



Beleidsnotitie *Erven met kwaliteit* (versie 2024)

Vastgesteld door de gemeenteraad op ...

Bekend gemaakt op

Samenvatting

In eerste instantie was de aanleiding voor het opstellen van deze notitie de gehouden evaluatie van het rood voor rood beleid van de gemeente Hardenberg in 2019. Het beleid dateerde uit 2006 en is, na een eerste evaluatie in 2010, in het voorjaar van 2019 opnieuw geëvalueerd. Uitkomst van deze evaluatie was, dat het beleid niet meer goed aansloot bij de huidige praktijk. Daarom is besloten om het beleid te vervangen door nieuw beleid, met ruimere toepassingsmogelijkheden.

De doelstelling van het beleid bleef echter onveranderd, namelijk de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door de sloop van landschapsontsierende gebouwen.

De belangrijkste aanpassingen in het beleid waren:

1. Het begrip “landschapsontsierende bebouwing” is beter omschreven.
2. Bij de minimale sloopoppervlaktemaat is onderscheid gemaakt tussen gebouwen met en zonder asbest.
3. Bij de bouw van woningen buiten het eigen erf wordt als criterium gehanteerd dat de nieuwbouwlocatie aansluit op bestaande bebouwing.
4. De financiële berekening (d.w.z. de berekening van de waarde van de bouwkevel, de sloopkosten en gecorrigeerde vervangingswaarde) vervalt; het aantal te bouwen woningen wordt bepaald aan de hand van de oppervlakte te slopen gebouwen, waarbij een maximum van drie compensatiewoningen geldt.
5. De gemeente gaat werken met sloopbewijzen, die op een later moment voor nieuwe ontwikkelingen kunnen worden ingezet. Ook wordt het mogelijk om met een sloopbewijs een woning te bouwen op een open plek in een dorpskern en wordt onderzocht of daarvoor bouwkevels in de uitleggebieden van de grotere kernen beschikbaar kunnen worden gesteld.
6. Naast woningbouw kunnen de te slopen vierkante meters ook worden ingezet voor andere (al dan niet economische) ontwikkelingen.
7. Bij deelname aan de sloopregeling wordt de eis gesteld dat de milieuvergunning moet worden ingetrokken.

Omdat de ontwikkelingen in het buitengebied en vooral in de landbouwsector snel gaan, is het nodig om voortdurend te monitoren of het beleid nog voldoende “bij de tijd” is.

De eerste evaluatie heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 2021. Hieruit zijn geen aanpassingen voortgevloeid.

De tweede evaluatie heeft plaatsgevonden in 2023. Ter voorbereiding op deze evaluatie zijn 10 bespreekpunten geformuleerd.

Uit deze bespreekpunten is gebleken dat het beleid op sommige punten moet worden aangepast of aangevuld. De doelstelling van het beleid blijft echter onveranderd.

Inhoudsopgave	Blz
Samenvatting	2
1. Aanleiding	4
2. Context	4
2.1 Ruimtelijk beleid gemeente Hardenberg	4
2.2 Vrijkomende agrarische bebouwing	5
2.3 Asbestopgave	6
2.4 Resultaten rood voor rood beleid	7
2.4.1 Kwantitatief	7
2.4.2 Kwalitatief	7
2.5 Uitkomsten evaluatie rood voor rood beleid	8
3. Status beleidsnotitie	9
3.1 Juridische status	9
3.2 Relatie met ander beleid	9
4. Uitgangspunten <i>Erven met kwaliteit</i>	10
4.1 Algemeen	10
4.2 Doel van het beleid	10
4.3 Gebiedsgerichte benadering	12
4.4 Landschapsontsierende bebouwing	12
4.4.1 Definitie	12
4.4.2 Praktijkvoorbeelden	13
4.4.3 Sloopeis	13
4.4.4 Opheffen herbouwmogelijkheid	13
4.5 Intrekken milieuvergunning	13
4.6 Waarborgen ruimtelijke kwaliteit	14
5. Inzet voor woningbouw	14
5.1 Minimaal te slopen oppervlakte	14
5.2 Locatie nieuwbouw	15
5.3 Aantal woningen	16
5.4 Een-erfgedachte	17
6. Inzet voor andere ontwikkelingen	19
6.1 Combinatie woningbouw met bedrijfsmatige functie	19
6.2 Andere ontwikkelingsmogelijkheden	19
7. Sloopbewijzen	21
7.1 Algemeen	21
7.2 Woningbouw in de kernen	21
7.3 Bepalen oppervlakte sloopbewijs	22
7.4 Voorwaarden sloopbewijs	22
7.5 Aanvraagproces	23
8. Overleg en inspraak	24
8.1 Overleg	24
8.2 Inspraak	24
9. Begrippen	25
Bijlagen:	
1. Huidig rood voor rood beleid	27
2. Bereikte resultaten rood voor rood beleid	28
3. Kenmerken erf en bebouwing van de landschapstypen	29
4. Praktijkvoorbeelden landschapsontsierende gebouwen	35
5. Ontwerpuitgangspunten één-erfgedachte in de verschillende landschapstypen	37
6. Rekenvoorbeeld inzet sloopmeters voor andere ontwikkelingen	38
7. Schematische uitwerkingen sloopbewijzen	39

1. Aanleiding

Ontwikkelingen in de landbouw zorgen voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing. De gemeente wil faciliterend optreden waar het gaat om het herbestemmen van deze gebouwen. Naast functieveranderingen kijkt de gemeente daarbij ook naar regelingen rondom sloop en nieuwbouw. Een voorbeeld daarvan is de rood voor rood regeling. Het doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende gebouwen.

De rood voor rood regeling heeft de afgelopen jaren duidelijk in een behoefte voorzien; in twaalf jaar tijd **ten tijde van het eerste rood voor rood-beleid** is er ruim 3 hectare aan landschapsontsierende gebouwen gesaneerd. In ruil daarvoor zijn 32 woningbouwkvavels toegekend. **Na het vaststellen van het beleid Erven met kwaliteit is er nog eens ca. 4,6 hectare gesloopt in ruil voor 49 compensatiewoningen.**

Ook door de behoefte om oude asbestdaken te vervangen neemt het aantal rood voor roodaanvragen toe. Daarbij worden wensen op tafel gelegd waarin het huidige beleid niet voorziet. Het gaat dan bijvoorbeeld om het mogen laten staan van een deel van de bedrijfsgebouwen, het mogen bouwen van de compensatiewoning(en) buiten het eigen erf en het verhandelbaar maken van de sloopmeters, waarbij ontwikkelingen elders mogelijk kunnen worden gemaakt.

In de periode eind 2018 - begin 2019 is de rood voor rood regeling geëvalueerd, waarbij ook is gekeken naar vergelijkbare regelingen in andere gemeenten. De evaluatie is uitgevoerd om meer maatwerk te kunnen bieden en daarmee een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit, maar ook om economische activiteiten te faciliteren.

Tijdens de evaluatie zijn een aantal vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties bezocht, en ook is een bezoek gebracht aan andere gemeenten om kennis en ervaringen te delen. Verder is gebruik gemaakt van kennis en ervaringen vanuit de dagelijkse praktijk.

Uitkomst van de evaluatie was, dat het rood voor rood beleid niet goed meer aansloot bij de huidige praktijk. Daarom is besloten om dit beleid te vervangen door nieuw beleid, waarmee meer ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt en meer landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt, met als uiteindelijk doel de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. **Na de evaluatie in 2023 is het weer nodig om het beleid op een aantal punten aan te passen. Deze aanpassingen zijn geel gemarkeerd in deze nota.**

2. Context

2.1 Ruimtelijk beleid gemeente Hardenberg

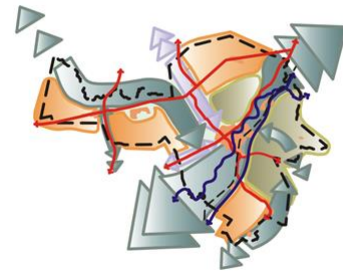
Met de vaststelling van de Visienota Buitengebied (2006) **had** de gemeente de basis gelegd voor het ruimtelijk beleid in het landelijk gebied. Ruimtelijke kwaliteit is daarbij het leidende principe. Het landschap is benoemd als drager van (nieuwe) functies en nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De Visienota Buitengebied kent een gebiedsgericht gedeelte en een thematisch gedeelte. In het gebiedsgerichte gedeelte worden de verschillende landschapstypen in de gemeente beschreven. Dit is verder uitgewerkt in de zogenaamde Landschap Identiteit Kaarten (LIK).

In het thematische gedeelte van de Visienota Buitengebied worden uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkelingsruimte voor de diverse functies in het buitengebied (landbouw, wonen, natuur e.d.). Dit is verder uitgewerkt in Ontwikkelingsvisies voor de verschillende deelgebieden.

De LIK's en de Ontwikkelingsvisies zijn in de afgelopen jaren doorvertaald in verschillende kaderstellende documenten: het **bestemmingsplan (nu: omgevingsplan)**, het landschapontwikkelingsplan (LOP) en de welstandsnota. Elk van deze stukken slaat een brug tussen beleid op hoofdlijnen naar concrete regels en richtlijnen, maar steeds vanuit de achterliggende visie: ontwikkelen kan, mits het leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Visienota Buitengebied
Visienota Buitengebied
Gemeente Hardenberg



Hardenberg, 18 juli 2006



Ook de rood voor rood regeling **maakte** deel uit van het juridisch kader. De regeling **was** vastgelegd in de beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs (2006) en gedeeltelijk overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (2013).

Het beleid Erven met kwaliteit **is in de plaats gekomen** van de rood voor rood regeling. Het doel blijft gelijk: het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende gebouwen. De regeling is daarmee sterk op uitvoering gericht.



Ondertussen is de omgevingsvisie Landstad Hardenberg vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat de beleidsnotitie Erven met kwaliteit ons kader blijft voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in onze gemeente.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In eerst instantie vormen alle huidige bestemmingsplannen en beheersverordeningen het Omgevingsplan. Hierin is deze beleidsnotitie nog niet opgenomen. Deze notitie wordt wel opgenomen in de pilot Omgevingsplan en het uiteindelijke (nog vast te stellen) Omgevingsplan.

2.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

De komende jaren zullen veel agrarische bedrijven in het buitengebied van de gemeente Hardenberg worden beëindigd. De oppervlakte die volgens het Alterra-rapport "Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied" ¹ tot 2030 in Hardenberg vrijkomt is ruim 300.000 m². Dat komt neer op een jaarlijkse oppervlakte van ongeveer 20.000 m². Voor een deel van deze gebouwen wordt een nieuwe (economische) vervolgfunctie gevonden, maar de rest van de gebouwen komt echt leeg te staan en komt vroeg of laat voor sloop in aanmerking. Vooral oude ligboxenstallen, varkensstallen en kippenschuren zijn door hun geringe hoogte en bouwtechnische staat niet geschikt voor economische vervolgfuncties. Dat wil overigens niet zeggen dat deze gebouwen per definitie ook landschapsontsierend zijn, de bebouwing kan bijvoorbeeld qua bouwmassa wel in het landschap

¹ Rapport in opdracht van InnovatieNetwerk, maart 2014, ISBN: 978 – 90- 5059 – 515 – 5.

passen. Maar vaak zullen deze gebouwen alsnog landschapsontsierend worden, omdat ze geen gebruikswaarde meer hebben en daardoor verloederen.

In 2018 is in opdracht van de provincie Overijssel een kwalitatieve en kwantitatieve effectmeting op het rood voor rood beleid uitgevoerd². Daaruit blijkt dat 1/3 van de sloopopgave wordt ingevuld door rood voor rood.

De provincie Overijssel is momenteel bezig met nieuw beleid over KGO. Wij houden in de gaten of hieruit wijzigen voortvloeien voor ons beleid. Elke aanvraag waarbij KGO van toepassing is, wordt voor vooroverleg voorgelegd aan de Provincie.

Voor zover bekend zijn er tot nu toe minder gebouwen vrijgekomen dan voorspeld, maar er wordt rekening gehouden met een inhaalslag. Deze inhaalslag wordt mogelijk versneld door het verbod op toepassing van asbestdaken op gebouwen vanaf 2024.

Rekening houdend met een inhaalslag vanwege het verbod op asbestdaken, lijkt het reëel om voor de komende jaren uit te gaan van 10.000 – 15.000 m² per jaar aan gebouwen die in aanmerking komen voor sloop. Ervan uitgaande dat ongeveer de helft daarvan in aanmerking komt voor toepassing van rood voor rood, gaat het om een oppervlakte van 5.000 – 7.500 m² per jaar.

2.3 Asbestopgave

De regering had het voornemen om asbestdaken per 31 december 2024 te verbieden. Maar de Eerste Kamer heeft daar niet mee ingestemd, zodat er van een verbod op toepassing van asbestdaken geen sprake (meer) is.

In 2017 heeft Readaar in opdracht van de gemeente een asbestinventarisatie uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat de oppervlakte aan asbestdaken in Hardenberg totaal 1.312.261 m² bedraagt, verdeeld over 4.541 panden³. Hoeveel asbest er in de panden, bijvoorbeeld in oude varkens- en pluimveestallen is verwerkt, is niet bekend.



Hoe ouder een asbestdak, hoe groter de kans dat asbestvezels vrijkomen. Steeds meer eigenaren zien daarom in dat het verstandig om het asbestdak te verwijderen. Niet alleen vanwege de gezondheidsrisico's, maar ook vanwege het feit dat verzekeringsmaatschappijen bij brand- en stormschade niet meer alle (extra) kosten vergoeden.

² Rapport Rood voor Rood van Feddes/Olthof landschapsarchitecten BV i.o.v. provincie Overijssel, februari 2018

³ Asbestinventarisatie uitgevoerd in 2017 door Readaar, in opdracht van de gemeente.

2.4 Resultaten rood voor rood beleid

2.4.1 Kwantitatief

Van 2007 - 2018 is ruim 3 hectare aan landschapsontsierende gebouwen wegbestemd en in ruil daarvoor zijn 32 woningbouwkavels toegekend. Gemiddeld genomen is er dus per woning ongeveer 1.000 m² aan leegstaande schuren wegbestemd en gesloopt. Het gemiddelde aantal compensatiewoningen bedraagt ruim 2,5 per jaar. Overigens zijn, om uiteenlopende redenen, niet in alle gevallen de plannen ook daadwerkelijk uitgevoerd.

Na het vaststellen van het beleid Erven met kwaliteit is er nog eens ca. 4,6 hectare gesloopt in ruil voor 49 compensatiewoningen.

Uit het aantal aanvragen dat op dit moment in behandeling is, blijkt dat de behoefte aan toepassing van rood voor rood toeneemt. Ook neemt het aantal vierkante meters dat per locatie wordt gesloopt toe.



Afbeelding: gerealiseerd rood voor rood project (voor en na)

2.4.2 Kwalitatief

In algemene zin kan worden gesteld dat de rood voor rood regeling heeft bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Er is een behoorlijk aantal leegstaande, landschapsontsierende gebouwen gesloopt, de betreffende erven hebben een nieuwe functie gekregen en zijn landschappelijk ingepast, rekening houdend met de gebiedskenmerken. Er zijn echter een aantal verbeterpunten, die in par. 2.5 worden benoemd.

Daarbij is rekening gehouden met de uitkomsten van de provinciale evaluatie uit 2018, waarbij ook twee erven in de gemeente Hardenberg zijn bezocht.⁴ De slotconclusie van deze evaluatie is dat rood voor rood een aanzienlijke bijdrage levert aan de sloopopgave voor ontsierende bebouwing in het landelijk gebied. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit worden de volgende aanbevelingen aan gemeenten gedaan:

⁴ Rapport Rood voor Rood van Feddes/Olthof landschapsarchitecten BV i.o.v. provincie Overijssel, februari 2018

- Versterk de relatie van het erf met het omringende landschap; zie de erven als schakel in een groter gebied en houd daar bij de vormgeving rekening mee.
- Bied initiatiefnemers ondersteuning bij de ontwikkeling en architectuur van de nieuwe bouwvolumes, geef adviezen over een goede hoofdopzet van het erf en denk mee over een innovatieve erfinrichting.
- Zie erven niet alleen als woonlocaties, maar geef ook ruimte voor andere initiatieven en nieuwe functiecombinaties.

2.5 Uitkomsten evaluatie rood voor rood beleid

Uit de gehouden evaluatie van de rood voor rood regeling in 2019 is gebleken dat de regeling, naar huidige inzichten, een aantal beperkingen kende.

- De regeling is onvoldoende gebiedsgericht.
- Het is niet altijd duidelijk wat er wordt verstaan onder “landschapsontsierende bebouwing”.
- Door het financiële rekenmodel en de focus op de kavelwaarde komt de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit onvoldoende tot zijn recht.
- De sloopoppervlakte en het aantal compensatiewoningen staan niet altijd in verhouding tot elkaar.
- De rood voor rood regeling gaat uit van woningbouw op eigen erf, maar niet overal is de bouw van nieuwe woningen gewenst, bijvoorbeeld om landschappelijke of milieutechnische redenen.
- De mogelijkheid om de sloopmeters in te zetten voor andere ontwikkelingen is beperkt.

Door deze beperkingen paste de rood voor rood regeling niet goed bij de ruimtelijke kwaliteitsambities van de gemeente en de grote sloopopgave van de komende jaren. De rood voor rood regeling werd daarom vervangen door de regeling Erven met kwaliteit.

Omdat de ontwikkelingen in het buitengebied en vooral in de landbouwsector snel gaan, is het nodig om voortdurend te monitoren of het beleid nog voldoende “bij de tijd” is. De eerste evaluatie heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 2021. Hieruit zijn geen aanpassingen gekomen.

De tweede evaluatie heeft plaatsgevonden in 2023. Ter voorbereiding op deze evaluatie zijn 10 bespreekpunten geformuleerd.

Uit deze bespreekpunten is gebleken dat het beleid op sommige punten moet worden aangepast of aangevuld. De doelstelling van het beleid blijft echter onveranderd.

3. Status beleidsnotitie

3.1 Juridische status

Deze beleidsnotitie heeft de status van een beleidsregel als bedoeld in titel 3:4 van de Awb. Dat houdt in dat nieuwe verzoeken aan dit beleid moeten worden getoetst, voor zover ze niet passen in het geldende **Omgevingsplan**. De beleidsregel wordt vastgesteld door de gemeenteraad; daarmee vervalt het huidige rood voor rood beleid.

Past een verzoek in het beleid Erven met kwaliteit, dan wordt medewerking verleend door middel van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) of een **wijziging van het omgevingsplan**. Past een verzoek niet in het beleid, dan wordt het afgewezen, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden (dit is geregeld in **artikel 4:84 Awb**).

3.2 Relatie met ander beleid

De regeling Erven met kwaliteit is de enige regeling die de gemeente kent om de sloop van landschapsontsiierende gebouwen te stimuleren. Feitelijk kan dit beleid niet los worden gezien van andere regelingen die het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied tot doel hebben. Daarbij valt te denken aan het beleid ten aanzien van nieuwe vervolgfuncties voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid), het buurtschappenbeleid en de invulling van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), via ruimtelijke kwaliteitsplannen. Daarbij komt ook het provinciale beleid, waaronder de Kwaliteitsimpuls agro en food, om de hoek kijken.

4. Uitgangspunten Erven met kwaliteit

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk staan de uitgangspunten van het beleid Erven met kwaliteit. Deze uitgangspunten zijn onverkort van toepassing op de ontwikkelingsmogelijkheden in hoofdstuk 5 en 6 en op de sloopbewijzen uit hoofdstuk 7.

4.2 Doel van het beleid

Het doel van het beleid Erven met kwaliteit is de verbetering van ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende gebouwen in het buitengebied. Om sloop te stimuleren worden diverse (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

4.3 Gebiedsgerichte benadering

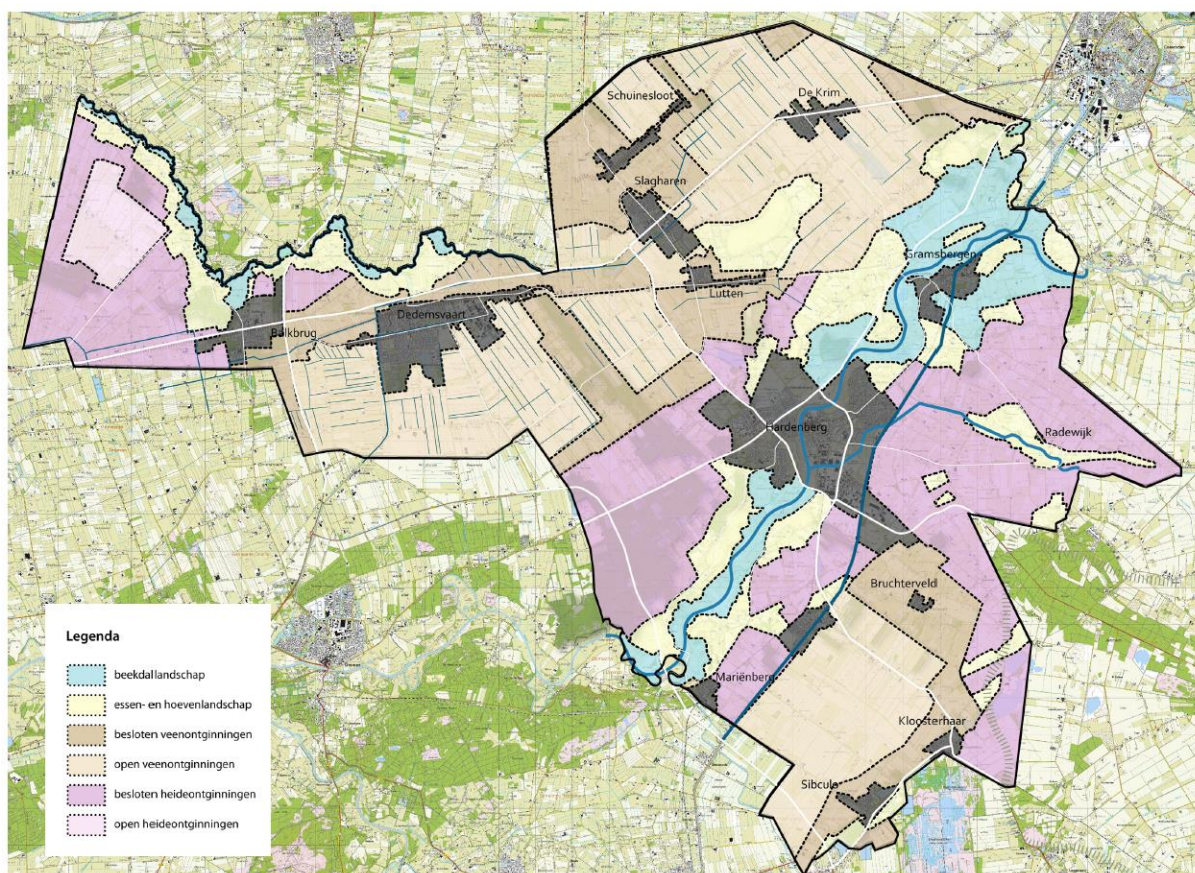
Het bestemmingsplan Buitengebied (2014) (nu Omgevingsplan) kent een gebiedsgerichte benadering. De basis hiervoor is gelegd in de visienota Buitengebied.

De gebiedsgerichte benadering houdt in, dat in het ruimtelijk beleid rekening wordt gehouden met de zes verschillende landschapstypen in de gemeente, te weten de open en besloten veenontginningen, de open en besloten heideontginningen, de essen en hoevenlandschappen en de beekdalen van de Vecht en de Reest. Per landschapstype verschillen de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden. Zo zijn de grootschalige, open heide- en veenontginningslandschappen aangewezen als agrarische ontwikkelingsgebieden, omdat landbouw de functie is die het best bij de gebiedskenmerken past. In de kleinschaliger gebieden wordt daarnaast ook veel ruimte geboden voor andere functies, zoals wonen, natuur en recreatie.

Aan de keus voor de gebiedsgerichte benadering is een intensief proces van inspraak en overleg met plaatselijke belangen, brancheorganisaties en andere overheden voorafgegaan. Het is daarmee geen keus die de gemeente alleen heeft gemaakt, maar een benadering die door alle partijen wordt onderschreven.

Per landschapstype zijn de gebiedskenmerken vastgelegd in Landschap Identiteit Kaarten (LIK) en de ontwikkelingsmogelijkheden zijn vastgelegd in ontwikkelingsvisies. Deze documenten vormen de basis van alle gemeentelijke beleidsstukken

Het rood voor rood beleid (2006) kende een functionele gebiedsgerichte benadering. Dat wil zeggen dat in de gebieden die primair zijn aangewezen voor de landbouw zeer terughoudend wordt omgegaan met de toepassing van rood voor rood. Daar wordt de “nee, tenzij” benadering toegepast. Het gaat dan om de gebieden die in de visienota Buitengebied zijn aangewezen als agrarisch ontwikkelingsgebied, te weten: Bergentheim-Zuid, Dedemsvaart-Zuid, Slagharen-De Krim en Westerhuizingerveld. In de overige gebieden wordt de “ja, mits” benadering toegepast.



Afbeelding: landschapstypen in de gemeente

Deze benadering blijft in het beleid Erven met kwaliteit in stand, met dien verstande dat in de agrarische ontwikkelingsgebieden wel schuren als landschapsontsierend kunnen worden aangemerkt maar dat in deze gebieden geen nieuwe woningen worden toegestaan, vanwege de mogelijke belemmering voor de landbouwontwikkeling.

Ook met de huidige stikstofproblematiek is er nog alles voor te zeggen om de agrarische ontwikkelingsgebieden in de eerste plaats beschikbaar te houden voor de (kringloop)landbouw. Bij het open landschap past de agrarische functie het best en boeren hebben hier, in elk geval fysiek, de meeste ruimte. Daarom blijft het gewenst om in deze gebieden zeer terughoudend om te gaan met het toekennen van nieuwe woningbouwkvavels. De bedrijfsgebouwen in deze gebieden blijven bij bedrijfsbeëindiging in principe beschikbaar voor doorstroming van agrarische ondernemers, eventueel van elders, maar als er geen zinvolle (economische) vervolgfunctie mogelijk is, kunnen ze worden aangemerkt als landschapsontsierend (zie par. 4.4), en komen daarmee in aanmerking voor een sloopbewijs (zie hoofdstuk 7).

4.4 Landschapsontsierende bebouwing

4.4.1 Definitie

In de praktijk blijken er misverstanden te bestaan rondom het begrip “landschapsontsierend”. Daarom is het gewenst om dit begrip beter te omschrijven, zodat vroegtijdig duidelijk is of een gebouw om landschappelijke redenen voor sloop in aanmerking komt.



De volgende panden worden per definitie **niet** aangemerkt als landschapsontsierend:

- Waardevolle karakteristieke of monumentale panden;
- Bedrijfsbebouwing die minder dan 3 jaar in (agraris) gebruik is geweest;
- Bedrijfsbebouwing die illegaal is opgericht.

Nieuwe bedrijfsgebouwen tellen wel mee in de sloopoppervlakte, als er sprake is van:

- **deelname aan een stoppersregeling (zie voorwaarden deelname in paragraaf 5.3) of**
- **onlogische situering op het erf als andere bedrijfsgebouwen worden afgebroken of**
- **deze gebouwen niet passend zijn bij de vervolgbestemming.**

Het belangrijkste uitgangspunt voor het bepalen van de landschapsontsierendheid van een gebouw is dat een erf niet op zichzelf staat, maar een eenheid vormt met het landschap. De eenheid tussen het erf en zijn omgeving komt tot uiting in stedenbouwkundige opzet en de landschappelijk structuur van het gebied. (hoe gaat het erf op in zijn omgeving). Per landschapstype verschilt de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijk structuur.

Of een gebouw landschapsontsierend is, moet worden gezien in relatie tot de gebiedskenmerken (uit de LIK en de welstandsnota) en wordt bepaald door een aantal kenmerken, te weten:

- het volume;
- de vorm van het gebouw;
- het materiaalgebruik;
- het kleurgebruik;
- de uitstraling;
- de situering op het erf;
- de passendheid bij de overige bebouwing op het erf.

In **bijlage 1** een overzicht opgenomen van de kenmerken van de erven en de bebouwing in de diverse landschapstypen.

Daarnaast kan een gebouw ook als landschapsontsierend worden aangemerkt als het geen (potentiële) gebruikswaarde meer heeft. Een gebouw waarvan aannemelijk is gemaakt dat het niet

voor andere (economische) doeleinden geschikt is heeft namelijk geen gebruikswaarde, komt leeg te staan, verloederd en wordt daarmee vanzelf landschapsontsierend.

Achterstallig onderhoud en ook de aanwezigheid van een asbestdak leidt niet per definitie tot het predikaat landschapsontsierend. Er staan namelijk diverse (oude) schuren in het buitengebied, waarop, meestal uit kostenoverwegingen, wel asbesthoudende dakbedekking is toegepast, maar die door hun verschijningsvorm typerend zijn voor het betreffende landschapstype. Een voorbeeld hiervan is de stelten- of schuurberg (schuur en hooiberg ineens), die op veel oude boerenerven voor komt. Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet gewenst dat deze schuren worden gesloopt, maar is het beter dat ze worden opgeknapt en voorzien van een nieuw dak, als dat vervangen moet worden.



Afbeelding: voorbeeld schuurberg

4.4.2 Praktijkvoorbeelden

In **bijlage 2** zijn drie praktijkvoorbeelden opgenomen van landschapsontsierende gebouwen.

4.4.3 Sloopeis

Voor de toepassing van het beleid Erven met kwaliteit geldt het uitgangspunt dat per locatie alle landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt en alle bijbehorende erfverhardingen, mestplaten, kuilvoersilo's e.d. worden opgeruimd. Van deze eis kan worden afgeweken als er met toepassing van de mogelijkheden uit hoofdstuk 5 of hoofdstuk 6 een bij het gebied passende vervolgfunctie voor een deel van de gebouwen wordt gevonden, bijvoorbeeld als bijgebouw bij de woning of als bedrijfsgebouw voor een bedrijf aan huis.

Bij de berekening van de (minimaal) te slopen oppervlakte blijft per bestaande woning 150 m² aan gebouwen en overkappingen buiten beschouwing, omdat deze oppervlakte als bij de woning behorend bouwwerk mag blijven staan of worden teruggebouwd en daarom niet blijvend wordt gesaneerd.

4.4.4 Opheffen herbouwmogelijkheid

Bebouwing waarop deze regeling van toepassing is, moet blijvend worden gesloopt. Dat houdt in dat de mogelijkheid tot herbouw wordt wegbestemd. Dat kan bijvoorbeeld door de agrarische bestemming, met bijbehorend bouwvlak om te zetten in een woonbestemming. Voor de inrichting van het erf moet een ruimtelijke kwaliteitsplan worden gemaakt. Zie hiervoor par. 4.6.

4.5 Intrekken milieuvergunning

Het vervallen van de agrarische bestemming betekent niet automatisch dat ook de milieuvergunning voor het bedrijf vervalt. Dat is echter wel gewenst. Daarom wordt de voorwaarde gesteld dat bij toepassing van de regeling Erven met kwaliteit de op de gebouwen rustende milieuvergunning of melding wordt ingetrokken, binnen twaalf maanden nadat de planologische procedure is afgerond.

Het verplicht intrekken van de milieuvergunning of – melding is niet van toepassing als er sprake is van het volgende:

Het is mogelijk om via maatwerk ruimte te bieden voor het beperkt voortzetten van de agrarische bedrijfsactiviteit, onder de volgende voorwaarden:

1. De beperkte agrarische bedrijfsactiviteit vindt plaats binnen de woonfunctie (het perceel krijgt een woonfunctie, waarbij er een nadere aanduiding wordt gelegd op een stal waar nog beperkt dieren mogen worden gehouden).

2. Dit is uitsluitend mogelijk met gebruik van bestaande gebouwen.

3. Waar mogelijk, dient de ruimtelijke uitstraling van deze gebouwen verbeterd te worden.

4. De eigenaar van de woning moet ook degene zijn die de agrarische activiteit uitoefent.

In het omgevingsplan moet worden vastgelegd dat een verdere uitbreiding van de agrarische activiteiten niet mogelijk zijn. En de milieuvergunning dan wel melding dient te worden aangepast naar de beperkte agrarische bedrijfsactiviteit.

4.6 Waarborgen ruimtelijke kwaliteit

Op de ontwikkelingen die Erven met kwaliteit mogelijk maakt is het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente van toepassing. Dat houdt in dat van geval tot geval moet worden bepaald of er sprake is van een goede balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de investering in ruimtelijke kwaliteit. Hoe dit moet worden bepaald is vastgelegd in **de omgevingsvisie Landstad Hardenberg**.

Concreet komt het erop neer dat de aanvrager een ruimtelijke kwaliteitsplan moet (laten) opstellen waarin wordt aangegeven op welke manier de nieuwe ontwikkeling (sloop, nieuwbouw woning of andere ontwikkeling) wordt ingepast in zijn omgeving. De gebiedskenmerken uit de betreffende LIK zijn daarbij leidend. De uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt als voorwaarde aan het **omgevingsplan** (uitgangspunt) danwel de omgevingsvergunning verbonden.



Afbeelding: Bepalen balans bij nieuwbouw woning.

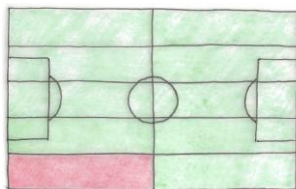
5. Inzet voor woningbouw

5.1 Minimaal te slopen oppervlakte

De minimale slooppoppervlakte aan landschapsontsierende gebouwen voor de bouw van een woning bedraagt 850 m² met asbest en 1.000 m² zonder asbest

Nadere voorwaarden:

- Mestsilo's tellen mee in de oppervlakteberekening.
- Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.



Een 1/10^e deel van een voetbalveld is ongeveer 1.000 m²

Toelichting

Uit het overzicht in bijlage 2 blijkt dat de gemiddelde slooppoppervlakte per compensatiewoning ongeveer 1.000 m² bedraagt. Dat ligt boven de tot nu toe geldende minimale sloopeis van 850 m². Daarbij wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen gebouwen met en zonder asbest.

Het grootste deel van de agrarische bebouwing dat landschapsontsierend is en voor sloop in aanmerking komt stamt uit periode jaren '60 – begin jaren '90 van de vorige eeuw. Juist in deze periode is veel asbest toegepast, zowel op het dak als in de stallen.



De sloopkosten bij schuren waarin asbest is toegepast zijn hoger dan bij schuren zonder asbest. Bovendien is asbest een potentieel gevaar voor de volksgezondheid en is sloop ook om die reden gewenst. In deze regeling wordt daarom wel een onderscheid gemaakt in het schuren met en zonder asbest. Op deze manier wordt de sanering van asbest(daken) gestimuleerd.

Per bestaande woning blijft 150 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten de regeling, omdat deze oppervlakte mag blijven staan of worden teruggebouwd als bijgebouw bij de woning en dus niet blijvend wordt gesaneerd.

5.2 Locatie nieuwbouw

Deze regeling gaat in de eerste plaats uit van de bouw van de nieuwe woning(en) op het eigen erf, dat wil zeggen op het erf van de slooplocatie. Dit uitgangspunt komt voort uit de gebiedsgerichte benadering: de slooplocatie en de ontwikkellocatie moeten zo dicht mogelijk bij elkaar liggen. De bouw van de compensatiewoning moet daarom bij voorkeur op het bestaande erf plaatsvinden en als dat niet lukt in hetzelfde gebied. Deze benadering is ook opgenomen in de structuurvisie Kwaliteitsimpuls landschap.

Er zijn echter slooplocaties waar de inpassing van een nieuwe woningbouwkavel ter plekke niet mogelijk of gewenst is. Bijvoorbeeld door de ligging in een agrarisch ontwikkelingsgebied, de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf in de directe omgeving of omdat het erf er zich, door zijn opbouw, niet voor leent. Daarnaast kan de eigenaar er zelf voor kiezen om af te zien van herbouw op de eigen locatie. In die gevallen kan elders in de gemeente een bouwlocatie worden toegekend, al dan niet via de uitgifte van een sloopbewijs (zie H7).

De gemeente wil voorkomen dat het buitengebied “dichtslibt” met woningen. Dat zou ten koste gaan van het groene karakter van het buitengebied. Daarom wordt het uitgangspunt gehanteerd dat nieuwe bouwkavels moeten aansluiten op bestaande bebouwing. Daarmee wordt bedoeld: een locatie op een bestaand erf in het buitengebied, in lintbebouwing of in, danwel direkt aan, een dorp of buurtschap. Om landschappelijke redenen zijn echter geen nieuwe erven gewenst in het beekdallandschap en het essen- en hoevenlandschap, daar kan dus alleen op bestaande erven worden gebouwd.

De begrenzing van een bestaand erf wordt bepaald door de feitelijke situatie en niet door de juridische begrenzing van de (woon)bestemming.

Het bouwen van een compensatiewoning moet op of aansluitend aan een bestaand erf plaats vinden. Hieronder wordt ook begrepen het realiseren van een nieuw erf naast een bestaand erf. Hiervoor gelden dan de volgende voorwaarden:

1. De beoogde locatie ligt in besloten heide- of veenontginningslandschap.
2. Er staan al meerdere woningen in de directe omgeving van het erf.
3. De woning voegt zich in het kenmerkende ritme van de bebouwing langs de weg, zoals blijkt uit de Landschap Identiteit Kaart voor het betreffende gebied.
4. Er ontstaat hierdoor geen nieuwe lintbebouwing.
5. De slooplocatie en de nieuwbouwlocatie liggen in hetzelfde gebied (vanwege de ruimtelijke relatie tussen sloop- en bouwlocatie);
6. Er wordt minimaal 200 m aangehouden tot een agrarisch bouwvlak (van grens agrarisch bouwvlak tot grens bouwvlak nieuwe woonbestemming)

Verder is het mogelijk om met toepassing van Erven met kwaliteit open plekken (in particulier eigendom) in de dorpskernen op te vullen. De mogelijkheid om hiervoor bouwkavels in de uitleggebieden van de stads- en dorpskernen beschikbaar te stellen wordt nog onderzocht. Om van deze mogelijkheden gebruik te kunnen maken moet dus per woning een sloopbewijs worden ingeleverd ter grootte van minimaal 850 m² (met asbest) danwel 1.000 m² (zonder asbest).

Uitleg 'hetzelfde gebied'

Met voorwaarde 5 hierboven bedoelen we dat de slooplocatie en de nieuwbouwlocatie in hetzelfde landschap of in hetzelfde LIK moeten liggen. Het is ook altijd mogelijk dat de slooplocaties uit het open veen- of open heideontginningslandschap komen, omdat het in deze landschappen over het algemeen niet gewenst is om de compensatiewoning daar terug te bouwen.

5.3 Aantal woningen

Het aantal woningen dat mag worden gebouwd is afhankelijk van de te slopen oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing. Hierbij gelden de volgende maatvoeringen.

Minimale sloopoppervlakte voor 1 woning (m ²)		Minimale sloopoppervlakte voor 2 woningen (m ²)		Minimale sloopoppervlakte voor 3 woningen (m ²)	
Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest
850	1.000	2.000	2.200	3.000	3.300

Indien het gewenst is om een twee-onder-een-kapwoning (dan wel meer-onder-een-kapwoning) te bouwen i.p.v. een vrijstaande woning, dan geldt de sloopcompensatie naar rato van inhoud van het gebouw (bijvoorbeeld voor een dubbele woning met een inhoud van 1,5 x 750 m³ geldt een extra sloopeis van 425 m²). Er kan maatwerk worden toegepast, indien dit nodig is.

Als de gebouwen gesloopt worden n.a.v. de stoppersregeling (bijv. LBV-regeling (Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties)) dan gelden de volgende maatvoeringen.

Minimale sloopoppervlakte voor 1 woning (m ²)		Minimale sloopoppervlakte voor 2 woningen (m ²)		Minimale sloopoppervlakte voor 3 woningen (m ²)	
Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest
1.500	1.750	3.500	3.850	5.250	5.800

Nadere voorwaarden:

- Mestsilo's tellen mee in de oppervlakteberekening.
- Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.

Toelichting

Het rood voor rood beleid (uit 2006) kent de mogelijkheid om, bij een veelvoud van 850 m², meer dan één bouwkveld tot te kennen als dat noodzakelijk is om de sloopkosten te kunnen afdekken en te komen tot 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Aanvrager moet dit aan de hand van een kostenbegroting aantonen. Het mogen terugbouwen van meer dan één woning is dus geen automatisme, er moet sprake zijn van een noodzaak in verband met de sloopkosten.

Ten opzichte van voorgaande jaren neemt de vraag naar het bouwen van meer dan één woning toe. Deels houdt dit verband met de kosten van asbestsanering, maar ook de kavelwaarde van de te bouwen woningen speelt een belangrijke rol. Als de kavelwaarde laag is, zijn meer woningen nodig om de sloopkosten te kunnen dekken. De bouw van meerdere woningen per slooplocatie wringt echter nogal eens met de gebiedskenmerken en ook met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Na de evaluatie van het rood voor roodbeleid in 2010 is besloten om zoveel mogelijk van het financiële "rekenwerk" af te stappen. Met als argument dat geen tijd verloren moet gaan met het (controleren van) het rekenwerk, maar dat het resultaat in de praktijk telt. In het bestemmingsplan Buitengebied (nu Omgevingsplan) is dit uitgangspunt al vertaald dus als regel hoeft er, als sprake is van één compensatiewoning, geen financiële rekenslag plaats te vinden. Maar voor de aanvragen waarop het oude rood voor rood beleid van toepassing is, geldt de rekenkundige eis nog wel.

Inmiddels is er zoveel ervaring opgedaan met de rood voor roodregeling dat het verantwoord is om de rekenkundige eis geheel te laten vervallen. Per project wordt een ruimtelijke kwaliteitsplan gemaakt en aan de hand daarvan kan goed worden bepaald of de ontwikkelingsruimte (de bouw van één of meerdere woningen) en de kwaliteitswinst (de sloop van landschapsontsierende gebouwen en de investeringen in het landschap) met elkaar in evenwicht zijn.

Als objectief criterium voor het toestaan van een tweede en (eventueel) derde woning, wordt een oppervlaktemaat gehanteerd. Een dergelijke regeling wordt in meer gemeenten toegepast.

In het algemeen is de bouw van meer dan drie compensatiewoningen niet gewenst, omdat dit niet valt in te passen op een bestaand erf en vanwege de nadelige gevolgen voor het woningbouwprogramma. Een uitzondering kan worden gemaakt voor innovatieve concepten, waarbij wordt gebouwd voor een specifieke doelgroep, passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma (bijv. starters en ouderen) en passend binnen de één-erfgedachte (zie par. 5.4). Daarmee wordt ingespeeld op de veranderende woonwensen, zowel qua woningtype als wat betreft de erfindeling en het aantal bijgebouwen dat blijft staan. Op de nieuwe woningen is het bestaande welstandsbeleid van toepassing, dat biedt in het algemeen voldoende mogelijkheden voor nieuwe woonconcepten, waarbij toch het karakter van het boerenerf behouden blijft. Zo nodig is het ook mogelijk om via beeldkwaliteitseisen in het omgevingsplan van de welstandnota af te wijken.

Zoals onder de tabel is aangegeven is het mogelijk om een twee (of meer)-onder-een-kapwoning te bouwen, waarvoor dan naar rato van de inhoud meer sloopmeters nodig zijn. Ook is het mogelijk om door middel van een afwijkingsbevoegdheid in het omgevingsplan, daar waar het inpasbaar is, de mogelijkheid te bieden om in plaats van een vrijstaande een dubbele (of meer) woning te bouwen, met aanvullende sloopcompensatie.

Per bestaande woning blijft 150 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten de regeling, omdat deze oppervlakte mag blijven staan of worden teruggebouwd als bijgebouw bij de woning en dus niet blijvend wordt gesaneerd.

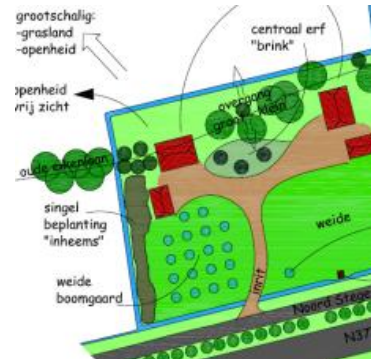
In aanvulling op bovenstaande geldt dat voor gebouwen die binnen een stoppersregeling zoals de LBV-regeling vallen een extra categorie in Erven met kwaliteit is opgenomen, met een hogere slooppeis, omdat het waardeverlies van de productiecapaciteit al via de beëindigingregeling is vergoed. Het uitgangspunt hierbij is dat er geen dubbele vergoeding plaatsvindt.

De nota Erven met kwaliteit kan alleen toegepast worden bij deelname aan de LBV-regeling en niet aan de LBV+-regeling. Voor toekomstige stoppersregelingen geldt ook: geen deelname als er volledige schadeloosstelling (waardeverlies productiecapaciteit en gecorrigeerde vervangingswaarde) plaatsvindt in de stoppersregeling.

5.4 Eén-erfgedachte

Een erf staat niet op zichzelf maar vormt een eenheid met het landschap. De eenheid tussen het erf en zijn omgeving komt tot uiting in stedenbouwkundige opzet en de landschappelijk structuur van het gebied. (Hoe gaat het erf op in zijn omgeving). Per landschapstype verschilt de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijk structuur.

Bij de transformatie van het erf is het van belang dat de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de omgeving goed in beeld worden gebracht. Met het ontwerpen van het nieuwe erf moet hierop worden ingespeeld. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat het nieuwe erf passend is en een toegevoegde waarde heeft voor zijn omgeving en dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.



In het ruimtelijke kwaliteitsplan moet worden aangegeven hoe de gebiedskenmerken (uit de betreffende LIK) worden doorvertaald naar de nieuwe erfinrichting.

Bij de erfinrichting hanteert de gemeente de één-erfgedachte. De één-erf-gedachte houdt in dat zowel de nieuwe inrichting van het erf als de nieuwe bebouwing op het erf bijdragen aan het behoud en zo mogelijk het versterken van de oude erfstructuur. Het karakter van het agrarische erf moet ook na functieverandering nog beleefbaar zijn. Vaak leidt de één-erfgedachte er toe dat er sprake is van één gezamenlijke inrit en van een centraal erf, van waaruit de verschillende woningen en bijgebouwen bereikbaar zijn, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn. Vanuit de één-erfgedachte moet in elk geval worden voorkomen dat er tussen de woningen schuttingen of gesloten hagen worden aangebracht, waardoor er visueel gescheiden erven ontstaan.

De één-erfgedachte is alleen van toepassing als er gebouwd wordt op een bestaand erf. Als er sprake is van de toevoeging die is gedaan aan artikel 5.2 (dus als er een nieuw erf naast het bestaande erf wordt gerealiseerd) dan wordt de één-erfgedachte los gelaten en is er sprake van twee aparte erven.

De één-erfgedachte is een wezenlijk uitgangspunt bij het ontwerpen van het nieuwe erf. De gemeente gaat ervan uit dat de herontwikkeling moet plaatsvinden binnen de contouren van het bestaande erf. Daarbij is de traditionele opbouw van het erf richtinggevend. Op die manier neemt het aantal erven in het buitengebied niet toe. Het loslaten van de één-erfgedachte leidt tot het ontstaan van meer erven in het buitengebied, wat ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

Op het vlak van architectuur valt er in dit opzicht nog winst te behalen. Over het algemeen worden traditionele woningen gebouwd. Maar juist de één-erfgedachte vraagt om innovatieve ontwerpen, bijvoorbeeld in de vorm van schuurwoningen. Het is daarom belangrijk om het architectuurbeeld mee te nemen bij het opstellen van het erfinrichtingsplan. Dit biedt ook meer ruimte voor de bouw van woningen voor specifieke doelgroepen, zoals starters en senioren, bijvoorbeeld in de vorm van meer woningen onder één kap. De gemeente staat dus open voor innovatieve concepten, naast de traditionele woningen, mits ze passend zijn bij de gebiedskenmerken.

De (ontwerp)uitgangspunten van de één-erfgedachte zijn:

- Ontwerp het nieuwe erf vanuit zijn omgeving en kijk ruimer dan het eigen erf, werk van groot naar klein.
- Bebouwing en beplanting op het erf vormen één geheel.
- Het erf heeft één hoofdgebouw en de overige bebouwing is daaraan ondergeschikt.
- De nieuwe bebouwing versterkt het karakter van het boerenerf, waarbij innovatieve concepten mogelijk zijn.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwbouw is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- De erfbeplanting op het erf zorgt voor de eenheid en verbinding op het erf.
- De erfbeplanting op de perceelsgrens zorgt voor een landschappelijk passende overgang van het perceel in zijn omgeving.
- Het erf wordt ingepast met gebiedseigen beplanting.
- Het erf heeft in beginsel één ontsluiting.
- De gebiedskenmerken die beschreven zijn in de LIK (en bijbehorend achtergronddocument) zijn leidend.
- Informatiebron: De website www.mijnlandschap.nl geeft per deelgebied de bebouwingsstructuur en landschappelijke kenmerken weer.



Als hulpmiddel voor het maken van het ruimtelijke kwaliteitsplan is in **bijlage 1** een overzicht opgenomen van de kenmerken van de erven en de bebouwing in de diverse landschapstypen

In **bijlage 3** zijn de ontwerp-uitgangspunten van de één-erfgedachte voor de verschillende landschapstypen visueel uitgewerkt.

6. Inzet voor andere ontwikkelingen

6.1 Combinatie woningbouw met bedrijfsmatige functie

Het bestaande beleid (Visienota Buitengebied, **Omgevingsplan**) biedt ruime mogelijkheden voor vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op een vrijkomend erf en geeft veel ruimte voor maatwerk. Het uitgangspunt daarbij is dat de activiteiten in bestaande gebouwen plaatsvinden. In combinatie met woningbouw kan het VAB-beleid alleen worden toegepast als het gaat om bedrijfsactiviteiten en gebouwen die passend zijn bij de woonfunctie.

Steeds vaker wordt echter de wens op tafel gelegd om bedrijfsgebouwen te laten staan die naar aard en schaal niet kunnen worden gezien als gangbaar bijgebouw bij een burgerwoning (bijvoorbeeld een voormalige werktuigenberging of aardappelopslagloods). Hier is tot nu toe terughoudend mee omgegaan, omdat het rood voor rood beleid uitgaat van een inrichting als woonerf en het vaak gaat om activiteiten die volgens huidige inzichten beter een plek kunnen krijgen op een bedrijventerrein.

Maar ter voorkoming van kapitaalvernietiging is het niet nodig om de hergebruiksmogelijkheden van grotere bedrijfsgebouwen op voorhand uit te sluiten. Via maatwerk kan een deel van de bedrijfsgebouwen blijven staan, mits:

- de gebouwen en de voorgenomen ontwikkeling passend zijn bij de gebiedskenmerken;
- er geen sprake is van verkeersaantrekkende of industriële activiteiten.

Op de (bedrijfsmatige) ontwikkelingsruimte die hierdoor ontstaat zijn het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de milieuwetgeving van toepassing. Afhankelijk van de situatie kan dat inhouden dat daarvoor een deel van de sloopoppervlakte moet worden ingezet (zie par. 6.2) of dat daardoor de bouw van een extra woning op het erf onmogelijk wordt. **Deze grotere bedrijfsgebouwen kunnen ook gebruikt worden voor het beperkt voortzetten van de agrarische bedrijfsactiviteit. Zie voor de voorwaarden hiervoor de toevoeging aan paragraaf 4.5.**

Het gaat hier echt om maatwerk, het is niet goed mogelijk om hier specifieke regels voor te stellen.

6.2 Andere ontwikkelingsmogelijkheden

De te slopen landschapsontsierende gebouwen kunnen worden ingezet voor andere ontwikkelingen dan woningbouw. Hierbij gelden de volgende sloopverhoudingen.

Oppervlakte extra te bouwen ¹	Bouw/sloopverhouding gebiedseigen ontwikkeling ²		Bouw/sloopverhouding gebiedsvreemde ontwikkeling ²	
	Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest
Tot 100 m ²	1:1	1:2	1:2	1:3
Tot 500 m ²	1:2	1:3	1:3	1:4
> 500 m ²	1:3	1:4	1:4	1:5

1: extra = aanvullend op wat volgens het **omgevingsplan** al is toegestaan

2: Wat gebiedseigen of gebiedsvreemd is, wordt bepaald door de ontwikkelingsvisie voor het gebied.

Toelichting

Vooraf de aanleg van glasvezel in het buitengebied betekent een belangrijke verbetering van de digitale bereikbaarheid - en daarmee de economische potentie - van vrijkomende erven in het

landelijk gebied. Het benutten van deze potentie biedt de mogelijkheid om, als tegenprestatie, oude schuren te laten slopen.

Het huidige beleid maakt het al mogelijk om bij nieuwe ontwikkelingen de sloop van schuren in te zetten als onderdeel van de KGO. Hiervan is tot nu toe echter maar mondjesmaat gebruik gemaakt. Om de sloop van landschapsontsierende schuren nog meer te stimuleren wil de gemeente daarom extra (economische) ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied bieden. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan:

- Het toestaan van extra bijgebouwen bij burgerwoningen (meer dan 150 m²), bijvoorbeeld voor hobbymatige agrarische activiteiten.
- Het toestaan van extra bedrijfsgebouwen bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.
- Het toestaan van kleinschalige bedrijfsactiviteiten bij burgerwoningen (meer dan al volgens het **omgevingsplan** is toegestaan).
- Het toekennen van nieuwe agrarische bouwpercelen (bijvoorbeeld bij bedrijfsverplaatsing), waarbij door de sloop van landschapsontsierende schuren de provinciale kwaliteitsimpuls agro en food kan worden ingevuld.

In andere gemeenten kan de sloop van landschapsontsierende schuren ook worden ingezet voor de vergroting van woningen tot meer dan 750 m³. Deze mogelijkheid is voor Hardenberg geen optie, omdat het huidige **omgevingsplan** hier al in voorziet. Afhankelijk van het landschapstype kunnen woningen een inhoud krijgen van 900, 1.000 of 1.200 m³. Het toestaan van nog grotere woningen is vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst.



Hoewel aan deze regeling de nodige haken en ogen kleven (de regeling is niet bedoeld om ongewenste activiteiten mogelijk te maken en het bepalen van de juiste sloopverhoudingen is niet altijd eenvoudig) kan de toepassing ervan bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Aan de hand van het, door aanvrager aan te leveren, ruimtelijke kwaliteitsplan wordt van geval tot geval bepaald of de juiste balans wordt bereikt tussen de nieuwe ontwikkelingsruimte en de ruimtelijke kwaliteitsprestatie.

De tabel met de bouw-sloopverhouding wordt als volgt toegepast:

Allereerst wordt bepaald welke oppervlakte aan bebouwing gerealiseerd dient te worden. Vervolgens wordt voor de eerste 100 m² van de te bouwen oppervlakte de eerste trede toegepast. Bij de volgende 400 m² wordt de verhouding van de tweede trede toegepast. Bij grotere oppervlaktes te bouwen dan 500 m² wordt voor het meerdere boven de 500 m² de verhouding van de derde trede toegepast. Hierna moet er gekeken worden of de ontwikkeling als gebiedseigen of

gebiedsvreemd beoordeeld is en of de sloopmeters met of zonder asbest zijn. Dan is het duidelijk welke bouw/sloopverhouding er geldt en hoeveel sloopmeters er aangeleverd moeten worden.

In **bijlage 4** is een rekenvoorbeeld opgenomen, om de werking van de tabel te verduidelijken.

7. Sloopbewijzen

7.1 Algemeen

De gemeente gaat werken met sloopbewijzen, waarbij de volgende minimale sloopmaten worden gehanteerd:

Minimale sloopoppervlakte voor een sloopbewijs (m2)	
Met asbest	Zonder asbest
200	300

Toelichting

Met de invoering van sloopbewijzen wordt het mogelijk om de te slopen landschapsontsierende gebouwen, meteen of op een later moment, in te brengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. De eigenaar van de schuren ontvangt een brief, wat geldt als sloopbewijs. Hierin wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte in aanmerking komt voor inbreng in andere projecten. Het sloopbewijs is tien jaar geldig en is verhandelbaar.



Het werken met sloopbewijzen is aantrekkelijk, omdat niet overal nieuwbouw van een woning op eigen erf mogelijk of gewenst is. Daarnaast kunnen andere ontwikkelingen worden gefaciliteerd. De uitgifte, registratie en controle van sloopbewijzen komt bij de gemeente te liggen, daarvoor zijn middelen beschikbaar gesteld.

Het is aan eigenaren zelf om overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder sloopmeters worden ingezet in een ontwikkeltraject. De gemeente neemt geen deel aan afspraken/onderhandelingen tussen eigenaren.

7.2 Woningbouw binnen de kernen

Van oudsher is er in de gemeente Hardenberg een sterke verbondenheid tussen dorp en platteland. De inzet van sloopbewijzen bij woningbouw in de stads- en dorpsgebieden kan een wezenlijke bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het omliggende buitengebied.

In een aantal dorpskernen is sprake van open plekken in de bebouwing, die in particuliere handen zijn. Invulling van deze open plekken met woningbouw is onder voorwaarden mogelijk. Allereerst moet woningbouw stedenbouwkundig inpasbaar zijn en moet worden voldaan aan de daarvoor geldende milieutechnische eisen. Aanvullend stelt de gemeente als voorwaarde dat per woning een sloopbewijs moet worden ingeleverd ter grootte van minimaal 850 m² (met asbest) danwel 1.000 m² (zonder asbest). Door het stellen van deze voorwaarde wordt het mogelijk om in deze dorpen, zij het met mate, aanvullend te bouwen op het reguliere woningbouwprogramma.

Verder wordt door de gemeente onderzocht of het mogelijk is om binnen de uitleggebieden van de grotere kernen bouwkavels te reserveren, waarvoor de inlevering van een sloopbewijs als verkoopvoorwaarde geldt.

Door de inzet van sloopbewijzen in de stads- en dorpsgebieden wordt het buitengebied, per saldo, meer ontsteend, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

7.3 Bepalen oppervlakte sloopbewijs

Als de oppervlakte van de te behouden bijgebouwen na sloop minder is dan 150 m² dan wordt het verschil van het sloopbewijs afgetrokken. Dit omdat het op grond van het **omgevingsplan** en het Besluit omgevingsrecht bij een woonbestemming mogelijk is om bijgebouwen tot 150 m² te realiseren. Als initiatiefnemer meer dan 150 m² aan bijgebouwen laat staan dan wordt dit niet verrekend met het sloopbewijs.

Een voorbeeld:

Een initiatiefnemer heeft op het perceel 350 m² aan landschapsontsierende bebouwing staan. Hij wil hiervan 250 m² slopen. Dit betekent dat er straks nog $350 - 250 = 100$ m² aan bijgebouwen op het perceel blijft staan. De oppervlakte die dan van het sloopbewijs wordt afgetrokken is $150 - 100 = 50$ m². Dit betekent dat de initiatiefnemer een sloopbewijs van $250 - 50 = 200$ m² krijgt.

7.4 Voorwaarden sloopbewijs

Voor het verkrijgen van een sloopbewijs gelden de volgende voorwaarden.

1. Het moet gaan om landschapsontsierende gebouwen en aan de eisen uit par. 4.4 moet worden voldaan.
2. De aanvrager moet aangeven dat hij/zij meedoet aan de stoppersregeling (LBV-regeling), waardoor er een andere sloopeis geldt.
3. De bebouwing is bestaand, danwel maximaal 6 maanden geleden gesloopt. Dit moet door de aanvrager worden aangetoond.
4. Als de aanvraag voor een sloopbewijs door een gemachtigde wordt ingevuld moet er bij de aanvraag een volmacht worden ingediend.
5. Bij de aanvraag moet een duidelijke situatietekening worden toegevoegd met daarop de gebouwen waarop de aanvraag betrekking heeft. Het gaat zowel om de gebouwen die gesloopt worden als de gebouwen die blijven staan.
6. Eigenaren die een sloopbewijs ontvangen moeten ermee akkoord gaan dat hun contactgegevens door de gemeente beschikbaar worden gesteld aan partijen die op zoek zijn naar sloopmeters voor een ontwikkeltraject. Dit maakt het mogelijk vraag en aanbod met elkaar te verbinden. De gemeente gaat uiteraard zorgvuldig met deze gegevens om.

Aan het sloopbewijs worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Als de aanvraag voorafgaand aan de sloop plaatsvindt, dan wordt in het sloopbewijs bepaald dat de gebouwen moeten worden gesloopt binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de **omgevingsplanwijziging** danwel de omgevingsvergunning voor de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor het sloopbewijs is ingezet. Bij verkoop van het sloopbewijs in gedeelten geldt deze voorwaarde na het onherroepelijk worden van het **omgevingsplan** danwel de omgevingsvergunning voor de eerste ontwikkeling waarvoor het sloopbewijs wordt ingezet.
2. Het sloopbewijs wordt door de gemeente geregistreerd in een overzichtslijst. Daarin staat een overzicht van welke sloopmeters beschikbaar en bezet zijn en wie de eigenaar is.

3. De aanvrager van een slooPBewijs heeft 5 werkdagen de tijd om het slooPBewijs te controleren en om hierop te reageren.
4. Het slooPBewijs is na afgifte 10 jaar geldig.
5. Het slooPBewijs is verhandelbaar.
6. Het is mogelijk om de op het slooPBewijs geregistreerde vierkante meters te verdelen over verschillende ontwikkelingen; de minimale oppervlakte die verkocht kan worden is 50 m².
7. Wanneer van toepassing staat in het slooPBewijs wat de nieuwe bestemming van de slooPlocatie wordt, waardoor herbouw van de te slopen gebouwen niet meer mogelijk is.
8. De functie van de slooPlocatie moet gelijktijdig met de functie van de ontwikkellocatie worden gewijzigd. Als het slooPBewijs in delen wordt verkocht, geldt deze voorwaarde voor de eerste ontwikkellocatie waarvoor het slooPBewijs wordt ingezet.
9. De op de gebouwen rustende milieuvergunning/melding moet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het **omgevingsplan** worden ingetrokken **dan wel moet de milieuvergunning/melding worden aangepast als er sprake is van een beperkte voortzetting van de agrarische functie zoals is omschreven in paragraaf 4.5).**
10. Voorafgaand aan de slooP moet een slooPmelding worden gedaan of een slooPvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Indien van toepassing moet hierbij een asbestinventarisatierapport worden aangeleverd.
11. De (gehele of gedeeltelijke) verkoop van een slooPBewijs moet aan de gemeente worden gemeld, zodat de gemeente een actueel overzicht heeft van wie welke slooPmeters bezit en welke slooPmeters nog vrij beschikbaar zijn.

7.5 Aanvraagproces

Het proces voor het verkrijgen van een slooPBewijs ziet er als volgt uit:

1. Een slooPBewijs wordt aangevraagd door de eigenaar of een gemachtigde. Als het slooPBewijs wordt aangevraagd door een gemachtigde moet bij de aanvraag, een formulier met de handtekening van de gemachtigde en machtiging verlenner worden toegevoegd.
2. Een slooPBewijs wordt aangevraagd via het daarvoor bestemde digitale formulier op de gemeentelijke website. Het digitale formulier kan worden ingevuld door in te loggen met DigiD, maar dit kan ook achterwege blijven.
3. De gegevens van het digitale formulier worden ingevuld en het formulier wordt naar de gemeente verzonden.
4. De aanvraag om een slooPBewijs wordt door de gemeente beoordeeld aan de hand van de voorwaarden uit par. 7.4.
5. Het slooPBewijs wordt verleend of afgewezen.
6. Bij afwijzing krijgt aanvrager een brief met daarin de reden van afwijzing.
7. Bij verlening krijgt aanvrager een brief, die geldt als slooPBewijs. Bij de brief worden twee formulieren meegestuurd. Eén formulier voor als het slooPBewijs wordt verkocht en één formulier voor als het slooPBewijs wordt ingezet voor een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een slooPBewijs nodig is.
8. Het slooPBewijs wordt geregistreerd in een openbare overzichtslijst die op verzoek gedeeld wordt. Bij de registratie wordt onderscheid gemaakt tussen daken met en zonder asbest.
9. In het slooPBewijs staan de voorwaarden uit par. 7.4.
10. Aanvrager heeft 5 werkdagen de tijd om het slooPBewijs te controleren.
11. Het slooPBewijs kan door aanvrager zelf worden gebruikt voor een ruimtelijke ontwikkeling of (in delen) worden verkocht.
12. Als het slooPBewijs voor een deel verkocht is. Moet na de eerste ontwikkeling, alle bebouwing binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van **het omgevingsplan** gesloopt zijn.

13. Als de wijziging van het omgevingsplan danwel de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling waarvoor het sloopbewijs is ingezet onherroepelijk is, krijgt de eigenaar van een sloopbewijs een brief dat zijn sloopbewijs vervalt.

Voor een schematisch overzicht van het aanvraagproces wordt verwezen naar **bijlage 5**

8. Overleg en inspraak

8.1 Overleg

Op de ontwikkelingen die dit beleid mogelijk maakt is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Vanwege dit provinciaal belang is over de beleidsregel overleg met de provincie gevoerd.

De provincie heeft aangegeven dat de voorgestelde aanpassingen passen binnen het provinciale beleid.

Verder zijn de bespreekpunten samen met LTO Noord en Stichting Vitaal Platteland opgesteld en besproken. Ook de voorgestelde aanpassingen zijn met hen besproken.

De ontwerp-beleidsnotitie wordt wederom gestuurd naar de provincie, LTO-Noord en Stichting Vitaal Platteland.

8.2 Inspraak

Op grond van de inspraakverordening heeft deze beleidsregel van **datum invullen** ter inzage gelegen (zes weken).

Er zijn **invullen** zienswijzen ingekomen, die in het zienswijzenverslag zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie.

PM invullen nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen.

9. Begrippen

Gecorrigeerde vervangingswaarde:

De vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw op basis van de actuele bouwkosten, minus de standaard toe te kennen restwaarde van 25%.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Een provinciale regeling, die van toepassing is op nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in buitengebied. Als de KGO van toepassing is, moet worden aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate gecompenseerd zal worden door investeringen in de versterking van in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Landschapstype:

Het landschapstype volgens het **bestemmingsplan Buitengebied** (Omgevingsplan) en de daarbij behorende Landschap Identiteit Kaarten.

Ruimtelijke kwaliteit:

De voor een bepaald gebied kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Ruimtelijke kwaliteitsplan:

Een plan dat beschrijft op welke wijze het erf landschappelijk gezien is ingepast in zijn omgeving, hoe de sterke gebiedskenmerken worden doorvertaald in de inrichting van het erf en hoe de nieuwe ontwikkeling op het erf en waar nodig compenserende maatregelen elders, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; voor het bepalen van de sterke gebiedskenmerken moet gebruik gemaakt worden van de tabellen in de Landschap Identiteit Kaarten, waarin de sterke gebiedskenmerken per (deel)gebied zijn beschreven.

VAB-beleid:

Het beleid ten aanzien van de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing.

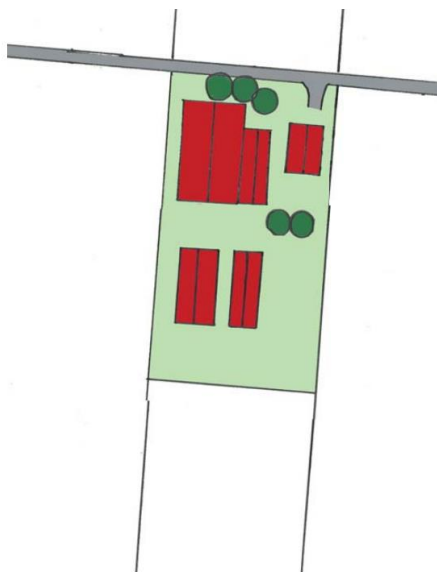
Bijlagen

Bijlage 1. Kenmerken erf en bebouwing van de landschapstypen

Open veenontginningslandschap

Kenmerken erf en bebouwing:

- Diverse bouwstijlen, sober.
- Langs vaarten komt men vaak het Groningertype boerderij tegen. Kenmerken: woning en het bedrijfsgedeelte (stallen) zijn één geheel. Het woongedeelte is smaller dan bedrijfsgedeelte. De verspringing in de zijgevels worden ook wel “krimpen” genoemd;
- Grote gebouwen (woongedeelte en bedrijfsgedeelte samen onder één dak) en van oorsprong weinig bijgebouwen.
- Doorzichten tussen de bebouwing naar het achterliggende open gebied.
- Rechthoekige erven.
- Erven met grote huiskavels.
- Erven aan de weg.
- Strakke ordening van bebouwing op het erf.
- Boerderijen zijn met de voorgevel loodrecht op de weg georiënteerd.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Donkere tinten, reliëf (geen vlakke plaat), niet glimmend.
- Schuren; dak: donkergrijze golfplaat of vergelijkbare uitstraling. Schuren; wanden: damwandbeplating, steen, beton, hout, doek of vergelijkbare uitstraling in donkere kleuren.
- Erven hebben een open karakter met aan de achterzijde zicht op het open landschap;
- Strakke ordening van het groen.
- De erfgrenzen zijn niet helemaal beplant, transparant.
- Op het erf enkele grote solitaire bomen.

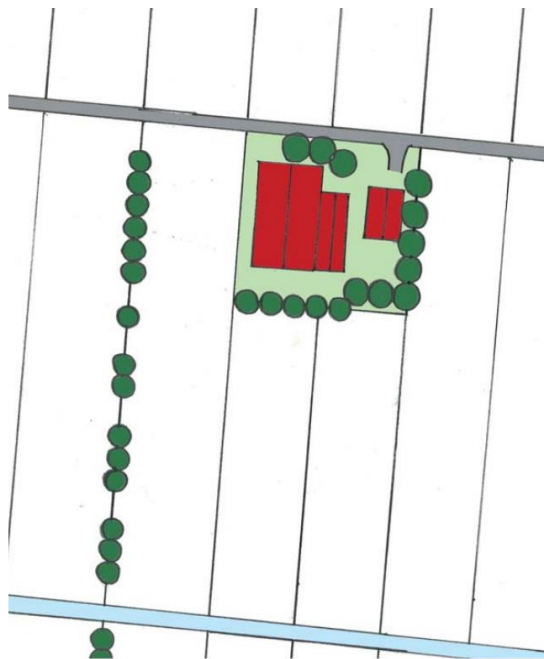


Erfopbouw open veenontginningslandschap

Besloten veenontginningslandschap

Kenmerken erf en bebouwing:

- De bebouwing is kleiner dan in het open veenontginningslandschap.
- Groningertype bebouwing, woning en bedrijf gescheiden in één volume.
- Het woongedeelte is smaller dan het bedrijfsgedeelte.
- Bebouwing geordend op het erf.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen gebiedskenmerken.
- De hoofdmassa is eenvoudig en passend, qua maat en schaal, binnen de kamer.
- De zichtgevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Perceelsgrensbeplanting in de vorm van eikenrijen en elzensingels in De Kolonie.
- De erven liggen aan de weg.
- Rechthoekige erven.
- De erven hebben vaak een “groene” mantel met beplanting langs de erfgrenzen en een open achterzijde.
- Voorzijde erf (siertuin) staan vaak enkele solitaire bomen met een grasveld omzoomd met plantenborders of met hagen of bermsloot.



Erfopbouw besloten veenontginningslandschap

Open heideontginningslandschap

Kenmerken erf en bebouwing:

- Verspreide rechthoekige erven langs de ontginningsassen.
- Bebouwing aan de weg met de kopgevel naar de weg gekeerd.
- Grote karakteristieke Groningse boerderijen, vaak roodbruine baksteen en oranje of grijze dakpannen.
- Alle zichtgevels zijn representatief vormgegeven.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen gebiedskenmerken.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Donkere tinten, reliëf (geen vlakke plaat), niet glimmend.
- Schuren; dak: donkergrijze golfplaat of vergelijkbare uitstraling. Schuren; wanden: damwandbeplating, steen, beton, hout, doek of vergelijkbare uitstraling in donkere kleuren.
- Erven zijn omzoomd aan de zijkanten en achterkant door een "groene mantel".
- Voorzijde erf (siertuin) staan vaak enkele solitaire bomen met een groot grasveld omzoomd met plantenborders



Erfopbouw open heideontginningslandschap

Besloten heideontginningslandschap

Kenmerken erf en bebouwing:

- Verspreide bebouwing op een rechthoekig erf aan de weg en soms op afstand van de weg.
- Veelal kleine boerderijen met een rieten zadeldak.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen gebiedskenmerken.
- De hoofdmassa is eenvoudig en passend, qua maat en schaal.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Donkere tinten, reliëf (geen vlakke plaat), niet glimmend.
- Schuren; dak: donkergrijze golfplaat of vergelijkbare uitstraling. Schuren; wanden: damwandbeplating, steen, beton, hout of vergelijkbare uitstraling in donkere kleuren.
- De huiskavels zijn kleiner dan in het open heideontginningslandschap.
- Rationeel opgebouwd erf.
- De erven zijn voorzien van een “groen” raamwerk in de vorm van eikenrijen, berk en/of singels.
- Voorzijde erf (siertuin) staan vaak enkele solitaire bomen met een grasveld omzoomd met plantenborders.



Erfopbouw besloten heideontginningslandschap

Essen en hoevenlandschap

Kenmerken erf en bebouwing:

- De boerderijen staan aan de randen van de es.
- De ontsluiting van de boerderijen is grillig.
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen.
- De gebouwen staan vaak niet ver van de weg af.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen gebiedskenmerken.
- Het hoofdgebouw (de boerderij) ligt gedraaid aan de weg en gaat op in het landschap doormiddel van het materiaal gebruik.
- Het meest voorkomende boerderijtype is het Hallehuis (ook wel Saksische boerderijtype). Het Hallehuis is een langgerekte boerderij waarbij het woongedeelte en bedrijfs gedeelte één geheel zijn. De kap is kenmerkend: rieten zadeldak met wolfseind(en) en soms een combinatie van riet en pannen.
- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven (zadelkap met lage gootlijn) en passend (qua maat en schaal) tussen de bebouwing in de omgeving.
- Voorhuizen vaak gedekt met pannen en stenen muren
- Onderscheid woon- en werkgedeelte in architectuur.
- Donkere kleuren(baksteen), riet en zwart potdekselwerk.
- Schuren ondergeschikt, in gedekte kleuren.
- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur
- Bijgebouwen en achterhuis vaak met riet gedekt en achterhuis vaak met hout.
- De latere boerderijen zijn aan de voorzijde voorzien van fraai bewerkte kozijnen, portalen en kroonlijsten.
- Het erf gaat op in het landschap een duidelijke (erf)afscheiding van het perceel ontbreekt; Erfopbouw: bescheiden siertuin op het voorerf eventueel voorzien van een moestuin en/of boomgaard, grote solitaire bomen of groepen: eik en (knot-en lei) lindes.

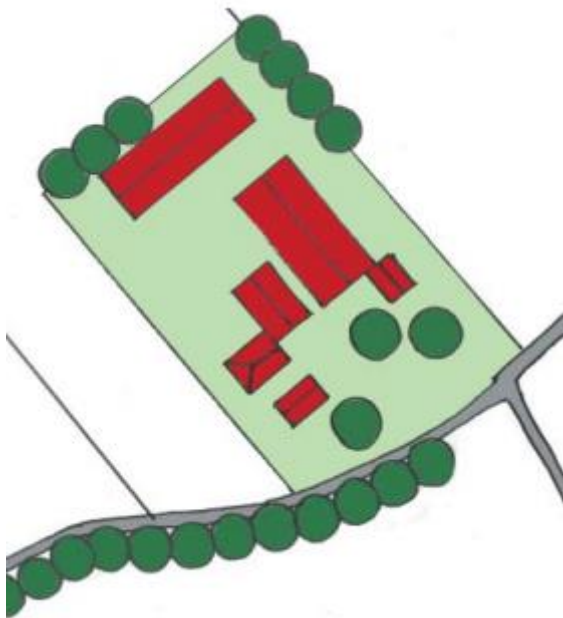


Erfopbouw essen en hoevenlandschap

Beekdallandschap

Kenmerken erf en bebouwing:

- Erven aan de weg of op afstand.
- Erven hoger gelegen retentiegebied.
- Woonhuis los van de schuren.
- Schuren voorkant naar de weg of parallel langs de weg.
- Ruilverkavelingsboerderijen, sobere architectuur.
- Nieuwbouw op een logische manier laten aansluiten op het bestaande bebouwing en geef vorm, kleur en materiaal hierbij geen voorrang.
- Open erf, niet alle zijden van de huiskavel zijn beplant.
- Nutstuin ontbreekt, wel een siertuin en in sommige gevallen een kleine weide.



Erfopbouw beekdallandschap

Bijlage 2. Praktijkvoorbeelden landschapsontsierende gebouwen

Voorbeeld 1: Een vrijgekomen agrarisch bedrijfsgebouw in het besloten heideontginningslandschap.



Deze stal is landschapsontsierend vanwege het architectuurbeeld en dan met name de kleurstelling.

Het landschappelijke kenmerk is: half open landschap met doorzichten

Uitgangspunten architectuur:

- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Donkere tinten, reliëf (geen vlakke plaat), niet glimmend.
- Schuren; dak: donkergrijze golfplaat of vergelijkbare uitstraling. Schuren; wanden: damwandbeplating, steen, beton, hout of vergelijkbare uitstraling in donkere kleuren.

Conclusie: kleur- en materiaalgebruik wijkt af van de bebouwing in de omgeving.

Voorbeeld 2: Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in het essen en hoevenlandschap.



Deze gebouwen zijn landschapsontsierend vanwege het volume, materiaalgebruik en kleur, uitstraling, situering op het erf en de passendheid bij de overige bebouwing op het erf

Het volume:

- Uitgangspunt landschappelijke kenmerk: kleinschalig landschap met kleine bouwvolumes.
- Conclusie: bouwvolume is niet passend binnen een kleinschalig landschap.

Het materiaalgebruik en kleur:

- Uitgangspunt materiaal gebruik: Donkere kleuren(baksteen), riet en zwart potdekselwerk, antracietkleurige dakpan/golfplaat. Schuren ondergeschikt, in gedekte kleuren.
- Conclusie: kleur en materiaal gebruik niet passend binnen de gebiedskenmerken.

De uitstraling:

- Uitgangspunten uitstraling; gedekte kleuren en kleinschaligheid.
- Conclusie: het zijn grootschalige gebouwen in een kleinschalig landschap met afwijkende kleuren.

De situering op het erf:

- Uitgangspunt situering: losse strooiing van gebouwen.
- Conclusie: de gebouwen staan niet in samenhang (positie achterop het perceel in een rechte strakke lijn) met elkaar en de stallen zijn te groot voor het gebied. De grootte van de stallen maakt het niet mogelijk om ze passend te maken in zijn omgeving, kleinschaligheid.

De passendheid bij de overige bebouwing op het erf.

- Uitgangspunt passendheid: losse strooiing, kleinschalige bebouwing in gedekte kleuren.
- Conclusie: de positie en de grootte (langgerekt) van de stallen is niet passend is voor een erf in het essen en hoeven landschap.

Voorbeeld 3: Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in het open veentontginningslandschap.



Deze bedrijfsgebouwen zijn landschapsontsierend vanwege het toegepaste materiaalgebruik en de kleurstelling, de diversiteit in architectuur en de situering op het erf (voor de woning)

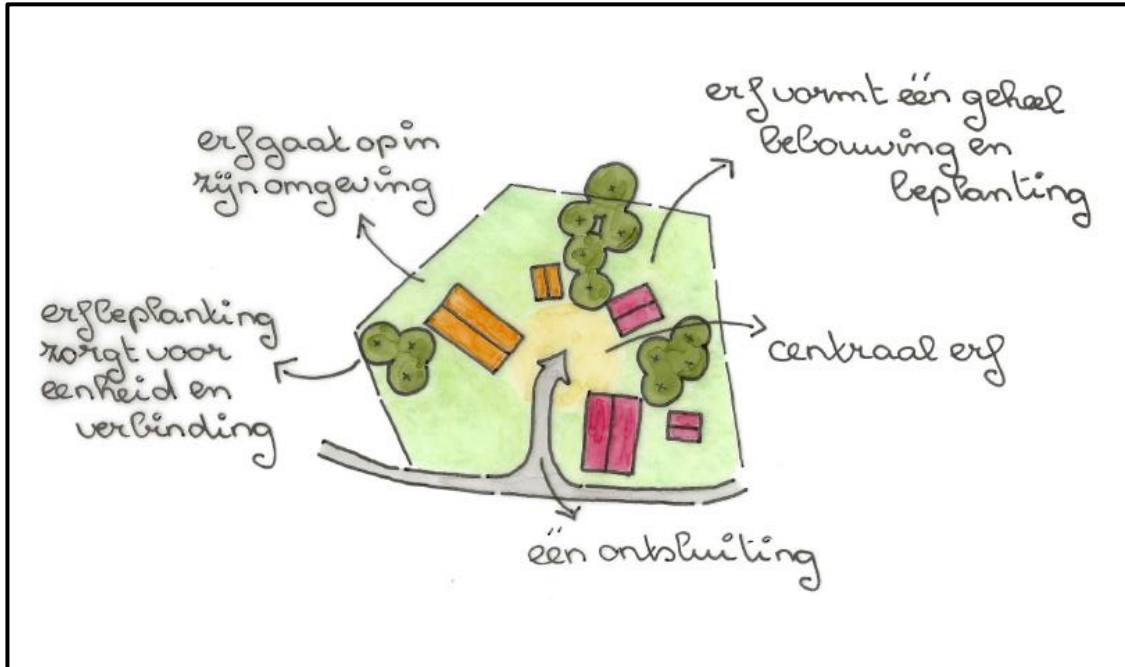
De kenmerken van een erf in het open veentontginningslandschap zijn:

- Rechthoekige erven.
- Kopgevel naar de weg.
- Strakke ordening van bedrijfsgebouwen op het erf.
- Behouden helder onderscheid tussen voor(wonen) en achter(werken) in situering en architectuur.
- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven en passend (qua maat en schaal) tussen de belendende bebouwing en het bebouwingslint.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleuren pallet van het omringende landschap.
- Kleurgebruik: donker kleurgebruik met voldoende reliëf.

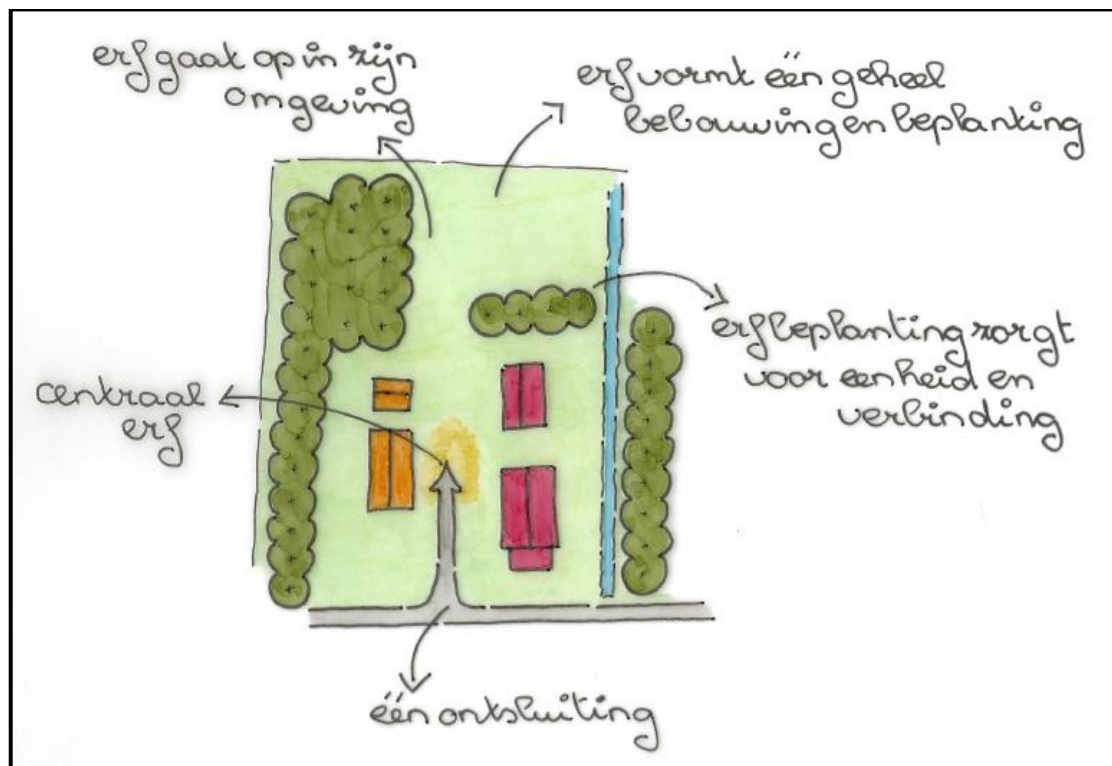
Conclusie: de positionering van de gebouwen op het erf (de woning staat achter de bedrijfsgebouwen), het afwijkende materiaalgebruik, en het kleurgebruik zijn niet passend in het open veentontginningslandschap.

Bijlage 3. Ontwerputgangspunten één-erfgedachte in de verschillende landschapstypen

Erfopbouw essen- en hoevenlandschap en beekdal



Erfopbouw besloten veen- en heideontginningslandschap



Bijlage 4. Rekenvoorbeeld inzet sloopmeters voor andere ontwikkelingen (geen woningbouw)

Rekenvoorbeeld bij toepassing van de tabel uit paragraaf 6.2:

Een initiatiefnemer wilt bij zijn (niet-agrarisch) bedrijf een nieuw bedrijfsgebouw van 700 m² realiseren. De uitbreiding van het niet-agrarisch bedrijf is beoordeeld als een gebiedseigen ontwikkeling. Dan moeten er sloopmeters aangeleverd worden. Eerst moet er gekeken worden in welke trede de ontwikkeling valt. Omdat de uitbreiding meer dan 500 m² is, is de derde trede van toepassing. De ontwikkeling is beoordeeld als gebiedseigen dus moet er bij kolom van gebiedseigen ontwikkeling gekeken worden. De hoeveelheid sloopmeters die er aangeleverd moeten worden is afhankelijk of deze sloopmeters met of zonder asbest zijn.

De hoeveelheid sloopmeters die er moeten worden aangeleverd met asbest zijn:

Eerste trede, verhouding 1:1: 100 m² = 100 m² sloop:

Tweede trede, verhouding 1:2: 400 m² = 800 m² sloop:

Derde trede, verhouding 1:3: 200 m² = 600 m² sloop:

Totaal: 1500 m².

De hoeveelheid sloopmeters die er moeten worden aangeleverd zonder asbest zijn:

Eerste trede, verhouding 1:2: 100 m² = 200 m² sloop:

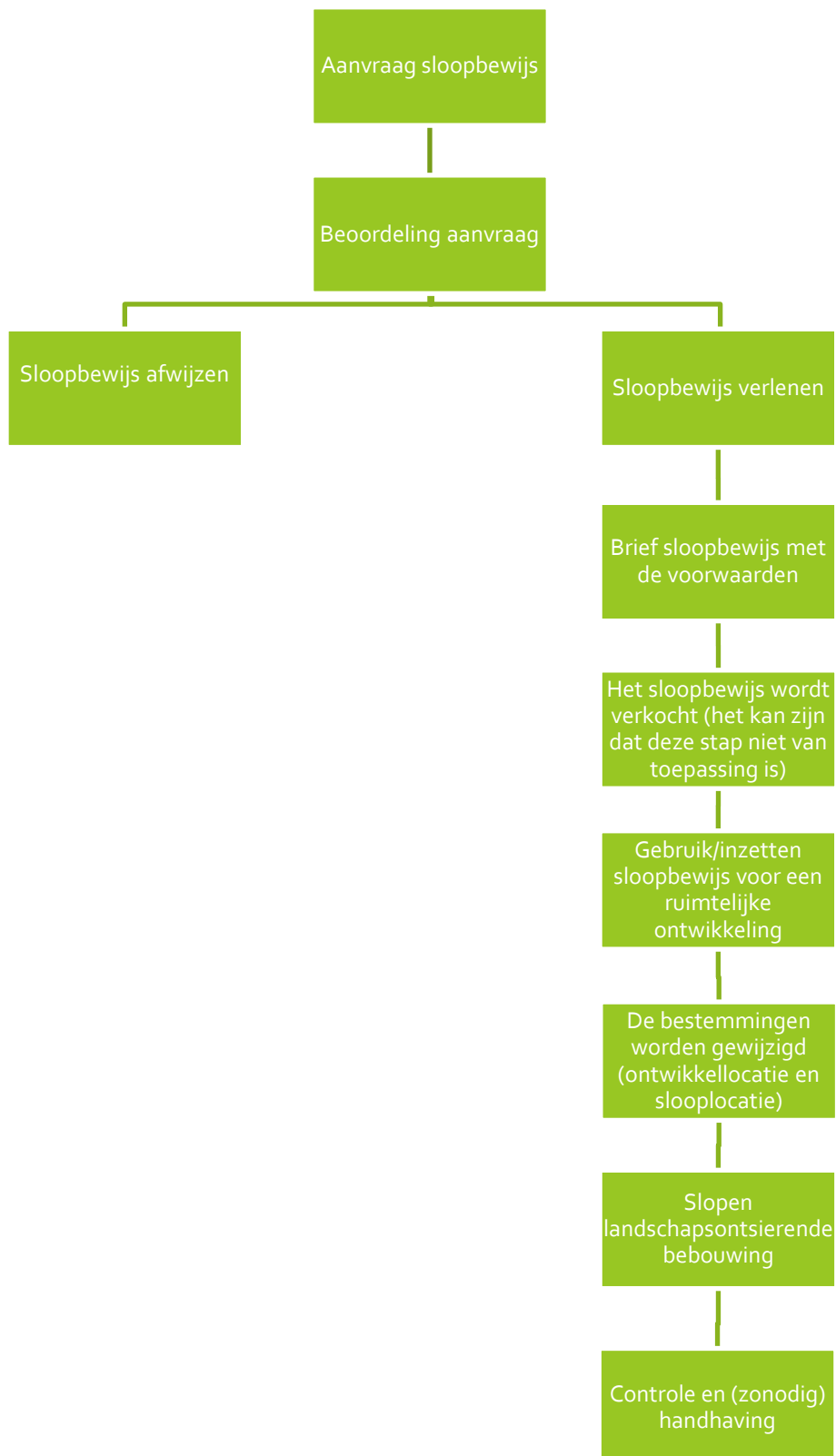
Tweede trede, verhouding 1:3: 400 m² = 1200 m² sloop:

Derde trede, verhouding 1:4: 200 m² = 800 m² sloop:

Totaal: 2200 m².

Bijlage 5. Schematische uitwerkingen proces slopbewijzen

Schematische uitwerking van het proces (inzet slopbewijs voor één ontwikkeling)



Schematische uitwerking van het proces (inzet sloopbewijs voor meerdere ontwikkelingen)

