

Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019.

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie: Gemeente Twenterand

Officiële naam regeling:

Citeertitel:

Vastgesteld door:

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

De veranderingen in het platteland gaan in hoog tempo. In de landbouw is er sprake van schaalvergroting. Het aantal agrarische bedrijven wordt snel minder en de bedrijven die blijven worden groter. Door deze ontwikkelingen komt een groot deel van de schuren in het buitengebied leeg te staan. Om verrommeling te voorkomen is het wenselijk om een oplossing te kiezen voor deze schuren. De Omgevingsvisie Overijssel biedt aan gemeenten beleidsruimte voor het bedenken en faciliteren van deze oplossingen. De visie biedt de gemeente veel ruimte voor maatwerk. Voor een deel wordt van deze geboden ruimte door de gemeente Twenterand onvoldoende gebruik gemaakt. Deze nota is bedoeld als een integraal toetsingskader voor verzoeken voor sloop en/of herbestemming van vrijkomende agrarische gebouwen die bij de gemeente binnenkomen.

1.2. Doel

De beleidsregels erventransitie bieden een vereenvoudiging van de eerdere Rood voor Rood regeling en een uitbreiding van de mogelijkheden voor Rood voor Rood en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De regeling is bedoeld om de sloop van landschapsontsierende bebouwing in met name het buitengebied te bevorderen.

Bijkomend voordeel is dat door toepassing van de regeling tegemoet kan worden gekomen aan de wens van de raad om ruimere mogelijkheden te bieden voor bijgebouwen bij woningen.

Binnen de regeling kan de sloopoppervlakte gebruikt worden voor nieuwbouw of uitbreiding van woningen, omzetting van een inwoongedeelte naar een reguliere woning, grotere bijgebouwen bij woningen of uitbreiding van bedrijfsbestemmingen. Voor uitbreiding van agrarische bedrijven wordt de regeling niet toegepast omdat de gemeente Twenterand een maximale oppervlakte van 1,5 hectare voor agrarische bedrijven hanteert, wat in het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand al is geregeld.

Doel van de regeling is het terugbrengen van de oppervlakte aan landschapsontsierende vrijkomende agrarische gebouwen te stimuleren. Door toepassing van de regeling kunnen middelen worden gegenereerd om een deel van de kosten van de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing te dekken.

Ook wordt de leefbaarheid van het platteland met deze regeling bevorderd, door het mogelijk maken van nieuwe functies in vrijkomende bebouwing, uitbreiding van woonmogelijkheden en het stimuleren van investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Omdat de impact en ruimtelijke uitstraling, gebiedseigen en maatschappelijke meerwaarde van verschillende ontwikkelingen verschillend zijn gelden hiervoor verschillende sloopfactoren. Om de

verwijdering van asbest hierbij te bevorderen wordt daarvoor een lichtere factor gehanteerd dan bij sloop van bebouwing zonder asbest.

2 Algemene bepalingen

2.1 Begrippen

Algemeen:

Daar waar geen begrip is opgenomen worden de begrippen uit het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand gehanteerd dat op 13 maart 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad;

Bebouwde kom:

Gebied zoals aangegeven als bebouwde kom in bijlage 1;

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bijgebouw

een gebouw of een onderdeel van een gebouw, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,50 m lager is dan het hoofdgebouw en voor zover het niet als onderdeel van de woning in gebruik is;

Buitengebied:

Gebied zoals aangegeven als buitengebied in bijlage 2;

Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit; met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden activiteit; en (detail)handel in (semi)agrarische producten en streekproducten met een maximaal bruto vloeroppervlak van 100 m²;

Groot areaal:

perceel grond binnen of direct aansluitend aan de woonbestemming van minimaal 1 ha in eigendom;

Maximaal oppervlakte aan ondergeschikte gebouwen.

De oppervlakte aan ondergeschikte gebouwen dat maximaal op een perceel is toegestaan in het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" dat op 13 maart 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad;

Voormalig Agrarisch Bouwperceel

Perceel met een aantoonbare (agrarische) bedrijfshistorie. Hiervan is sprake als voldaan wordt aan alle volgende voorwaarden:

- a. In voorgaande bestemmingsplannen een agrarisch bouwperceel is opgenomen.
- b. Dat blijkt uit in het verleden verleende vergunningen.

Vrijkomend Agrarisch Bebouwing (VAB): Gebouwen met een aantoonbare agrarische bedrijfshistorie die niet langer gebruikt worden voor de functie waarvoor ze oorspronkelijk zijn opgericht. Hiervan is sprake als:

- a) In voorgaande bestemmingsplannen een agrarisch bouwperceel is opgenomen.
- b) Dat blijkt uit in het verleden verleende vergunningen.
- c) De voormalige bedrijfsgebouwen minimaal 5 jaar ten behoeve van het agrarische bedrijf in gebruik zijn geweest.

2.2 Algemene uitgangspunten

- a. Toepassing van de regeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- b. Deze regeling is bedoeld ter bevordering van de sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen die nog niet in het kader van een andere regeling zijn of moeten worden gesaneerd.
- c. De regeling is ook van toepassing voor vrijkomende agrarische bebouwing op percelen die inmiddels een andere bestemming hebben.
- d. Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand.
- e. Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- f. Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken.
- g. Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd.
- h. Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de regeling voor compensatie in aanmerking.
- i. Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m² met factor 5 worden vermenigvuldigd.
- j. De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.
- k. Alle plannen gaan vergezeld van een erfinrichtingsplan waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden.
- n. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en de kenmerken van deze zone gelden.
- o. Bij herbouw moet rekening worden gehouden met bestaande erfstructuren.
- p. Wanneer toepassing van deze regeling leidt tot uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing, houdt dit ook in dat het bouwvlak en/of bestemmingsvlak bij de benodigde bestemmingsplanherziening hieraan wordt aangepast.
- q. De verkeersveiligheid dient te zijn geborgd.
- r. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- s. Er wordt met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten indien een tegemoetkoming in planschade niet is uit te sluiten. Dit is ter beoordeling van het college.
- t. Er dient een zorgvuldige dialoog plaats te vinden met de directe omgeving.

3 Schuur voor Schuur

3.1 Algemeen

- a. Vierkante meters die worden gesloopt in het buitengebied worden ingezet in het buitengebied. Vierkante meters die worden gesloopt in de bebouwde kom worden ingezet in de bebouwde kom.

3.2 Bebouwde Kom

3.2.1 Uitbreiding bijgebouwen bij woningen

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op uitbreiding van bijgebouwen bij woningen in de bebouwde kom.
- b. Voor uitbreiding van bijgebouwen bij woning in de bebouwde kom gelden de "Beleidsregels planologische kruimelgevallen gemeente Twenterand 2019" met dien verstande dat deze regeling mag worden ingezet om sloopoppervlakte van bijgebouwen in te zetten op een ander perceel binnen de bebouwde kom, mits dit leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- c. Als gedurende de looptijd van deze beleidsnota de "Beleidsregels planologische kruimelgevallen gemeente Twenterand 2019" worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijzigingen.

3.3 Buitengebied

3.3.1 Uitbreiding bijgebouwen bij woningen

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op uitbreiding van bijgebouwen bij woningen in het buitengebied.
- b. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100m² bij woningen mag worden vergroot tot maximaal 250m² met toepassing van tabel 1.
- c. Het maximum van 250m² geldt ook als sprake is van een omliggend grondareaal rondom de woning van 1 hectare of groter.

Oppervlakte extra te bouwen	Met asbest	Zonder asbest
Tot 100m ²	1:1	1:2
101 - 150	1:2	1:4

Tabel 1

3.3.2 Uitbreiding bij voormalige agrarische bouwpercelen

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op uitbreiding bij voormalige agrarische bouwpercelen.
- b. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen van 100 m² mag worden vergroot tot maximaal 250m² met toepassing van tabel 2.
- c. Wanneer er sprake is van een invulling als bedoeld onder hoofdstuk 4 van deze regeling mag de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen/ bedrijfsgebouwen worden vergroot met maximaal 650m² tot een maximum van 750 m² met toepassing van tabel 2

Oppervlakte extra te bouwen	Met asbest	Zonder asbest
-----------------------------	------------	---------------

Tot 100m ²	1:1	1:2
101 – 500	1:2	1:4
501 – 650	1:3	1:5

Tabel 2

3.3.3 Uitbreiding aan het buitengebied gebonden niet agrarische bedrijven

- d. Deze beleidsregel is van toepassing op bestemde aan het buitengebied gebonden niet-agrarische bedrijven.
- e. Bij uitbreiding van bedrijfsgebouwen voor een aan het buitengebied gebonden niet agrarisch bedrijf moet worden voldaan aan de volgende factor sloop landschapsontsierende bebouwing met toepassing van tabel 3:

Oppervlakte extra te bouwen	Met asbest	Zonder asbest
Tot 100m ²	1:1	1:2
101 – 500	1:2	1:4
501 en meer	1:3	1:5

Tabel 3

3.3.4 Uitbreiding niet aan het buitengebied gebonden niet agrarisch bedrijf

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op bestemde niet aan het buitengebied gebonden niet agrarische bedrijven.
- b. Bij uitbreiding van bedrijfsgebouwen voor een niet aan het buitengebied gebonden niet agrarisch bedrijf moet worden voldaan aan de volgende factor sloop landschapsontsierende bebouwing met toepassing van tabel 4:

Oppervlakte extra te bouwen	Met asbest	Zonder asbest
Tot 100m ²	1:2	1:4
101 – 500	1:3	1:5
501 en meer	1:5	1:7

Tabel 4

- c. Wanneer een uitbreiding van bedrijfsgebouwen plaatsvindt door toepassing van dit artikel wordt hiermee voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).
- d. Wanneer een bedrijf wenst uit te breiden zonder dat daarbij vrijkomende (agrarische) bebouwing wordt gesloopt moet op de wijze zoals omschreven in Hoofdstuk 6 worden voorzien in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)
- e. Bij uitbreiding van bedrijfsgebouwen voor een niet aan het buitengebied gebonden niet agrarisch bedrijf moet worden aangetoond dat een verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is.
- f. Wanneer toepassing van de regeling zal leiden tot meer dan een verdubbeling van de oppervlakte van het niet aan het buitengebied gebonden niet agrarische bedrijf wordt geen medewerking verleend.

4 Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing

4.1 Bebouwde Kom

- a. Deze beleidsregel is van toepassing voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in de bebouwde kom.

- b. In deze situaties wordt maatwerk geleverd.

4.2 Buitengebied

- a. Deze beleidsregel is van toepassing voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied.
- b. Voor de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische gebouwen wordt aangesloten bij de mogelijkheden die worden geboden in het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”, zoals vermeld in bijlage 3 en 4 bij de regels van bestemmingsplan Buitengebied Twenterand.;
- c. Aanvullend op de mogelijkheden die het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” biedt kunnen in Vrijkomende Agrarische Gebouwen ook activiteiten worden toegestaan die qua aard, omvang en intensiteit op één lijn te stellen zijn met de mogelijkheden als benoemd in bijlage 3 en 4 bij de regels van bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” met dien verstande dat detailhandel niet wordt toegestaan;
- d. Deze regeling kan worden toegepast in combinatie met artikel 3.3.2 van de schuur voor schuur regeling.

5 Schuren voor woning

5.1. Algemeen

- a. Te slopen vierkante meters uit het buitengebied mogen worden ingezet voor het bouwen van een woning binnen de bebouwde kom, mits de locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.
- b. Te slopen vierkante meters uit de bebouwde kom mogen niet worden ingezet voor het bouwen van een woning in het buitengebied, om verder verstening van het buitengebied te voorkomen.
- c. De situatie waarbij binnen de bebouwde kom wordt gesloopt en teruggebouwd komt zo weinig voor dat dit maatwerk is.

5.2. Buitengebied

5.2.1. Sloop voor uitbreiding aantal woningen met nieuw te bouwen woning(-en)

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op sloop voor uitbreiding aantal woningen met nieuw te bouwen woning(en) in het buitengebied.
- b. Als compensatie voor sloop kan een extra woningbouw kavel met een woning van maximaal 750 m³ worden gerealiseerd met toepassing van tabel 5:

	Te slopen oppervlak	
Aantal woningen	Met asbest	Zonder asbest
1	850 m ²	1000 m ²
2	2125 m ²	2500 m ²
3	4250 m ²	5000 m ²

Tabel 5

- c. Wanneer een woning van 900 m³ wordt teruggebouwd wordt de te slopen oppervlakte vermeerderd met de oppervlakte zoals deze is genoemd in artikel 5.2.2. onder c.
- d. De compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving. Als meerdere woningen worden gebouwd dienen deze eveneens passend in een ensemble te worden gebouwd.
- e. De compensatiewoning mag eveneens ingezet worden om een solitaire recreatiewoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Dit kan niet op recreatieparken/-terreinen.
- f. De compensatiewoning mag eveneens worden ingezet om een “inwoondeel” van een woning af te splitsen tot een zelfstandige woning.
- g. De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden.
- h. De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000m². Dit is het perceel met de woonbestemming, eventuele grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

5.2.2. Sloop voor vergroting woningen (tot maximaal 900 m³)

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op sloop voor vergroting woningen (tot maximaal 900 m³ in het buitengebied.
- b. In het buitengebied mag een woning worden vergroot tot 900 m³ onder de voorwaarde van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het indienen van een inrichtingsplan.
- c. Wanneer er niet of nauwelijks iets te verbeteren valt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke, kan ook gekozen worden voor het slopen van landschapontsierende bebouwing elders met toepassing van tabel 6.

Extra inhoud	Te slopen met asbest	Te slopen zonder asbest
Tot 150m ³	200m ²	300m ²

Tabel 6

6. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

6.1 Algemeen

- a. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt, naast een investering in de landschappelijke inpassing, de meerwaarde die als gevolg van een initiatief op de betrokken gronden van het initiatief ontstaat geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).
- b. Voor de kwaliteitsinvestering geldt dat er geïnvesteerd dient te worden in de groene omgeving (landelijk gebied). Het betreffen investeringen op het gebied van natuur, landschap, water, recreatief medegebruik en/of cultuurhistorie.
- c. Een grootschalige ontwikkeling is een uitbreiding van meer dan 100m² van een bouwvlak en/of bestemming die niet in een vigerend bestemmingsplan is opgenomen.
- d. Bij het bepalen van de investeringskosten in omgevingskwaliteit worden de waarde van de oude bestemming, de sloopkosten, kosten voor bouwrijp maken, advies-, onderzoeks- en

bestemmingsplankosten alsmede legeskosten van de meerwaarde afgetrokken met een maximum van € 25.000,--.

- e. Bij het bepalen van de investeringskosten in omgevingskwaliteit kunnen de kosten die verband houden met het beheer en onderhoud van de betrokken gebieden van de eerste 6 jaar van het investeringsbedrag worden afgetrokken.
- f. Als het gaat om het beheer van bestaande natuurpercelen kan dit alleen als hierbij een extra impuls wordt gegeven om de biodiversiteit en/of ruimtelijke kwaliteit te vergroten.
- g. Het berekende investeringsbedrag in omgevingskwaliteit wordt bijgesteld door de wegingsfactoren in artikel 6.2 van deze notitie toe te passen.
- h. De investering in omgevingskwaliteit wordt geacht te zijn geleverd wanneer een initiatief tot stand is gekomen op basis van één van artikelen 3, 4 en 5 van deze regeling.
- i. Voor uitbreiding van woonbestemmingen wordt maatwerk geleverd.
- j. 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, mag worden meegenomen in de berekening, voor zover het gaat om het veranderen van de bestemming ten behoeve van de basisinspanning.
- k. Investeringskosten in gebouwen kunnen alleen meegerekend worden als deze een aantoonbare cultuurhistorische waarde hebben en de bescherming van deze gebouwen wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.
- l. De gemeente kent geen investeringsfonds.

6.2 Wegingsfactoren

- a. Het bedrag voor investering omgevingskwaliteit wordt bijgesteld door deze te verrekenen met onderstaande wegingsfactoren:

Puntenberekening		
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20
	Beetje gebiedsvreemd	30
	Gebiedsvreemd	40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein	20
	Middel	30
	Groot	40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang	20
	Beetje maatschappelijk belang	30
	Eigen belang	40
Maak een optelsom van bovenstaande waarderingen. De uitkomst is het percentage waarmee de investering in omgevingskwaliteit wordt bijgesteld.		

7. Juridische status

7.1 Algemeen

De in deze notitie vastgelegde beleidsregels zijn te kwalificeren als beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat er gehandeld wordt overeenkomstig het gestelde in deze beleidsnotitie. Dit is bepaald in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

7.2 Afwijkingsbevoegdheid

Er kan worden afgeweken van de beleidsregels indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven.

7.3 Intrekken oud beleid

Dit beleid vervangt een aantal oude beleidsregels. Onderstaande beleidsnotities zijn met vaststelling van dit beleid ingetrokken:

- a. Beleidslijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving, vastgesteld juni 2013
- b. Beleidsregels Rood voor Rood met gesloten beurs, vastgesteld oktober 2005, geactualiseerd februari 2007.

7.4 Voorrangsregeling met ander beleid

Bij tegenstrijdigheid of afwijking tussen deze beleidsnota en andere eerdere vastgestelde beleidsnota's, geldt bij voorrang deze beleidsnota.

8. Overgangsbepalingen

Dit beleid is van toepassing op alle relevante, van toepassing zijnde, aanvragen die zijn ingediend ná inwerkingtreding van dit beleid. Op van toepassing zijnde, aanvragen van vóór inwerkingtreding van dit beleid worden voorgaand geldende regelingen toegepast.

9. Inwerkingtreding

De Beleidsregels Erventransitie Twenterand 2019 treden in werking op de dag na de bekendmaking van de regeling.

Toelichting

2. Algemene bepalingen

2.1. Begrippen

Hier wordt per begrip aangegeven wat hieronder verstaan wordt in het kader van de regeling.

2.2. Algemene uitgangspunten

- a. Dit is een algemeen uitgangspunt (vangnet) waarbij de gemeente in situaties waarbij een initiatiefnemer gaat voor maximale opbrengst en minimale inspanning/tegenprestatie extra eisen kan stellen aan te slopen oppervlaktes of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- b. In situaties waar al eens eerder gebruik is gemaakt van een andere regeling zoals bijvoorbeeld de uitplaatsing van agrarische bedrijven bij de aanleg van een bedrijventerrein is deze regeling niet toepasbaar. Initiatiefnemer zal op andere wijze voldoende gecompenseerd zijn.
- c. Het kan zijn dat voormalige agrarische bedrijven vanwege een actualisatie een andere bestemming hebben gekregen (bijvoorbeeld een woonbestemming). In deze situaties wordt gekeken naar de oorsprong van de gebouwen. Hierom is voor vrijkomende agrarische bebouwing een definitie opgenomen in de lijst met begrippen in hoofdstuk 2.1.
- d. De gemeente Twenterand biedt voldoende mogelijkheden tot sloop en voldoende mogelijkheden voor herbouw. Aan situaties waarbij de gemeente Twenterand uitsluitend zal fungeren als herbouwlocatie zonder dat hier sloop tegenover staat wordt geen medewerking verleend.
- e. Voor de herbouw van gebouwen hanteert de gemeente een voorkeursvolgorde.
 1. Op de slooplocatie
 2. Direct aansluitend aan de slooplocatie
 3. Aansluitend aan een bestaand cluster van bebouwing (dorpsrand, lintbebouwing, buurtschap of bestaande erfstructuren).In alle gevallen is ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt.
- f. Het is de bedoeling dat op de erven die deelnemen aan deze regeling wordt gekozen voor een oplossing die zorgt voor een oplossing voor alle vrijkomende agrarische bebouwing. Dit hoeft niet automatisch te betekenen dat alle vrijkomende agrarische gebouwen moeten worden gesloopt. In geval van VAB of ontmenging kan het wenselijk zijn dat enkele gebouwen blijven staan. Doel van deze regel is dat er geen schuren blijven staan die in een later stadium op een ander perceel alsnog worden ingezet. Op deze wijze blijft ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt van de regeling en niet financiële motieven.
- g. Dit uitgangspunt spreekt voor zich.
- h. Illegaal opgerichte bebouwing dient in het kader van de regeling wel gesloopt te worden, maar komt niet voor compensatie in aanmerking.

- i. In het bestaande beleid Rood voor Rood was opgenomen dat de regeling ook geldt voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaats vond. Hierbij was opgenomen dat voor de sloop van 4500 m² aan kassen één compensatiekavel kon worden verkregen. Voor sheds wordt een vergelijkbare regeling opgenomen.
- j. Op alle deelnemende erven zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast op de nieuwe situatie. Dit om te voorkomen dat na sloop weer bij recht nieuwe gebouwen mogen worden opgericht op het sloopperceel.
- k. Dit uitgangspunt spreekt voor zich.
- l. Een ontwikkeling mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de in de omgeving aanwezige functies en waarden.
- m. Een ontwikkeling mag niet onevenredig nadelig zijn voor derden. Dit zijn normaal gesproken de eigenaren en gebruikers van omliggende erven. De belangen van omwonenden zullen in de uiteindelijke besluitvorming worden betrokken.
- n. Dit uitgangspunt vloeit voort uit de omgevingsverordening.
- o. Dit uitgangspunt spreekt voor zich.
- p. Dit uitgangspunt spreekt voor zich.
- q. Dit uitgangspunt spreekt voor zich.
- r. Uit onderzoek moet blijken dat de beoogde ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Denk bijvoorbeeld aan de volgende omgevingsgerelateerde aspecten als geluid, geur, bodem, luchtkwaliteit, water, verkeer en flora en fauna.
- s. In bepaalde gevallen zou er sprake kunnen zijn van een zodanige planologische verslechtering dat een tegemoetkoming moet worden betaald. Deze vergoeding dient in beginsel voor rekening te komen van initiatiefnemer.
- t. De stukken moeten een verantwoording bevatten dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de directe omgeving, die gericht is op het betrekken van de belangen van omwonenden bij de beoogde ontwikkeling. Een dialoog kan ertoe leiden dat bij de beoogde ontwikkeling aandacht wordt besteed aan de wensen en zorgen van de omgeving wanneer het gaat om de ruimtelijke gevolgen van de beoogde ontwikkeling. Aan het vereiste van een zorgvuldige dialoog wordt in ieder geval voldaan wanneer:
 - Een ontmoeting in persoon tussen omwonenden of andere eigenaren van percelen in de omgeving van de projectlocatie is georganiseerd, waarbij deze personen vooraf worden uitgenodigd.
 - Deze personen informatie krijgen over het project en de gelegenheid krijgen hierop te reageren.
 - Het is niet noodzakelijk dat iedereen in de omgeving daadwerkelijk verschijnt.
 - Een resultaat (in de vorm van een alternatief of van instemming met het project) is evenmin vereist.

2.3 Werkwijze tabellen

De tabellen onder hoofdstuk 3. Schuur voor Schuur dienen als volgt toegepast te worden.

Allereerst wordt bepaald welk oppervlakte aan bebouwing initiatiefnemer wenst te realiseren. Vervolgens wordt van de eerste 100m² van die te bouwen oppervlakte de verhouding van de eerste trede toegepast: 1:1 (bij asbest) of 1:2 (bij geen asbest). Bij de volgende 400m² wordt de

Tot 100m² Bijvoorbeeld 80m² extra te bouwen	1:1 Even veel m² extra te bouwen als te slopen met asbestdak 80m² extra te bouwen = 80 m² te slopen met asbestdak
101 – 500 m² Bijvoorbeeld 250m² extra te bouwen	1:2 Eerste 100 m² extra te bouwen factor 1 en alle m² daarboven factor 2 100 + 150x2 = 400 m² te slopen met asbestdak
501 en meer	1:3

Tot 100m² Bijvoorbeeld 80m² extra te bouwen	1:1 Even veel m² extra te bouwen als te slopen met asbestdak 80m² extra te bouwen = 80 m² te slopen met asbestdak
101 – 500 m² Bijvoorbeeld 250m² extra te bouwen	1:2 Eerste 100 m² extra te bouwen factor 1 en alle m² daarboven factor 2 100 + 150x2 = 400 m² te slopen met asbestdak
501 en meer	1:3

Bijvoorbeeld 530m ² extra bouwen	$100 + 400 \times 2 + 3 \times 30 = 990\text{m}^2$ te slopen met asbestdak	$100 \times 2 + 400 \times 4 + 5 \times 30 = 1950\text{m}^2$ te slopen zonder asbestdak
--	---	---

De tabel onder Hoofdstuk 5 Schuur voor woning dient als volgt toegepast te worden.

Bij combinaties van sloopoppervlaktes met en zonder asbest dient het sloopoppervlak als volgt berekend te worden:

De sloopmeters worden gedeeld door de minimaal te slopen m² met en m² zonder asbest (voor respectievelijk 1,2 en 3 woningen worden de m² uit de tabel aangehouden) en vervolgens bij elkaar opgeteld. De uitkomst bepaald het aantal terug te bouwen woningen waarbij de drempels met asbest bepalend zijn voor het aantal woningen.

3. Schuur voor schuur

3.1. Algemeen

- Vierkante meters die zijn gesloopt in het buitengebied mogen niet worden ingezet in de bebouwde kom omdat hier geen noodzaak is voor grote bijgebouwen en dit vanuit ruimtelijk oogpunt normaal gesproken ongewenst is. Vierkante meters die zijn gesloopt in de bebouwde kom mogen niet worden ingezet in het buitengebied om zoveel mogelijk versterking in het buitengebied tegen te gaan.

3.2. Bebouwde kom

3.2.1 Uitbreiding bijgebouwen bij woningen

- De gemeente Twenterand heeft de beleidsnota "Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Twenterand 2019" vastgesteld. Hierin wordt aangegeven welke bouw mogelijkheden er zijn binnen de woonbestemmingen in de bebouwde kom. De gemeente Twenterand kent in de bebouwde kom drie verschillende woonbestemmingen (Woongebied, wonen en wonen karakteristiek). Voor alle bestemmingen is een eigen set met regels opgenomen in het beleid waarin de meest actuele uitgangspunten voor deze bestemmingen zijn verwoord. Het beleid kent een saneringsregel waarin het mogelijk is om, wanneer er al een te grote oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel aanwezig is, bijgebouwen terug te bouwen met een grotere oppervlakte dan bij recht in de regels mogelijk is. Er moet dan een substantieel deel van het surplus aan bebouwing worden gesloopt. Deze regeling kan alleen worden toegepast op het eigen terrein. In deze beleidsregels wordt het mogelijk gemaakt om het oppervlak uit te wisselen met andere percelen binnen de bebouwde kom.
- Wanneer tijdens de looptijd van deze beleidsnota de "Beleidsregels planologische kruiselgevallen gemeente Twenterand 2019" worden gewijzigd, worden de gewijzigde beleidsregels toegepast.

3.3. Buitengebied

3.3.1 Uitbreiding bijgebouwen bij woningen

- a. Met deze beleidsregel wordt het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen op een perceel met de bestemming 'wonen' beperkt op 250m². Door de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen te beperken blijft er enigszins een balans tussen het hoofdgebouw (woning) en de bijgebouwen. Bij een grotere oppervlakte zal deze balans worden verstoord. Daarbij biedt een oppervlakte van 250 m² voldoende mogelijkheden voor een woonperceel in het buitengebied. Voor de berekening van de oppervlakte die uiteindelijk wordt toegestaan wordt gebruik gemaakt van een tabel. In deze tabel is een gestaffelde regeling opgenomen die, naarmate de afwijking van het bestemmingsplan groter wordt, meer eisen stelt aan de tegenprestatie.

3.3.2 Uitbreiding bij voormalige agrarische bouwpercelen

- a. Bij voormalige agrarische bouwpercelen mag in geval van sanering van bedrijfsgebouwen een maximale oppervlakte van 750m² worden teruggebouwd. Deze percelen kennen van oudsher al een grootschaliger opzet. De erven hebben, met name door de erfbeplanting vaak een dusdanige structuur dat deze grotere gebouwen verdragen. Voor de berekening van de oppervlakte die uiteindelijk wordt toegestaan wordt gebruik gemaakt van een tabel. In deze tabel is een gestaffelde regeling opgenomen die, naarmate de afwijking van het bestemmingsplan groter wordt, meer eisen stelt aan de tegenprestatie.

3.3.3 Uitbreiding aan het buitengebied gebonden niet agrarische bedrijven

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op percelen in het buitengebied waar aan het buitengebied gebonden, niet agrarische bedrijvigheid plaatsvindt. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld loonbedrijven, veehandel, veevoederbedrijven enz. Deze bedrijvigheid moet wel planologisch geregeld zijn.
- b. Voor de berekening van de oppervlakte die uiteindelijk wordt toegestaan wordt gebruik gemaakt van een tabel. In deze tabel is een gestaffelde regeling opgenomen die, naarmate de afwijking van het bestemmingsplan groter wordt, meer eisen stelt aan de tegenprestatie.

3.3.4 Uitbreiding niet aan het buitengebied gebonden niet agrarische bedrijven

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op bedrijven die niet agrarisch zijn en niet specifiek aan het buitengebied gebonden. Deze bedrijven moeten wel planologisch legaal zijn om voor een uitbreiding in aanmerking te komen.
- b. Voor de berekening van de oppervlakte die uiteindelijk wordt toegestaan wordt gebruik gemaakt van een tabel. In deze tabel is een gestaffelde regeling opgenomen die, naarmate de afwijking van het bestemmingsplan groter wordt, meer eisen stelt aan de tegenprestatie.
- c. De gemeente kent een afzonderlijke regeling voor toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Hier wordt voor niet agrarische bedrijven in het buitengebied de mogelijkheid geboden om uit te breiden. In deze regeling wordt de wijziging van de bestemming 'op waarde gezet'. In de praktijk blijkt het moeilijk te zijn om geschikte investeringen in de ruimtelijke kwaliteit te vinden. Hierom wordt een tweede mogelijkheid geboden om aan de Kwaliteitsimpuls

Groene Omgeving te voldoen. Door de sloop van schuren is het ook mogelijk om te voldoen aan de KGO.

- d. Om niet agrarische bedrijven in het buitengebied uit te kunnen breiden zal een grotere oppervlakte aan vrijkomende agrarische gebouwen moeten worden gesloopt. Wanneer niet op deze wijze kan worden voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zal de investering in ruimtelijke kwaliteit worden bepaald met toepassing van artikel 6.1.
- e. Uitgangspunt voor niet agrarische bedrijvigheid is dat deze thuishoort op een bedrijventerrein en niet in het buitengebied. Door initiatiefnemer zal moeten worden aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is. Opgemerkt wordt hierbij dat aantonen meer is dan alleen maar stellen dat een verplaatsing naar het bedrijventerrein niet mogelijk is. Hier dient een gedegen onderbouwing aan ten grondslag te liggen.
- f. Het is niet wenselijk niet agrarische bedrijven in het buitengebied maar oneindig te laten uitbreiden. Er moet enige groeimogelijkheid worden geboden om bedrijven in het buitengebied ook toekomstperspectief te geven. Er wordt echter wel een lange termijnvisie verlangd van het bedrijf. Wanneer men verwacht enorm door te groeien zal helder moeten zijn dat er voor niet agrarische bedrijven in het buitengebied grenzen bestaan voor de groeimogelijkheden.

4 Hergebruik Vrijkomende Agrarische Gebouwen

4.1. Bebouwde kom

- a. Deze situaties komen weinig voor en zijn dermate specifiek dat hiervoor maatwerk nodig is.

4.2. Buitengebied

a. en b. Het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" is onlangs vastgesteld op basis van de nota platteland uit 2013. In het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand zijn dus de beleidsinzichten uit 2013 verwerkt. In de praktijk is gebleken dat er vraag is naar ruimere mogelijkheden in vrijkomende agrarische gebouwen. Het verruimen van deze mogelijkheden hoeft niet bezwaarlijk te zijn zolang deze activiteiten geen grotere impact hebben dan de activiteiten zoals deze zijn genoemd in bijlage 3 en 4 bij de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand". Te denken valt aan kleinschalige (ZZP) bedrijven die de vrijkomende agrarische gebouwen gebruiken ten behoeve van opslag, stalling van de (eigen) bedrijfsauto en lichte werkzaamheden (fabriceren van kozijnen). Daarbij blijft van belang dat de activiteiten kleinschalig zijn. Dit zal in de bestemmingsplanregeling moeten worden geborgd.

c. Soms zijn de vrijkomende agrarische gebouwen in een dusdanig slechte staat dat nieuwbouw wenselijk is. Hiervoor dient echter wel meer gesaneerd te worden dan wordt teruggebouwd. Hierom wordt verwezen naar artikel 3.3.2 van de schuur voor schuur regeling.

5 Schuren voor woning (voorheen Rood voor Rood)

5.1 Algemeen

- a. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij bouw van een compensatiewoning op de slooplocatie niet wenselijk is. De gemeente biedt de mogelijkheid om de compensatiewoning ook binnen de bebouwde kom op te nemen omdat op deze wijze de verstening van het buitengebied verder afneemt.

- b. Het is niet wenselijk om gesloopte vierkante meters van binnen de bebouwde kom in te zetten voor de realisatie van een compensatiewoning buiten de bebouwde kom ter voorkoming van verdere versterking van het buitengebied.

5.3 Buitengebied

- a. Voor de berekening van de oppervlakte die moet worden gesloopt om een compensatiewoning te kunnen bouwen wordt gebruik gemaakt van een tabel. In deze tabel is een gestaffelde regeling opgenomen die, naarmate de afwijking van het bestemmingsplan groter wordt, meer eisen stelt aan de tegenprestatie.

Om de sloop van zoveel mogelijk vierkante meters te stimuleren wordt een staffeling in de regeling aangebracht: voor een tweede of derde woning (dit wordt als maximum opgenomen) wordt in plaats van 2 en 3 keer het aantal te slopen meters respectievelijk 2,5 en 5 keer het aantal te slopen meters ten opzichte van 1 woning opgenomen. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteitswinst groot. Door per woning de sloopfactor te verdubbelen moet per saldo meer worden gesloopt, maar wordt het voor grotere (voormalige) bedrijven eenvoudiger om deel te nemen. In het verleden werd hierbij een financiële onderbouwing vereist om aan te tonen dat een extra woning noodzakelijk was om de sloopkosten te kunnen financieren. Nu wordt uitgegaan van ervaringscijfers die aantonen dat door de genoemde staffeling wordt voldaan aan de vereiste financiële noodzaak. De vereiste van de financiële onderbouwing wordt losgelaten. De investering in ruimtelijke kwaliteit dient sowieso te worden aangetoond in een erfinrichtingsplan, deel uitmakend van de noodzakelijke bestemmingsplanherziening voor alle betrokken locaties.

- b. De gemeente biedt de mogelijkheid voor het vergroten van een woning tot 900m³. Voor de vergroting moet extra bebouwing worden gesloopt volgens de tabel zoals deze is genoemd in artikel 5.2.2, onder b.
- c. De compensatiewoning(en) moet(en) op de juiste wijze in de bestaande erfstructuren worden ingepast.
- d. De compensatiewoning mag eveneens ingezet worden om een solitaire recreatiewoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Dit kan niet op recreatieparken/-terreinen.
- e. De compensatiewoning mag eveneens worden ingezet om een "inwoondeel" van een woning af te splitsen tot een zelfstandige woning.
- f. De inhoudsmaat van de woning en maatvoering van bijbehorende bouwwerken sluiten aan bij de maatvoering in het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand.
- g. De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000m². Dit is het perceel met de woonbestemming, eventuele grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

6. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

6.1. Inleiding

- a. Dit hoofdstuk is te zien als een 'vangnetbepaling'. Wanneer een initiatiefnemer een ontwikkeling wenst en deze niet kan compenseren met de sloop van vrijkomende agrarische gebouwen kan ervoor worden gekozen om de ontwikkeling op waarde te zetten. Verandering van bestemming zal in veel gevallen leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de meerwaarde die de nieuwe bestemming ten opzichte van de huidige bestemming genereert in te zetten voor de ruimtelijke kwaliteit kan de ontwikkeling per saldo toch bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

De Omgevingsvisie stelt, dat bij een nieuwe ontwikkeling altijd zorggedragen moet worden voor een adequate landschappelijke inpassing. In de Omgevingsvisie wordt dit de basisinspanning genoemd. Te denken valt aan (het uitvoeren van) een landschapsplan/erfbeplantingsplan. Een dergelijke inspanning moet een initiatiefnemer altijd leveren. Echter om een evenwicht tussen de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te krijgen, is meer nodig; een aanvullende kwaliteitsbijdrage. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Het bedrag van de meerwaarde kan naar boven of beneden worden bijgesteld door een aantal wegingsfactoren. Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening, is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten (à la rood-voor-rood).

De berekening van de meerwaarde is weergegeven in onderstaande tabel.

Opbrengsten

	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal	Bedrag
Waarde nieuwe bestemming – wonen				
Waarde nieuwe bestemming –				
Totaal opbrengsten				

Kosten

	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal	Bedrag
Waarde oude bestemming				
Sloopkosten				
Kosten bouwrijp maken				
Advies, onderzoeks- en bestemmingsplankosten, Leges				
Totaal kosten				

Dus:

Meerwaarde = totaal opbrengsten – totaal kosten

- b. De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de groene omgeving. Hierbij kan worden gedacht aan een investering in ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld herstel landschapselementen) en sociale kwaliteit (bijvoorbeeld aanleg rustplekken, wandelroutes enz.)
- c. Deze bepaling vloeit voort uit de omgevingsverordening van de provincie Overijssel.
- d. Om de bestemming te wijzigen zijn vaak onderzoeken noodzakelijk. Daarbij moet een erfinrichtingsplan worden gemaakt, moet een bestemmingsplan worden opgesteld en moeten leges worden betaald. Deze kosten kunnen in de meerwaardeberekening van de meerwaarde worden afgetrokken. Om misbruik te voorkomen wordt het maximum gesteld op € 25.000,--
- e. Landschapselementen als bomenrijen, singels of houtwallen hebben onderhoud nodig. Goed onderhouden landschapselementen dragen bij aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

Onderhoudskosten mogen worden opgevoerd als kosten in de meerwaardeberekening. Deze

kosten zullen moeten worden vastgelegd in een overeenkomst om de uitvoering hiervan af te dwingen.

- f. Wanneer de investering plaatsvindt ten behoeve van onderhoud van bestaande natuurpercelen wordt alleen medewerking verleend wanneer de biodiversiteit en/of de ruimtelijke kwaliteit daarmee wordt vergroot.
- g. De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. De omgevingsvisie noemt een aantal (wegings)factoren die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld. De wegingsfactoren zijn meegenomen in een puntenberekening die in tabelvorm is weergegeven. De getallen achter de wegingsfactoren die op het initiatief van toepassing zijn worden bij elkaar opgeteld en vormen op deze wijze het percentage waarmee het bedrag van de meerwaarde wordt aangepast. Het bedrag van de meerwaarde dat is aangepast met de wegingsfactoren is de aanvullende kwaliteitsbijdrage. Aanpassing van de meerwaarde met de wegingsfactoren kan leiden tot een aanvullende kwaliteitsbijdrage van 60 tot 120 procent van de meerwaarde. Dit bedrag wordt in overleg met de initiatiefnemer geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving.
- h. Zoals onder 'a' aangegeven moet deze regeling worden gezien als een vangnetbepaling. Wanneer een initiatief is mogelijk gemaakt met één van de artikelen 3,4 en/of 5 van deze regeling is dit hoofdstuk niet langer van toepassing en wordt men geacht te hebben voldaan aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- i. Woonbestemmingen vertegenwoordigen een grote waarde, terwijl bij het vergroten van deze bestemming de ruimtelijke impact ten opzichte van bedrijfsuitbreiding relatief beperkt is. Hierom wordt voor uitbreiding van woonbestemmingen maatwerk geleverd.
- j. Omzetten van een agrarische bestemming naar de bestemming 'bos' of 'natuur' levert een waardevermindering van de gronden op. Deze waardevermindering mogen als kosten worden opgevoerd in de meerwaardebepaling. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om met toepassing van deze bepaling grote oppervlakten aan goede agrarische grond om te zetten naar een bos- of natuurbestemming. Omzetting naar een dergelijke bestemming zal een doel moeten dienen.
- k. Investerings kunnen slechts worden gebruikt voor aanpassingen aan gebouwen wanneer deze gebouwen een aantoonbare cultuurhistorische waarde hebben. In het bestemmingsplan zal deze waarde moeten worden vastgelegd om zo het gebouw te beschermen.
- l. De gemeente Twenterand heeft geen investeringsfonds waarin een bedrag kan worden gestort.

6.2. Wegingsfactoren

De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. De omgevingsvisie noemt een aantal (wegings)factoren die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.

De wegingsfactoren zijn meegenomen in een puntenberekening (zie onderstaande tabel).

Puntenberekening		
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20
	Beetje gebiedsvreemd	30

	Gebiedsvreemd	40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein	20
	Middel	30
	Groot	40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang	20
	Beetje maatschappelijk belang	30
	Eigen belang	40
Maak een optelsom van bovenstaande waarderingen. De uitkomst is het percentage waarmee de investering in omgevingskwaliteit wordt bijgesteld.		

De getallen achter de wegingsfactoren die op het initiatief van toepassing zijn worden bij elkaar opgeteld en vormen op deze wijze het percentage waarmee het bedrag van de meerwaarde wordt aangepast. Het bedrag van de meerwaarde dat is aangepast met de wegingsfactoren is de aanvullende kwaliteitsbijdrage. Aanpassing van de meerwaarde met de wegingsfactoren kan leiden tot een aanvullende kwaliteitsbijdrage van 60 tot 120 procent van de meerwaarde. Dit bedrag wordt in overleg met de initiatiefnemer geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving.

Samen met de gemeente (en eventueel samen met een ervenconsulent) wordt bekeken hoe de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plaats moet vinden. Naast de gemeentelijke visies en beleidsnota's kunnen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie dienen als inspiratiebron.

Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is, betaalt de initiatiefnemer dus de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plus de aanvullende kwaliteitsbijdrage die wordt berekend door de meerwaarde van de ontwikkeling te verrekenen met de wegingsfactoren.

7. Juridische status

7.1 Algemeen

De in deze notitie vastgelegde beleidsregels zijn te kwalificeren als beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat er gehandeld wordt overeenkomstig het gestelde in deze beleidsnotitie. Indien noodzakelijk zal bij de besluitvorming geborgd worden dat voldaan wordt aan het beleid. Voorbeelden zijn het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het bestemmingsplan en privaatrechtelijke overeenkomsten. Handhaving zal hierop toezicht houden.

7.2 Afwijkingsbevoegdheid

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat de afwijkingsbevoegdheid in deze beleidsnotitie ruimer is dan de zogeheten inherente afwijkingsbevoegdheid zoals die bepaald is in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. De inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 ziet namelijk op niet voorziene bijzondere gevallen waarvoor de beleidsregels zelf geen ruimte bieden om daar rekening mee te houden. De hier aan de orde zijnde afwijkingsbevoegdheid biedt een zelfstandige mogelijkheid om van de

beleidsregels af te wijken. Dit kan zowel in positieve als in negatieve zin zijn. Bij een afwijking van de beleidsregels zal uitdrukkelijk gemotiveerd worden waarom er wordt afgeweken. Het voldoen aan de beleidsregels is dan ook geen garantie dat ook daadwerkelijk medewerking wordt verleend aan de gewenste activiteit. Er kunnen bij een specifieke situatie zodanige feiten en omstandigheden spelen dat geen medewerking wordt verleend ondanks dat aan de beleidsregels wordt voldaan. Het spiegelbeeld kan ook het geval zijn. Er kunnen bij een specifieke situatie zodanige feiten en omstandigheden spelen dat wel medewerking wordt verleend ondanks dat niet aan de beleidsregels wordt voldaan.

Deze ruimere afwijkingsbevoegdheid past binnen het nieuwe omgevingsgericht werken. Er is meer maatwerk mogelijk. Verder past de afwijkingsbevoegdheid in de lijn van de indringendere toetsing van de bestuursrechter. Dat de indringender toetsing ook plaatsvindt bij de toepassing van beleidsregels blijkt bijvoorbeeld uit de trendsettende uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 oktober 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2840 (zie met name rechtsoverweging 4.3).

7.4 Voorrangsregeling met ander beleid

Er zijn beleidsnota's die beleidsregels bevatten die nog steeds actueel zijn en beleidsregels die achterhaald zijn bij de inwerkingtreding van deze beleidsnota. Deze beleidsnota's kunnen dan ook nog niet geheel worden ingetrokken. Een voorbeeld is de nota platteland. Ter voorkoming van juridische discussies welk beleid geldt is in paragraaf 7.4 een voorrangsregeling opgenomen. Bij tegenstrijdigheid of afwijking tussen deze beleidsnota en andere eerdere vastgestelde beleidsnota's, geldt bij voorrang deze beleidsnota.