

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

Leven, wonen, werken en genieten in het buitengebied

GROENE METROPOOL TWENTE

WWW.GROENEMETROPOOLTWENTE.NL



GROENE METROPOOL TWENTE

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

© 2021, Groene Metropool Twente, Goor. Auteursrechten voorbehouden. Zonder expliciete toestemming van Groene Metropool Twente is overname van dit rapport (of gedeelten daarvan) niet toegestaan.

Versie Definitief
Auteur Werkgroep Harmoniseren KGO
Opmaak Waanders.studio
Datum 14 april 2021

Inhoudsopgave

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

1 Regionaal beleid biedt kansen 4

1.1 Aanleiding en doelstelling
1.2 Leeswijzer
1.3 Definities en begrippen

2 Harmonisatie en verruiming 10

2.1 Verruiming van regels
2.2 Procedure en kosten
2.3 Tot slot

3 Kwaliteit 12

3.1 Sturen op drie bouwstenen van kwaliteit
- 3.1.1 Ruimtelijke kwaliteit
- 3.1.2 Sociale kwaliteit
- 3.1.3 Duurzaamheid

4 Rood voor Rood 16

4.1 Inleiding
4.2 Woningbouw
4.3 De bouwlocatie
4.4 Realisatie groter bijgebouw
4.5 Uitbreiden bestaande woning/compensatiewoning
4.6 Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)
4.7 Inbrengen van sloopmeters van een andere locatie
4.8 Uitwisselen van sloopmeters met andere gemeenten
4.9 Afschaling agrarische bedrijven

5 Nieuwe landgoederen 20

5.1 Voorwaarden nieuw landgoed
5.2 Wijziging bestemming voor nieuwe landgoederen
5.3 Nieuwe landgoederen en specifieke doelgroepen

6 Functieverandering bestaande gebouwen (VAB) 22

6.1 Vrijkomende agrarische bebouwing
6.2 Aard en omvang functies
6.3 Woonfunctie in karakteristieke bebouwing
6.4 Sloop en vervangende nieuwbouw

7 Ontwikkeling niet-agrarische bedrijvigheid 25

8 Doorontwikkeling agrarische bedrijven 25

9 Maatwerk 25



1 Regionaal beleid biedt kansen

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, te werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een ware transformatie gaande. Om te kunnen voldoen aan steeds strengere wet- en regelgeving zijn agrarische bedrijven de afgelopen jaren behoorlijk uitgebreid en geïntensiveerd. De grenzen aan de schaalvergroting zijn inmiddels bereikt.

Tevens hebben agrariërs hun handen vol aan de huidige marktomstandigheden met steeds fluctuerende prijzen en mogelijke bedrijfsopvolging. Ook stikstofproblematiek en landelijke saneringsregelingen kunnen aanleiding zijn voor een transitie op het erf. Sommige agrariërs besluiten te stoppen, anderen zoeken nieuwe verdienmodellen door te specialiseren of te verbreden. Eigenaren van vrijkomend agrarisch vastgoed zijn op zoek naar goede her-invullingen.

De vele ontwikkelingen in het buitengebied brengen met zich mee dat erfeigenaren zich oriënteren op hun toekomst en toekomstbeeld. Zo hebben veel erfeigenaren in Twente te maken met (vaak een grote hoeveelheid) asbestdaken op gebouwen, die wachten op een nieuwe functie of sloop. Daarnaast is de energietransitie een opgave die erfeigenaren bezig houdt. Rond dit thema liggen veel kansen in het buitengebied. Wanneer keuzes zijn gemaakt komen eigenaren vaak bij de gemeente terecht om deze een vervolg te geven.

Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen met vraagstukken op het gebied van uitbreiding.



Provincie Overijssel geeft in de Omgevingsvisie ruimte voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Voor de toepassing van de KGO zijn samen met gemeenten uitgangspunten en referenties voor de praktijk uitgewerkt (*Werkboek KGO, september 2010*).

In het werkboek wordt het volgende onderscheid gemaakt in ontwikkelingen:

Kleinschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een kleinschalige impact
In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan zijn geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van een binnenplanse procedure, dan geldt deze ontwikkeling in principe als een ontwikkeling met een kleinschalige impact en hoeft er geen kwaliteitsimpuls in de groene omgeving te worden geleverd en kan worden volstaan met de basisinspanning.

Grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige impact
Is er wél een partiële bestemmingsplanprocedure nodig (bijv. ten behoeve van een verruiming van een bestemmingsvlak of bouwmogelijkheden binnen een bestemmingsvlak) dan is er sprake van een ontwikkeling met een grootschalige impact. Dit geldt ook voor een partiële herziening in de vorm van een verandering van de bestemming of een aanduiding. Op dat moment moet er naast de basisinspanning een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving plaatsvinden.

Gemeenten hebben het KGO-beleid vertaald naar eigen beleidskaders en ruimtelijke plannen. Het KGO-beleid omvat echter meer onderwerpen dan in dit document worden behandeld. In dit beleidsstuk gaat het met name over Rood voor Rood (RvR), vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), nieuwe landgoederen, en de uitbreiding van agrarische of niet-agrarische bedrijven.

De variatie binnen de verschillende Twentse gemeenten op deze thema's bemoeilijkt de uitleg van het beleid aan initiatiefnemers en veroorzaakt dat de kwaliteitsinvesteringen in de verschillende gemeenten niet in evenwicht zijn. Daarom is er bij de gemeenten in Zuidwest-Twente behoefte om het beleid op deze onderwerpen waar mogelijk te harmoniseren. Daarvoor worden in dit document de kaders en spelregels beschreven.

Overige onderwerpen die binnen KGO vallen zijn bijvoorbeeld de uitbreiding niet-agrarisch bedrijf, uitbreiding agrarisch bouwvlak en nieuwe recreatieve verblijven en complexen. De regelgeving rondom deze onderwerpen leent zich minder voor harmonisatie tussen de deelnemende gemeenten.

De mogelijkheden voor het harmoniseren van beleidskaders op regionaal niveau zijn vertaald naar ontwikkelruimte passend bij de gemeenten in Zuidwest-Twente. Binnen deze regionale uitgangspunten blijft er op gemeentelijk niveau ruimte voor eigen invulling en maatwerk, maar gezamenlijk streven de gemeenten in dit gebied de volgende doelstellingen na:

- **Vergroten ontwikkelings-mogelijkheden en ruimtelijke kwaliteit**
- **Duidelijke kaders stellen en helder communiceren**
- **Flexibiliteit binnen uitgangspunten op gemeentelijk niveau**
- **Consistent en consequent beleid met gelijkheid op hoofdlijnen bij de deelnemende gemeenten**
- **Mogelijkheid voor gemeentegrens-overschrijdende projecten**
- **Efficiëntie en slagvaardigheid vergroten**

Hoewel dit document een algemeen beeld tracht te geven van de mogelijkheden binnen de deelnemende gemeenten, is het belangrijk om in acht te nemen dat er per gemeente verschillen kunnen bestaan in de uitvoering van het KGO-beleid.

Deze regionale spelregels kunnen door de deelnemende gemeenten worden toegepast bij de initiatieven die van toepassing zijn op de ontwikkelingen zoals die in hoofdstuk 3 tot en met 8 worden beschreven. Iedere gemeente kan onderdelen uit dit document gebruiken voor het gemeentelijke beleidskader rondom KGO.

Met de doelstellingen die in hoofdstuk 1 zijn benoemd proberen we de kaders voor een ieder gelijk te stellen en daarmee ontwikkeling zo goed mogelijk te faciliteren.

1.2 Leeswijzer

In voorgaande paragraaf is kort geschetst voor welke problemen en uitdagingen zowel overheid als erfeigenaren staan. In de komende paragraaf worden de belangrijkste begrippen uit dit document gedefinieerd. In hoofdstuk 2 wordt verder toegelicht met welk idee en doel dit document is opgesteld.

In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd op welke wijze het KGO beleid van kwalitatieve meerwaarde kan zijn. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 worden vervolgens enkele instrumenten uit het KGO-beleid beschreven. Dit zijn respectievelijk de Rood voor Rood-regeling, de regeling voor Nieuwe landgoederen, Functieverandering Vrijgekomen Agrarische Bebouwing, de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid en de doorontwikkeling van agrarische bedrijvigheid.

1.3 Definities en begrippen

Hieronder zijn de belangrijkste begrippen gedefinieerd.

Bebouwingsconcentratie
Een concentratie van bebouwing (in de vorm van een cluster, een lint of een kernrandzone) nabij de kern of (doorgaande) weg.

Beeldkwaliteitsplan
Een plan dat aangeeft welke beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting wordt nagestreefd. Hierbij spelen ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing, landschappelijke structuren en elementen een belangrijke rol.

Deelnemende gemeenten
De gemeenten die de “spelregels voor het buitengebied in Zuidwest-Twente” hebben vastgesteld.

Erfinrichtingsplan
Een plan (zie ook ruimtelijk kwaliteitsplan) waarin wordt aangegeven op welke manier het erf en landschap worden ingericht. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere zichtlijnen, setting van de bebouwing, cultuurhistorie, groene inpassing, aanleg of herstel van landschapselementen, realisatie van bos en natuur en dergelijke. De gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel zijn leidend. Een erfinrichtingsplan dient opgesteld te worden door een landschapsdeskundige en/of landschapsarchitect.

Intensieve veehouderij
Een agrarisch bedrijf of deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak, dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden en waar geen dieren biologisch of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer worden gehouden.

Karakteristieke bebouwing
Voor de term karakteristiek zijn geen objectieve criteria te formuleren. Karakteristiek heeft in hoofdzaak te maken met de cultuurhistorische waarde, de ligging en de mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de cultuurhistorische waarde, de relatie met het landschap, de erfstructuur/ en erfinrichting en de bebouwing.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Instrument van Provincie Overijssel dat van toepassing is op grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) op gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied, waarbij naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.

Landschapsontsierend
Als uitgangspunt geldt dat alle niet als karakteristiek, waardevol, beeldbepalend of cultuurhistorisch belangrijke bebouwing als landschapsontsierend kan worden aangemerkt.

Nevenactiviteit
Een niet-agrarische tak in een deel van de agrarische bebouwing terwijl nog steeds sprake is van een agrarische bestemming. Er moet organisatorische binding zijn met de hoofdtak en de activiteit moet binnen het bouwvlak of aansluitend daaraan plaatsvinden.

Ontmenging
Het beëindigen van de intensieve veehouderijtak bij een gemengd bedrijf waarbij de bebouwing die ten dienste stond van deze veehouderijtak wordt gesloopt in het kader van een sloopregeling. De bouwmogelijkheden worden bij ontmenging zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven, maar in de toekomst niet meer kan uitbreiden.

Rood voor Rood
Een regeling waarbij voor de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing en enkele andere voorwaarden als compensatie een woning mag worden gerealiseerd.

Ruimtelijke kwaliteit
Een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde.

Ruimtelijk kwaliteitsplan
Een plan (zie ook erfinrichtingsplan) waarin wordt aangegeven op welke manier het erf en landschap worden ingericht. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere zichtlijnen, setting van de bebouwing, cultuurhistorie, groene inpassing, aanleg of herstel van landschapselementen, realisatie van bos en natuur en dergelijke. Hierbij zijn de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel leidend. Een ruimtelijk kwaliteitsplan dient opgesteld te worden door een landschapsdeskundige en/of een landschapsarchitect.

Slooplocatie
Het gehele bestemmingsvlak van het (voormalige) agrarische bedrijf dat deelneemt aan een sloopregeling.

VAB
Vrijkomende en/of vrijgekomen agrarische bebouwing dat minimaal 3 jaar agrarisch in gebruik is geweest.

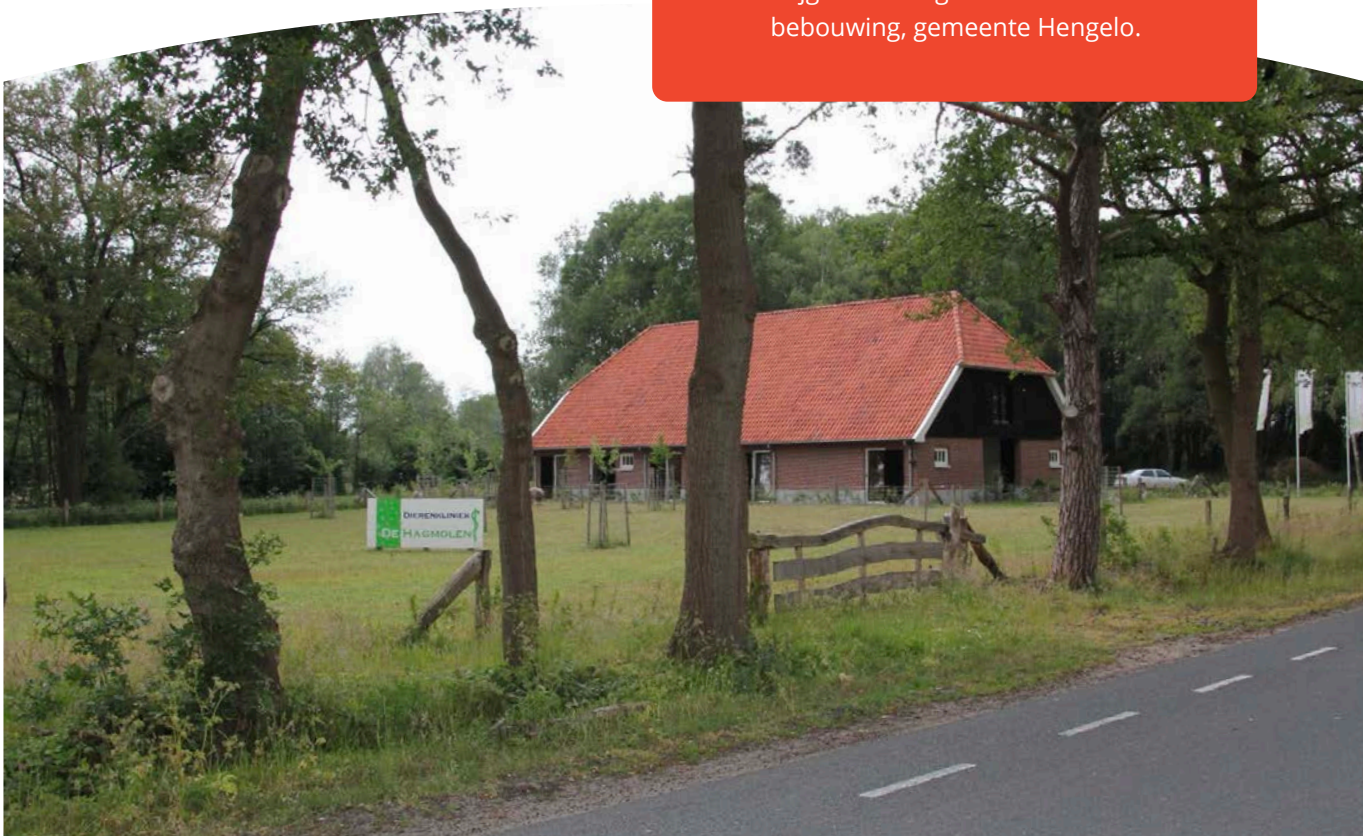
Veldschuren

Onder een veldschuur wordt een vrijstaand eenvoudig gebouw, gelegen buiten het bouwvlak, zonder verdieping verstaan, die gebruikt wordt of voorheen gebruikt werd als schuilplaats voor vee, opslag van agrarische hulpmaterialen zoals machines of opslag van gewassen zoals stro, hooi en zaagsel.

Verbreding

Alternatieve inkomstenbronnen, waaronder agrarisch natuurbeheer, agrotoerisme, verkoop van streekproducten, aanbieden van zorg en dergelijke die agrarische ondernemers een nieuw toekomstperspectief bieden.

Voorbeeld toepassing KGO. Dierenkliniek gevestigd in vrijgekomen agrarische bebouwing, gemeente Hengelo.





2 Harmonisatie en verruiming

2.1 Verruiming van regels

Het beleid dat in dit document wordt beschreven moet een verbreding en versimpeling zijn van het huidige beleid. Vooruitlopend op de Omgevingswet willen wij burgers en bedrijven in het buitengebied alvast beter faciliteren in ontwikkelingen. Dit betekent dat onder voorwaarden meer mogelijkheden worden geboden dan in de voorgaande beleidskaders van de deelnemende gemeenten. Hierbij is te denken aan onder andere het toestaan van meerdere woningen bij de sloop van grote hoeveelheden landschapsontsierende bebouwing, het vergroten van huidige woningen en of bijgebouwen en het uitwisselen van sloopmeters in de deelnemende gemeenten.

Om het laatstgenoemde te faciliteren wordt het sloopvouchersysteem zoals de gemeente Hof van Twente dat hanteert (bij voorkeur) ook in de overige gemeenten toegepast. Zo worden erfeigenaren die hun landschapsontsierende bebouwing willen slopen eerder gevonden en hebben burgers en bedrijven die willen ontwikkelen snel een beeld van het aanbod in de deelnemende gemeenten.

2.2 Procedure en kosten

Ideeën en plannen voor ontwikkelingen in het buitengebied staan er om bekend tijdrovend en kostbaar te zijn. De deelnemende gemeenten trachten om samen met de initiatiefnemers een zo effectief en efficiënt mogelijk proces te doorlopen. Voortdurend worden nieuwe mogelijkheden onderzocht om initiatiefnemers zo snel en goedkoop mogelijk te kunnen faciliteren. Dit is een lopend proces waar de gemeenten elkaar van op de hoogte houden. De nieuwe Omgevingswet kan hierin een aantal nieuwe mogelijkheden bieden.



Het werken middels een veegplan-systematiek kan een uitkomst bieden voor gemeenten waarin zich meerdere ontwikkelingen in een kort tijdsbestek voordoen. Deze ontwikkelingen worden dan in één bestemmingsplan of omgevingsplan verzameld. Op die manier kunnen de kosten voor initiatiefnemers laag worden gehouden. Dit wordt een veegplan genoemd, omdat meerdere plannen in 1 procedure worden geveegd. Nadeel hiervan is wel dat ontwikkelingen op elkaar moeten wachten wanneer zienswijzen worden ingediend. Initiatiefnemers kunnen zelf de keuze maken om al dan niet mee te gaan in een veegplan. Voor gemeenten, waarin zich minder vaak ontwikkelingen voordoen, kan het daarentegen logischer zijn om een partiële procedure te doorlopen.

2.3 Tot slot

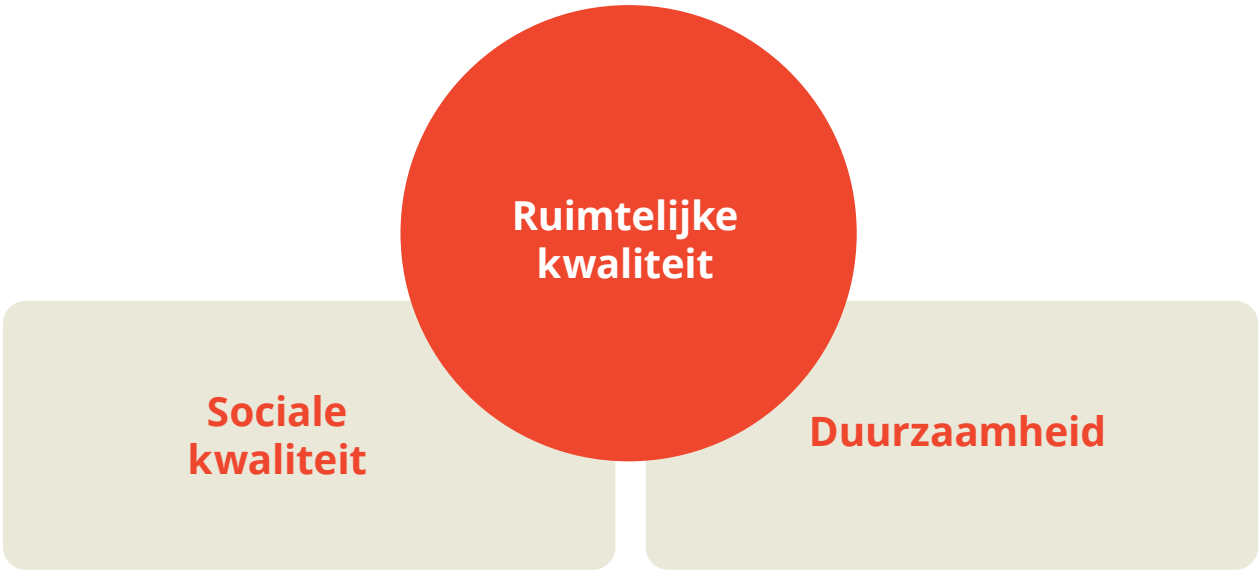
Belangrijk is dat erfeigenaren zelf hun toekomst bepalen en keuzes maken. Zoals in voorgaande paragrafen is te lezen willen de deelnemende gemeenten erfeigenaren zo breed mogelijk faciliteren om zodoende de erven binnen de betreffende gemeenten toekomstbestendig te maken. Gezamenlijk optrekken en een goede communicatie zijn hierin van belang.



3 Kwaliteit

3.1 Aanleiding en doelstelling

Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Het instrument KGO stuurt op ruimtelijke kwaliteit en wordt toegepast bij nieuwe functies, functieverandering en (grootschalige) uitbreidingen. Wanneer nieuwe ontwikkelingen echter niet direct kunnen leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, is het mogelijk om maatregelen te nemen die leiden tot een verhoging van de sociale kwaliteit of een meerwaarde hebben binnen het thema duurzaamheid. De kwaliteiten van een initiatief worden afgewogen tegen de impact op de omgeving.



3.1.1. Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit laat zich moeilijk vangen in een definitie. Dit beleidsstuk gaat uit van de volgende definitie: "Een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde". De omgeving of het bouwwerk dient optimaal gebruikt te worden voor het beoogde doel. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de ruimtelijke kwaliteit te worden beschreven, waarbij ook wordt aangegeven op welke manier deze kwaliteit wordt verbeterd.

Het beleid voor het buitengebied was altijd primair gericht op behoud en doorontwikkeling van agrarische bedrijvigheid, rekening houdend met de drie kwaliteitsaspecten. Door de steeds verder veranderende agrarische sector zijn er echter de laatste jaren steeds meer nieuwe functies ontstaan in het buitengebied. Het ontstaan van een nevenfunctie bij agrarische bedrijven, het omvormen van agrarische bedrijven naar andersoortige bedrijvigheid of bijvoorbeeld het toepassen van Rood voor Rood, heeft geleid tot een meer divers buitengebied. Deze mix van functies lijkt ook nodig om het gebied vitaal en levendig te houden. Dit beleidsdocument dus niet enkel gericht op het doorontwikkelen van de agrarische sector, maar is bedoeld voor ontwikkelingen in de breedste zin van het woord. Alles passend binnen het gebied en gericht op de kwaliteiten in datzelfde gebied. De kwaliteiten in een gebied kunnen op de volgende manier worden versterkt:

- **Bestaande kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken door deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen.**
- **Samenhang aanbrengen of waar nodig herstellen.**
- **Contrasten opvoeren en afwisseling vergroten.**
- **Versterken van ruimtelijke uitstraling en de beleefbaarheid en toegankelijkheid vergroten.**
- **Landschappelijke versterkingen in het kader van biodiversiteit en natuurwaarden.**

De ontwikkellocatie

Bij alle ontwikkelingen staat de ontwikkellocatie centraal. Bij nieuwe ontwikkelingen dient eerst te worden onderzocht of er een kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden op de ontwikkellocatie zelf. Hierbij hoeft niet enkel gekeken te worden naar de ruimtelijke kwaliteit. Een maatschappelijke en/of sociale meerwaarde kan eveneens zorgen voor de balans die wordt gezocht tussen een ontwikkeling en de investering in de kwaliteit. Hiermee kan immers de sociale kwaliteit en het draagvlak in de omgeving worden vergroot.

Naast de ontwikkellocatie dient ook de slooplocatie verbeterd te worden. Ook voor deze locatie kunnen maatregelen worden getroffen die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, van meerwaarde zijn ten aanzien van duurzaamheid of bijdragen aan een betere sociale kwaliteit.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bij alle ontwikkelingen die in dit beleidsdocument worden beschreven dient te allen tijde een ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan aangeleverd te worden. Een dergelijk plan gaat uit van de gebiedskenmerken zoals genoemd in de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel (en/of de eigen gemeentelijke gebiedsanalyse) en wordt opgesteld door een landschapsdeskundige en/of landschapsarchitect. In het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan worden de kwaliteiten van de ontwikkellocatie(s) beschreven en aanbevelingen voor verbetering hiervan gedaan.

Een investering in het landschap wordt bij voorkeur bereikt door het toevoegen van robuuste structuren (houtwallen e.d.). Wanneer dit niet op de locatie zelf kan worden bereikt kan dit ook op een locatie elders in de gemeente worden gecompenseerd.

Naast de erfinrichting vormen beeldkwaliteit en architectuur een onderdeel van de ontwerpopgave. De één-erfgedachte gaat uit van eenheid en samenhang op het erf en vraagt om innovatieve ontwerpen, passend in de omgeving. Het is daarom belangrijk om het architectuurbeeld mee te nemen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan. Een beeldkwaliteitsplan kan noodzakelijk zijn om de gewenste en uitgewerkte beeldkwaliteit en architectuur te waarborgen.

Naast de sloop van landschapsontsierende bebouwing dat als primaire investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt aangehouden kunnen erfeigenaren en andere initiatiefnemers onder voorwaarden ook naar andere balansinvesteringen zoeken. Hierbij is te denken aan een investering in groen waaronder de aanleg of het terugbrengen van een houtwal, het aanleggen van een poel of andersoortige investeringen in het groen. Daarnaast kan ook een balans worden gezocht in de sociale sfeer. Een investering in duurzaamheidsmaatregelen kan ook mee worden gewogen in de balans die wordt gezocht bij KGO-ontwikkelingen. Hiermee wordt een breed scala aan mogelijkheden geboden om de juiste balans te vinden bij gewenste ontwikkelingen. Voorwaarde is wel dat de omgeving baat moet hebben bij de duurzaamheidsmaatregelen, zodat niet alleen de initiatiefnemer profiteert.

3.1.2. Sociale kwaliteit

Hoewel het KGO-beleid in eerste instantie gericht is op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zijn er situaties denkbaar waarin het niet direct mogelijk is om (alleen) verbetering toe te passen in de fysieke leefomgeving. In dergelijke gevallen kan bekeken worden of een impuls kan worden gegeven aan sociale kwaliteit of duurzaamheid. Net als ruimtelijke kwaliteit laat sociale kwaliteit zich moeilijk vangen in een definitie. De provincie Overijssel heeft het begrip sociale kwaliteit opgedeeld in verschillende prestatielijnen:

- **Delen en leren**
- **Zelfstandig leven**
- **Gezond bewegen**
- **Overijssels Noaberschap**

Deze prestatielijnen kunnen worden vertaald naar onderliggende spelregels door initiatiefnemers van ontwikkelingen te betrekken bij de leefbaarheid van hun eigen omgeving. Bij de invulling van de KGO kan er worden geïnvesteerd in de sociale kwaliteit van een gemeenschap. Hierbij is te denken aan bijvoorbeeld het feitelijk realiseren van een maatschappelijk gedragen project waaronder het aanleggen van een wandelpad of een bijdrage bij de aanleg van verlichting langs een fietspad. Daarnaast kan ook worden gedacht aan andere sociale meerwaarde waaronder het openstellen van een agrarisch bedrijf voor educatieve doeleinden of het opstellen van een plan om de jeugd te bewegen lid te worden van een sportvereniging. Concreet zijn de mogelijkheden voor het vergroten van de sociale kwaliteit divers waarbij kan en moet worden gekeken naar het versterken van lokale gemeenschappen.

3.1.3. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een containerbegrip dat, net als de twee voorgaande thema's, breed kan worden gezien. Bij maatregelen die aansluiten bij het thema duurzaamheid wordt snel gedacht aan het aanleggen van zonnepanelen en het gebruik van bepaalde materialen. Daarnaast mag de ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op de natuurlijke omgeving.

Het is verder van belang dat, waar er sprake is van (ver)bouw, dat de gebruikte materialen en grondstoffen zoveel mogelijk duurzaam geproduceerd zijn en een lange levensduur hebben. Natuurinclusief bouwen en hergebruik van materialen wordt toegejuicht.

De ontwikkeling mag in principe niet leiden tot een toename in gebruik van energie. De benodigde energie dient zoveel mogelijk lokaal opgewekt te worden waarbij de op dat moment geschikte duurzame energietechnieken toegepast kunnen worden. Daarbij dient verder gekeken te worden dan enkel het gebruik voor eigen energiebehoefte wanneer blijkt dat de aard van de ontwikkeling meer mogelijkheden biedt voor de duurzame opwekking van energie.

Bovenstaande is niet uitputtend bedoeld. De ontwikkelingen in duurzaamheid volgen elkaar snel op, zowel technologisch als wat maatschappelijk geaccepteerd is als duurzaam alternatief. Daarbij is het van belang dat duurzaamheid wordt bekeken in het licht van de op dat moment aanwezige kennis en ervaring ten aanzien van duurzaamheid.





4 Rood voor rood

4.1 Inleiding

Bij Rood voor Rood (RvR) gaat het om de sloop van landschapsontsierende gebouwen in ruil voor een bouwkavel voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzaak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkavel) en het maatschappelijke belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in evenwicht zijn met elkaar.

Sloop is de basisinspanning waarmee in feite al een stuk ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Gelet echter op de waarde die een bouwkavel vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 3.1.1 is dan ook omschreven dat een ruimtelijk kwaliteitsplan aan de basis moet staan van ieder initiatief. Daar waar op de locatie onvoldoende kan worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (landschap en/of architectuur) zal gevraagd worden om aanvullende investeringen die leiden tot een verhoging van de sociale kwaliteit of een meerwaarde hebben binnen het thema duurzaamheid.

4.2 Woningbouw

Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkavel worden uitgegeven, een optie die voortvloeit uit de Rood voor Rood – regeling. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m² zijn. Een tweede bouwkavel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt . Naast de sloop van de genoemde 1.000 m² (voor 1 woning) of 2.500 m² (voor 2 woningen) is het uitgangspunt dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs-) woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor de meer te slopen m² (boven de 1.000 m² of de 2.500 m²) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning (meer inhoud) en/of een groter bijgebouw, mits passend in de omgeving. Voor deze “restmeters” kan een sloopvoucher worden aangevraagd en worden ingezet voor andere ontwikkelingen. Het is mogelijk om een bestaande (goede) schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw. De maximale m² blijft hierbij wel een uitgangspunt met inachtneming van het begrip ‘maatwerk’ (zie hoofdstuk 8).



4.3 De bouwlocatie

Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is dat deze worden gerealiseerd op de slooplocatie. Er kunnen omstandigheden zijn dat er wordt gezocht naar een locatie elders in het gebied. Het gebied betreft de gronden van alle deelnemende gemeenten. Dit is echter wel een uitzonderingssituatie waar terughoudend mee om wordt gegaan. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare extra ruimtelijke kwaliteitsslag. Hierbij moeten nieuwe woningen altijd aansluiten op bestaande bebouwing. Hiermee wordt bedoeld dat wordt aangesloten bij een bestaand erf (silhouet), lint of andersoortige bebouwingsconcentratie. Realisatie van een solitaire woning (een nieuw erf) in het buitengebied wordt hiermee uitgesloten.

4.4 Realisatie groter bijgebouw

Het is mogelijk om de resterende landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor de realisatie van een groter bijgebouw. Voor bijgebouwen wordt een verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd, tot een maximaal oppervlak van in totaal 450 m² per woning. Dit betekent dat voor 3 m² gesloopte bebouwing 1 m² bijgebouw kan worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie. Het is mogelijk om een bestaande schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw.

4.5 Uitbreiden bestaande woning/compensatiewoning

Uitbreiden van een woning is mogelijk tot een maximum van 2.000 m³, mits dit architectonisch en landschappelijk is in te passen in het gebied. Voor de uitbreiding van een woning geldt dat voor iedere m³ uitbreiding twee m² aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie.



4.6 Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)

Er zijn eigenaren van erven die graag de (landschapsontsierende) voormalige agrarische bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om dit te stimuleren kan een eigenaar voor dit soort situaties een sloopvoucher ontvangen. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en kan verzilverd worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om gebruik te kunnen maken van de voucher-regeling moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de deelnemende gemeenten;
- uitgangspunt is de sloop van de bebouwing binnen een jaar nadat de sloopvoucher is verstrekt.
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing. Dit met uitzondering van karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch belangrijke bebouwing, deze mag niet worden gesloopt;
- als er minder m² aan bijgebouwen resteren dan 150 m² na sloop en er bij recht teruggebouwd kan worden, dan wordt de terug te bouwen oppervlakte tot en met 150 m² afgetrokken van de m² waarvoor de sloopvoucher wordt verstrekt.
- per erf kunnen de sloopmeters eenmaal worden ingezet ter onderbouwing van het toevoegen van een woning. Als voorbeeld hierbij: Op erf A is 500 m² aan landschapsontsierende agrarische bebouwing aanwezig. Er wordt een sloopvoucher verstrekt voor 500 m², maar 200 m² daarvan wordt verkocht aan een partij die deze 200 m² gebruikt als onderbouwing voor het toevoegen van een woning. De overige 300 m² kunnen in de toekomst niet meer worden ingezet als onderbouwing voor een woning.
- eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
- alle asbest moet worden gesaneerd.
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige/ landschapsarchitect geraadpleegd;
- als de bestemming nog Agrarisch is moet deze gewijzigd worden naar een bestemming wonen;
- Als (een deel van) de sloopvoucher wordt verkocht, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente (een meldingsformulier is te downloaden op de website van de betreffende gemeente). Als de sloopvoucher wordt ingezet, dan dient het verzilveringsformulier te worden gebruikt (ook te downloaden op de website).
- Een eigenaar van een sloopvoucher staat met zijn/haar NAW-gegevens op een openbare lijst dat door de betreffende gemeente wordt bijgehouden met inachtneming van de gelden AVG-vereisten.

4.7 Inbrengen sloopmeters van een andere locatie

Erfeigenaren in bezit van landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing kunnen deze bebouwing inzetten in ontwikkeltrajecten buiten hun eigen erf. De erfeigenaren kunnen een sloopvoucher aanvragen (zie paragraaf 3.6). Hierbij is het voor initiatiefnemers mogelijk om meerdere locaties te combineren. Belangrijk is het uitgangspunt dat er op elke locatie ten minste 300 m² aan vergunde landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van veldschuren. Indien de sloopmeters worden ingezet van een andere locatie dan worden ook planologische mogelijkheden voor de slooplocatie bestemmingsplanmatig gewijzigd. Dit betekent concreet dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de slooplocatie worden beperkt.

Voor enkele rekenvoorbeelden met betrekking tot (het inzetten van) sloopmeters, wordt verwezen naar bijlage 1.

4.8 Uitwisselen sloopmeters met andere gemeenten

Bij de inbreng van sloopmeters van een andere locatie is het mogelijk om sloopmeters uit één van de deelnemende gemeenten aan te wenden. Hierbij geldt dat minimaal 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waar de ontwikkeling plaatsvindt. Bij Rood voor Rood mogen de sloopmeters niet eerder in een dergelijke regeling zijn ingebracht.

4.9 Afschaling agrarische bedrijven

Gemengde bedrijven in het buitengebied, waarbij de intensieve veehouderijtak wordt beëindigd, kunnen de sloopmeters van de intensieve tak gebruiken voor andere ontwikkelingen in het buitengebied. De bouwmogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven maar in de toekomst niet kan uitbreiden.

Grondgebonden agrarische bedrijven in het buitengebied, waarbij een deel wordt beëindigd (bijvoorbeeld van melkvee naar minder jongvee), kunnen deze sloopmeters gebruiken voor andere ontwikkelingen in het buitengebied. De bouwmogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden agrarische bedrijfstak behouden blijft, maar in de toekomst niet meer kan uitbreiden.





Voorbeeld toepassing KGO beleid: sanering intensief kippenbedrijf en realisatie woningen, gemeente Haaksbergen.



5 Nieuwe landgoederen

De realisatie van nieuwe landgoederen kan een goede bijdrage leveren aan de (verdere) versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het uitbreiden van recreatieve wandel- en fietspaden. Een nieuw landgoed kan worden gebouwd op een leeg perceel maar een vrijkomend agrarisch gebouw kan zich ook goed lenen om hergebruikt te worden als nieuw landhuis. Hieronder wordt de regeling Nieuwe landgoederen kort toegelicht. Tussen de deelnemende gemeenten kunnen er (kleine) verschillen bestaan over de procedures en de voorwaarden.

5.1 Voorwaarden nieuw landgoed

De regeling Nieuwe landgoederen biedt de mogelijkheid om een landhuis te bouwen op een plek waar normaal gesproken niet gebouwd mag worden. De inhoud van dit landhuis is groter dan de reguliere maximale inhoud van 750 m³. Om voor de bouw van een nieuwe landhuis in aanmerking te komen moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn dat het perceel een minimale oppervlakte van 10 hectare moet hebben, er minimaal 30% nieuw bos moet worden aangeplant en/of er wordt voldaan aan andere natuurwaarden. Ook dient het landgoed voor 90% opengesteld te worden voor publiek. De landgoederen moeten passen binnen de maatvoering, verkaveling en de karakteristiek van het aanwezige landschap. Met het stichten van een nieuw landgoed mag geen totaal nieuw landschap ontstaan, het moet aansluiten bij bestaande landschapstypen.

Wanneer grond wordt gebruikt voor een nieuw op te richten landgoed, wordt deze onttrokken aan de landbouw. Vanwege de eis om minimaal 30% als natuur in te richten, betekent dit dat 70% van het landgoed landbouwkundig in gebruik zou kunnen blijven. Om te voorkomen dat nieuwe landgoederen een te groot beslag leggen op de beschikbare landbouwgrond in Twente kan het zijn dat de gemeente een quotering hanteert. Dit is verschillend per gemeente.

5.2 Voorwaarden nieuw landgoed

Om de samenhang te waarborgen, dienen percelen die onderdeel uitmaken van het landgoed krijgen een dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' te krijgen. Een landgoed kan zowel met als zonder landhuis worden opgericht. Wanneer een landhuis onderdeel uitmaakt van het landgoed, dan is een bestemming 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'Landhuis' en dubbelbestemming ' Waarde – Landgoed' de passende bestemming.



Percelen waarop reeds bebouwing van agrarische bedrijven staat kunnen ook zeer geschikt zijn om een nieuw landhuis op te richten. De grond heeft dan de bestemming 'Agrarisch' en zal gewijzigd moeten worden in de hiervoor genoemde bestemmingen. Aan deze bestemmingswijziging kan worden meegewerkt wanneer op locatie geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend en het plan van de aanvrager aan de overige voorwaarden voldoet. Zo moeten alle voormalige agrarische, landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt en moet tenminste 1,5 ha aansluitende grond worden ingericht ten behoeve van de versterking van streekeigen landschappelijke waarden. Ook in deze procedure zal de aanvrager een landschapsplan aan moeten leveren, opgesteld door een landschapsdeskundige waaruit het behoud en versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken worden aangetoond. Het plan mag de functies en waarden van de omliggende gronden en de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig schaden.

5.3 Nieuwe landgoederen en specifieke doelgroepen

Naast zelfbewoning van het landgoed kunnen nieuwe landgoederen ook interessant zijn voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen of het faciliteren van bepaalde doelgroepen. Te denken valt aan ouderen, gehandicapten, jongeren of vakantiegangers. Zo levert een nieuw landgoed niet alleen een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit maar wordt ook de sociale kwaliteit verhoogd. Onder de regeling worden ook landgoederen met een zorgcomponent of een vorm van verblijfsrecreatie toegestaan. Om deze functies in het landhuis te kunnen realiseren zal het landhuis uit meerdere wooneenheden moeten bestaan. Of een landgoed geschikt is voor een zorg- of verblijfsfunctie hangt onder meer af van de ontsluiting, aanwezigheid van recreatiegebieden en afstand naar de woonkern. Per geval zal de gemeente daarom bekijken of dit een optie is.



6 Functieverandering bestaande gebouwen

Het hoofddoel van functieverandering van vrijkomende en/of vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) is sociaaleconomisch. Functieverandering is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw. De (inhoudelijke) kaders voor VAB worden gevormd door criteria uit het provinciale beleid en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

6.1 Vrijkomende agrarische bebouwing

Functieverandering is mogelijk voor	Functieverandering gaat uit van
Vrijkomende en/of vrijgekomen (voormalige) agrarische bebouwing die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest;	Het uitoefenen van activiteiten (zie 5.2 en 5.3) binnen de bestaande bebouwing;
Een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf (nevenfunctie) waarbij geldt dat dit niet mag leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf;	Sloop van alle niet waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;
Het beleid geldt **niet** voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.	De combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven is op basis van de bestaande (bedrijfs-) woning. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs-)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (verhuur of verkoop);
	Geen buitenopslag;
	Maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

6.2 Aard en omvang functies

In principe wordt alle bedrijvigheid - die vallen onder categorie 1 of 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering - tot een oppervlakte kleiner dan 25 % tot en met een maximum van 350 m² van de bestaande VAB gezien als nevenactiviteit en is daarmee toegestaan, met uitzondering van:

- **zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging);**
- **horecafunctie (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals een theeschenkerij en/of een conferentieruimte/zichtplek in een stal);**
- **detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie);**
- **opslag en/of verwerking van chemische goederen.**

Het realiseren van bedrijvigheid met een oppervlakte boven de 25 % van de bestaande oppervlakte wordt als maatwerk gezien. De vormen van hergebruik die worden toegestaan zijn afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving (milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid) en de geschiktheid voor de vestiging in het landelijk gebied. De bedrijfscategorie die hierbij worden toegestaan vallen onder 1 en 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Voor bedrijvigheid in hogere categorieën, indien het ruimtelijk wenselijk c.q. aanvaardbaar is, moet maatwerk worden toegepast.

Voor alle nieuwe bedrijvigheid geldt dat in principe geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen mag plaatsvinden.

6.3 Woonfunctie in karakteristieke bebouwing

Een (extra) woonfunctie kan bijdragen aan het behoud van karakteristieke en/of monumentale panden. Voormalige, karakteristieke, agrarische bebouwing en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Ook kunnen ze worden gesplitst in meerdere woningen. Als voorwaarde geldt wel dat de karakteristieke/ monumentale waarden van de buitenzijde behouden blijven (voor rijks- en gemeentelijk monumenten kunnen er nadere voorwaarden gelden). Splitsing in twee afzonderlijke woningen kan plaatsvinden wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m³ zijn maximaal 3 woningen toegestaan.



Naast het hoofdgebouw kan het hierbij ook gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat ze gesloopt worden. Ook hier gelden dezelfde inhoudsmaten.

6.3 Sloop en vervangende nieuwbouw

Uitgangspunt is hergebruik binnen bestaande bebouwing. Het is echter denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is:

- **als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend is met sloop en nieuwbouw in overeenstemming met kwalitatieve criteria;**
- **als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen.**

De gemeente zal per geval (maatwerk) moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële afname van het bouwvolume. De maximummaat aan nieuwbouw is echter gelijk aan de omvang van de gesloopte gebouwen. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan in overleg met de provincie worden afgeweken en kan een toename van het bouwvolume worden toegestaan. Dit gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld de bijdrage aan de toename van ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft maatwerk waarbij dezelfde norm geldt als bij de uitbreiding van bijgebouwen bij een woning.

Het is van groot belang om de (maximale) omvang en de inpassing van de nieuwbouw in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen. Bij sloop en nieuwbouw in het kader van VAB is het niet toegestaan om een nieuwe woning te bouwen. Als de gebouwen ontsierend zijn of niet geschikt zijn voor de gewenste functie in het kader van het VAB beleid, dan kunnen ze mogelijk ingezet worden voor de Rood voor Rood-regeling.







Voorbeeld toepassing KGO beleid, combinatie van Rood-voor-Rood regeling en VAB. Op locatie zijn 2 stallen gesloopt en de overige karakteristieke gebouwen worden hergebruikt als vergaderlocatie en galerie waarbij ondergeschikte horeca is toegestaan. Hondenborg, gemeente Borne.



7 Ontwikkeling niet-agrarische bedrijvigheid

Vanuit het verleden is er niet-agrarische bedrijvigheid ontstaan en bestemd in het buitengebied. De betreffende bedrijven dragen bij aan de leefbaarheid in het buitengebied en omliggende kernen. Bij een uitbreidingsvraag zal er eerst moeten worden afgewogen of een verhuizing naar een bedrijventerrein een mogelijkheid is. Als dit afdoende is onderbouwd en er wordt vastgehouden aan een uitbreiding in het buitengebied, dan kan een gemeente middels maatwerk medewerking verlenen op voorwaarde dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de KGO. Sloopcompensatie is onderdeel van de KGO, waarbij iedere gemeente zelf kan bepalen hoeveel sloopcompensatie benodigd is.

8 Doorontwikkeling agrarische bedrijven

Zoals eerder gesteld willen de deelnemende gemeenten ruimte (blijven) bieden voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Iedere ontwikkeling dient in balans te zijn met de omgeving (ruimtelijke kwaliteit) met aandacht voor duurzaamheid. Er wordt per locatie beoordeeld of de gewenste uitbreiding vanuit gemeentelijk oogpunt wenselijk en mogelijk is, Grootschalige uitbreiding van een agrarisch bedrijf moet daarnaast voldoen aan de provinciale richtlijnen en beleid. Aanvragen worden waar mogelijk met de provincie besproken.

9 Maatwerk

In uitzonderlijke gevallen past een wenselijke ontwikkeling niet binnen de in dit document beschreven beleidsregels. Wanneer de beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld een milieutechnisch- of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken dan kan maatwerk worden toegepast. Afwijken van de beleidsregels gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Dit kan ook betekenen dat er een gebiedsgerichte aanpak komt, met bijvoorbeeld een uitleglocatie voor (Rood voor Rood) woningen rondom kernen. Uitgangspunt bij betreffende ontwikkelingen is dat de kwaliteit aan de hand van voornoemde drie bouwstenen aanzienlijk wordt vergroot.

Bijlage 1 (Reken)voorbeelden sloopcompensatie

Wanneer er op een perceel 1.500 m² wordt gesloopt, kan er 1 woning worden gerealiseerd (1.000 m²) en kunnen de overige 500 m² worden gereserveerd voor een andere ontwikkeling (dan wel worden ingezet voor extra m² woning of bijgebouw).

Wanneer er op een perceel 1.200 m² wordt gesloopt, kan er 1 woning worden gerealiseerd (1.000 m²) en kunnen de overige meters alleen worden ingezet voor extra m² woning of bijgebouw.

De drempelwaarde hiervan ligt bij **300 m²** (met uitzondering van de gemeente Hof van Twente). Oftewel, er wordt geen extra sloopvoucher meer afgegeven wanneer de 'restmeters' minder dan 300 m² bedragen.

De 300 m² als drempelwaarde wordt ook gehanteerd wanneer slooplocaties worden aangedragen in het kader van een Rood voor Rood ontwikkeling. De 300 m² fungeert als drempelwaarde om te kunnen blijven spreken van een ruimtelijke meerwaarde of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Wanneer er bij een Rood voor Rood ontwikkeling op een locatie 1.250 m² wordt gesloopt, dient de overgebleven 250 m² sloopmeters (na aftrek van 1.000 m² voor de woning) in dezelfde ontwikkeling meegenomen te worden voor extra m³ woning of extra m² bijgebouw. Wanneer dit niet gebeurt, vervallen deze meters. Deze meters kunnen dus niet worden gereserveerd door een sloopvoucher, doordat de drempelwaarde van 300 m² niet wordt behaald.

Bijlage 2 Uitzonderingen gemeenten

Borne

De gemeente Borne gaat onderstaande aanvulling op hoofdstuk 7 hanteren:

Vanuit het verleden is er niet-agrarische bedrijvigheid ontstaan en bestemd in het buitengebied. De betreffende bedrijven dragen bij aan de leefbaarheid in het buitengebied en omliggende kernen. Bij een uitbreidingsvraag zal er eerst moeten worden afgewogen of een verhuizing naar een bedrijventerrein een mogelijkheid is. Als dit afdoende is onderbouwd en er wordt vastgehouden aan een uitbreiding in het buitengebied, dan kan er medewerking worden verleend op voorwaarde dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de KGO.

Bij elke ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid hoort in ieder geval een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing. Deze basisinspanning dient te worden aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan.

Zodra er sprake is van een grootschalige ontwikkeling (o.a. nieuw of uitbreiding van het bestaande bestemmingsplan of een partiële herziening) dient er, naast de basisinspanning, aanvullend worden geïnvesteerd in de ruimtelijke omgevingskwaliteit.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan zal duidelijk moeten maken hoe deze aanvullende ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit wordt gewaarborgd waarbij ook het financiële aspect van de aanvullende investering beeld dient te worden gebracht.

Evenwicht

Voor het bepalen van de hoogte van deze aanvullende investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit worden de volgende twee variabelen gehanteerd:

- **is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;**
- **wat is de schaal van de impact op de omgeving;**

Als er sprake is van een niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling, dient 100% van de waardevermeerdering (van de gronden als gevolg van aanpassing van de bestemming) te worden geïnvesteerd (naast de basisinspanning).

Als er sprake is van een functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling zal er, naast de basisinspanning, 25% van de waardevermeerdering moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit.

De percentages zijn ingegeven door het feit dat bij een niet aan het buitengebied gebonden activiteit de impact groot is, omdat deze functies feitelijk op industrieterreinen of in de kernen thuishoren. Gelet hierop dient er een volledige tegenprestatie geleverd te worden. Door de waardevermeerdering volledig te compenseren in ruimtelijke/landschappelijk kwaliteit ontstaat er een evenwicht tussen de ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit.

In geval het gaat om een aan het buitengebied gebonden activiteit, betreft het een activiteit die een duidelijke relatie heeft met het buitengebied (bijv. recreatieve activiteit). De tegenprestatie kan dan ook minder zijn dan de volledige waardevermeerdering. In dat geval is 25% van de waardevermeerdering voldoende om het evenwicht te bereiken. Het ruimtelijke kwaliteitsplan zal dus inzicht moeten geven in de waarde van de aanvullende investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit.

Waardering

Bij het bepalen van de hoogte van de aanvullende KGO prestatie wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Er wordt uitgegaan van basisbedragen. Dit zijn normaal geldende, door erkende taxateurs bepaalde, waarden zoals deze in onderstaande tabel zijn weer gegeven. Daar waar de tabel niet in voorziet of daar waar het lastiger is vanwege de invloed van de mogelijkheden binnen een specifieke bestemming (bijvoorbeeld indien veel meer bouwmogelijkheden worden geboden binnen een bestemming), zal er een taxatierapport worden gevraagd.

Bestemming	Naar →	Agrarisch gebied	Wonen (geen nieuwe woning)	Agr. bouwblok	Sierteelt	Paarden-houderij	Niet agrarische bedrijvigheid	Recreatie	Bos/natuur
Van ↓	Waarde /m² ↓→	€6,--		€22,--	€22,--	€22,--	€56,--	*	€2,--
Agrarisch gebied	€6,--	--	Geen KGO	€16,--	€16,--	€16,--	€50,--	*	-€4,--
Wonen		Geen KGO	N.V.T.	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Niet mogelijk		Geen KGO
Agr. bouwblok	€22,--	-€16,--	Geen KGO	--	Gelijk	Gelijk	Niet mogelijk	*	-€20,--
Sierteelt	€22,--	-€16,--	Geen KGO	Gelijk	--	Gelijk	Niet mogelijk	*	€20,--
Paarden-houderij	€22,--	-€16,--	Geen KGO	Gelijk	Gelijk	--	Niet mogelijk	*	€20,--
Niet agrarische bedrijvigheid	€56,--	€50,--	Geen KGO	€34,--	€34,--	€34,--	--	*	€54,--
Recreatie		Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	--	Taxatie
Bos/natuur	€2,--	€4,--	Taxatie	€20,--	€20,--	€20,--	€54,--	*	

Opgemerkt wordt dat bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een negatieve waardeontwikkeling, geen verrekening plaats vindt.
* = Binnen recreatiebedrijven zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk. Afhankelijk van de ontwikkeling hangt er een andere waarde aan. Hierbij is gekomen tot het hanteren van de volgende normbedragen:
m² bestemde grond (waarbij is uitgegaan van een complexgewijze ontwikkeling):

- **per groepsaccommodatie € 20,00**
- **recreatiebungalow € 18,75**
- **chalet € 15,00**
- **kampeerplaats € 9,00**

Opgemerkt wordt hier dat de specifieke inrichting van het terrein ook bijdraagt aan de waarde. Voor recreatiebedrijven geldt in zekere zin dan ook altijd maatwerk, zodat in voorkomende gevallen ook gekozen kan worden voor taxaties.

Aftrekposten

Bij de berekening van de waardevermeerdering die ingezet moet worden als KGO wordt uitgegaan van de bovenstaande tabel (en de genoemde afwijkende normeringen).

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld van agrarische grond naar bos en natuur of landschap dan wel van bedrijfsterreingrond naar bos en natuur of landschap, mogen worden meegenomen in de berekening, voor zover het gaat om het veranderen van de bestemming ten behoeve van de basisinspanning. Dit betekent dat het veranderen van de bestemming in een strook van 10 m breed rond het bestemmingsvlak mag worden meegenomen in de waarde berekening als er sprake is van een daadwerkelijk 10 m brede strook waar de landschappelijke inpassing wordt geregeld. Hierbij geldt hetzelfde percentage als het percentage dat toegepast wordt bij het bepalen van de bijdrage in KGO.

Ten aanzien van de investering van de berekende KGO bijdrage, mogen reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het erfinrichtingsplan/ruimtelijke kwaliteitsplan tot een percentage van 10 % van het berekende KGO bedrag met een absoluut maximum van. €15.000,-, worden meegenomen, in die zin, dat deze mogen worden toegerekend aan de investering in ruimtelijke kwaliteit (voorwaarde is hierbij wel dat niet op een andere wijze een bijdrage mag zijn ontvangen voor het opstellen van het landschapsplan).

Ingeval er sprake is van een VAB-locatie waar een ontwikkeling wordt voorgestaan welke als passend in het buitengebied kan worden beschouwd en waarbij een uitbreiding van de bebouwing is toegestaan, dan dient de waardevermeerdering bepaald te worden aan de hand van de bouwkosten van die uitbreiding. In deze gevallen moet 25% van de bouwkosten opgevoerd worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook indien binnen de diverse bestemmingen gebouwd wordt binnen het bestemmingsvlak, boven de toegestane oppervlaktemaat.

Investering in sociale kwaliteit of duurzaamheid.
In Hoofdstuk 3 is naast de ruimtelijke kwaliteit ook sociale kwaliteit en duurzaamheid genoemd als bouwstenen voor kwaliteit.
Indien er geen mogelijkheid is om het gehele bedrag te investeren in ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteit is het mogelijk de berekende bijdrage in te zetten op de twee overige bouwstenen van kwaliteit (sociale kwaliteit of duurzaamheid). Dit dient dan wel concreet te worden gemaakt.

Sloopcompensatie:
Ook sloop van niet gebruikte landschapsontsierende bebouwing kan worden ingezet voor het bereiken van de KGO. De kaders hiervoor zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4 alleen geldt voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid dat 100% van de in te zetten sloopmeters uit Borne zelf dient te komen. De waardebepaling van de in te zetten sloopmeters zal aangetoond dienen te worden (aankoopwaarde sloopmeters en/of taxatie sloopwaarde).

Hof van Twente

De gemeente Hof van Twente hanteert een aantal uitzonderingen in de volgende paragrafen:

4.2 Woningbouw

Minimaal 2.500 m² sloopmeters voor 2 woningen geldt niet voor de gemeente Hof van Twente. Deze gemeente hanteert het principe dat maximaal 1 woning per erf mag worden gerealiseerd als er minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt. De overige sloopmeters van het betreffende erf kunnen in de gemeente Hof van Twente niet worden ingezet om in deze gemeente een woning te realiseren. Deze overige sloopmeters kunnen dan ook niet worden gebruikt bij andere gemeenten als onderbouwing voor de toevoeging van een woning. Maatwerk is mogelijk bij die situaties waarbij de sloopkosten aantoonbaar en aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten van 1 woningbouwkavel.

4.4 Realisatie groter bijgebouw

De sloop van 3 m² landschapsontsierende bebouwing geldt niet voor de gemeente Hof van Twente. De gemeente Hof van Twente hanteert een sloopverhouding van 1:2 waarbij voor ieder te realiseren m² bebouwing 2 m² landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

4.6 Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)

De gemeente Hof van Twente hanteert een systeem van sloopvouchers. Andere gemeenten hebben een soortgelijk systeem maar noemen het onder andere "het registreren van sloopmeters". Het verschil met de gemeente Hof van Twente is onder andere dat er een verschil wordt gemaakt tussen m² sloopmeters die gebruikt kunnen worden voor het realiseren van een woningen (de eerste 1.000 m² op een erf) en de m² sloopmeters die over zijn. Deze mogen in de gemeente Hof van Twente niet worden gebruikt voor de realisatie van een nieuwe woning maar wel om een bestaande woning uit te breiden of een extra of groter bijgebouw te realiseren. In de systematiek van de gemeente Hof van Twente worden m² sloopmeters die in een sloopvoucher worden opgenomen als zogenoemde "woningmeters" en "restmeters" opgenomen. De angst bij andere gemeenten is dat de "restmeters" uit de gemeente Hof van Twente allemaal naar andere gemeenten gaan omdat ze daar voor de realisatie van een woning kunnen worden ingezet.

Afgesproken is dat de gemeente Hof van Twente duidelijk op hun slopvoucher aangeeft om welke soort m² sloopmeters het gaat en gemeenten zelf de keuze hebben of deze meters al dan niet gebruikt mogen worden voor de realisatie van een woning in hun eigen gemeente.
Aangezien andere gemeenten geen "restmeters" registreren hoeft andersom geen regeling te worden getroffen. In de overige gemeenten geldt dat het gehele erf moet worden gesloopt en dus geen restmeters bestaan.



GROENE METROPOOL TWENTE

INFO@GROENEMETROPOOLTWENTE.NL

WWW.GROENEMETROPOOLTWENTE.NL