

## **Wijzigingen van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.**

### **1. Rood voor rood wordt Sloop voor Kansen**

De rood voor rood regeling wordt vervangen door de “sloop voor kansen” regeling. Hiermee wordt het mogelijk om niet alleen een nieuwe (rood voor rood )woning te bouwen maar ook om:

- Een bestaande woning uit te breiden boven 750 m<sup>3</sup>
- Een extra of groter bijgebouw bij een bestaande woning te bouwen (boven 100/150 m<sup>2</sup>)
- Bij een bestaande ‘inwoonsituatie’ deze woning te splitsen in twee zelfstandig bestemde woningen
- De woonbestemming te geven aan een solitair in het buitengebied gelegen recreatiewoning waar volgens het bestemmingsplan al permanente bewoning is toegestaan.
- Een niet agrarisch bedrijf te vergroten
- Een agrarisch bouwperceel te vergroten

Voor al deze ontwikkelingen is aangegeven in welke verhouding sloop moet plaatsvinden. Ook moet altijd aan de algemene ruimtelijke en milieu voorwaarden worden voldaan en moet er sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Om de sanering van asbest te bevorderen/aantrekkelijker te maken is de sloopverhouding voor bebouwing met asbest gunstiger dan voor gebouwen zonder asbest. Je hoeft dus om aan de ‘sloop norm’ te voldoen minder gebouwen met asbest te saneren dan gebouwen waarin geen asbest is verwerkt.

Met deze wijziging vervalt de financiële onderbouwing die bij regulier rood voor rood nodig was voor alle aanvragen. Daarom vervalt ook de bijlage die uitleg geeft over de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen.

*Verder zijn een aantal definities aangepast (Bijlage 2):*

*Zo moet een nieuwe woning altijd terug gebouwd worden op een bestaand erf: ‘erf van een woning of stoppende (agrarisch) bedrijf, dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de al aanwezige woning of (agrarische) bedrijf of daar direct aansluitend gelegen gronden.’ Op dit moment is het zo dat er alleen een woning teruggebouwd kan worden als er minimaal 300 m<sup>2</sup> gesloopt wordt op de terugbouwlocatie. De sloopvoorwaarde op een terugbouw locatie wordt hiermee dus losgelaten.*

De opsomming wat meegenomen kan worden in *sloopoppervlakte sloop voor kansen* is aangevuld dat gehele sanering van mestzakken en foliebassins voor 25% van de oppervlakte mee kan tellen. Het saneren van deze mestopslag voorzieningen is ruimtelijk en milieu technisch vaak gewenst en hieraan zijn vaak wel meer kosten verbonden. Door ze toch enige mate mee te laten tellen in de sloop oppervlakte wordt sanering van deze objecten gestimuleerd. Juist ook als zij niet op een bestaand deelnemend agrarisch bouwperceel liggen.

Verder wordt het mogelijk om *slooprechten vast te leggen*, voor een periode van maximaal 5 jaar. In eerste instantie gaat de gemeente deze slooprechten registeren en op aanvraag worden gegevens verstrekt. Later wordt nog bekeken of er een marktplaats o.i.d. voor opgericht kan worden. (actie uit aanpak leegstand buitengebied)

### **2. Hergebruik van vrijgekomen agrarische gebouwen:**

Er is een nadere uitleg gegeven bij de voorwaarde: een nieuwe functie moet qua aard en omvang passen: (bijlage 2: Bedrijvigheid die wat betreft aard en omvang niet past in het buitengebied:

- o niet productie gebonden en grootschalige detailhandel;
- o Grootschalige zelfstandige horeca, (feest zalen e.d.);
- o Garage en autobedrijven;
- o grootschalige transport en koeriersbedrijven;

- bedrijvigheid in categorie 4 of hoger die niet aan het buitengebied gebonden is.

De minimale maat van 1000 m<sup>3</sup> voor het splitsen van oorspronkelijke boerderijen in meerdere woningen wordt los gelaten, net als het maximum van splitsing. Wel moet de karakteristiek van de bestaande boerderij in stand blijven en moet de splitsing passen binnen het woningbouwprogramma.

Uitgangspunten voor woon/zorgfuncties in het buitengebied zijn opgenomen:

- Voorziet de (nieuwe) woonvorm in de lokale behoefte.
- Hoe de professionaliteit en continuïteit (voor zover relevant voor het specifieke project) gewaarborgd is.
- Richt het verzoek zich op “zolang mogelijk zelfstandig wonen”.
- Past de locatie van de woonvorm bij de specifieke zorgvraag van de toekomstige bewoners. (voor sommige doelgroepen is wonen in of nabij de kern voor het bereikbaar zijn van bijvoorbeeld voorzieningen (op fietsafstand) wenselijk, voor andere is dit niet noodzakelijk)

### **3. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (geen wijziging)**

Deze regeling blijft ongewijzigd. Als er projecten zijn die niet kunnen voldoen aan de Sloop voor Kansen of hergebruik regeling maar wel passen binnen de randvoorwaarden van de Structuurvisie Buitengebied en er ook geen ruimtelijke bezwaren zijn, wordt teruggevallen op deze regeling die uitgaat van een balans tussen de impact van de ontwikkeling en de investering die in landschap/ruimtelijke kwaliteit en maatschappij gedaan wordt.