

# ONTWIKKELINGSKADER WONEN EN WERKEN BUITENGEBIED DEVENTER

## HANDLEIDING

*Voor een vitaal en ondernemend buitengebied*

CONCEPT NOVEMBER 2005  
versie 1.0



## VOORWOORD

Wanneer agrarische bedrijven geheel of gedeeltelijk worden beëindigd, komen bedrijfsgebouwen vrij, zoals stallen, schuren en bedrijfswoningen. Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zal de komende jaren sterk toenemen. Dit kan leiden tot verpaupering, verval en leegstand. Om de landschappelijke kwaliteiten en de vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en te versterken is de provincie gekomen tot een aanpak. In de notitie Rood voor Rood (RvR), Rood voor Groen (RvG) en Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB) hebben Provinciale Staten de hoofdlijnen van het beleid aangegeven gericht op vrijkomende bebouwing. Het is aan de gemeenten om deze regelingen verder uit te werken.

Deze nieuwe ontwikkelingen hebben er in het landelijk gebied toe geleid dat particuliere initiatiefnemers via de gemeente een toegang zoeken om gebruik te maken van deze regelingen. Een goede zaak, want het dient een maatschappelijk doel. Het is nu zaak ervoor te zorgen dat de regelingen gebruikt kunnen worden. Deventer stelt hiertoe Ontwikkelingskaders op voor RvR, VAB en RvG. Met name de eerste twee regelingen zijn hierbij van belang, omdat de gemeente de opdracht heeft deze regelingen verder in te vullen. Voor RvG geldt dit in mindere mate.

Gemeente Deventer heeft samen met de Dienst Landelijk Gebied de kaders te opgesteld waarbinnen -in Deventer- particuliere initiatieven mogelijk zijn. Het kader bestaat uit een **handleiding** en een **leidraad**. De handleiding beschrijft de onderbouwing van de gemaakte keuzes en het traject dat is doorlopen. In de leidraad is het ontwikkelingskader naar een praktisch toe te passen document vertaald.

Wij hopen dat dit ontwikkelingskader zorg zal dragen aan een heldere communicatie tussen particulier en overheid. Wij hopen ook dat daarmee dit kader een bijdrage kan leveren aan een kwalitatief waardige ontwikkeling van het buitengebied van de gemeente Deventer.

November 2005

## CONCLUSIE NOVEMBER 2005

Voor een effectieve uitvoering van de regelingen RvR, VAB en RvG zijn scherpe kaders nodig en is een goede coördinerende rol van de gemeente gewenst. Daadwerkelijk uitvoering gebeurt door de particuliere aanvragers. Uiteindelijke toetsing van de aanvragen, vergunningverlening en het voeren van procedures is vanzelfsprekend weer een rol van de gemeente.

In de eerste fase van het op te stellen kader is uitgegaan van vier aspecten;

Inhoudelijk	Procedureel
- ruimtelijk	- Rol gemeente
- juridisch	
- financieel	

### Bestaand beleid vormt de basis

Gaandeweg het traject is er vanuit de gemeente een bewuste keuze gemaakt voor een ondersteuning van particuliere initiatieven op basis van bestaande regelgeving. Dit betekent dat de initiatiefnemer planologisch ondersteund wordt door de gemeente binnen de bestaande juridische regelgeving.

### Onderwerpen van discussie

De mogelijkheden van aansluiting op de regelgeving van Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bebouwing wordt uitgevoerd op basis van de bestaande provinciale beleidsdocumenten. De vraag welke van de hierin geboden ruimte door de gemeente wordt ingevuld?

### Uitgifte kavels?

Een actieve rol vanuit de gemeente kan bijvoorbeeld betekenen de uitgifte van bouw kavels ten behoeve van de rood voor rood regeling. Ook is fondsvorming voor kwalitatieve verbetering van het landelijk gebied of financiële ondersteuning bij de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing een optie.

Zelf kavels uitgeven wordt niet geadviseerd. Reden om dit te doen is om initiatiefnemers die een sloopwens hebben, maar geen bouw kavel willen financieel tegemoet te komen. De uitgifte van bouw kavels kan deze kosten dekken zo redeneert de provinciale regeling. In feite komt dit neer op het beschikbaar stellen van algemene middelen om ontsierende opstellen te ontmantelen (ruimtelijke kwaliteit te realiseren). Dit is een optie. Een andere optie is actief initiatiefnemers bijeenbrengen om zodoende sloopwensen en nieuwbouwwensen ter dekking hiervan bijeen te brengen.

### Fondsvorming?

Voor de gemeente is ook een mogelijke actieve rol in fondsvorming een optie. Vanuit een dergelijk fonds (gevuld vanuit de overwaarde van de bouw kavel) kan de gemeente de investering in ruimtelijke kwaliteit ter hand nemen. Dit in plaats van de particulier.

### En verder...

Deze discussiepunten komen terug in de behandeling van het onderwerp in het college. De uitwerking van de ontwikkelingskaders in deze notitie gaan verder vooral in op het ruimtelijk aspect. Wat betreft de juridische consequenties dient de notitie van de gemeente Deventer (30 september 2005 door mr. A.J.Th. Sick) als uitgangspunt.

De ontwikkelingen in het landelijk gebied zullen in de komende jaren aanhouden. Daarnaast zijn er ontwikkelingen op het gebied van regelgeving ten aanzien van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening en de Grondexploitatie wet. Hiermee zullen de kansen

die gecreëerd worden om als gezamenlijke overheden een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied toenemen. Het benutten van deze kansen vraagt om een pro-actieve rol van de gemeente waarbij niet alleen planologische maar ook financiële en juridische kaders geschetst worden. Particuliere initiatieven kunnen hiermee gestimuleerd worden en in een vroeg stadium gestuurd zodat uitvoering van de gemeentelijke visie ten aanzien van het landelijk gebied mogelijk is.

## **INHOUDSOPGAVE**

### **HOOFDSTUK 1: KADERS VOOR HET LANDELIJK GEBIED**

- Ruimtelijke ontwikkeling
- Werkfilosofie
- Leidraad
- Kader

### **HOOFDSTUK 2: UITGANGSPUNTEN EN INVALSHOEKEN**

- Bouwstenen kader
- Rood voor Rood
- Vrijkomende agrarische bebouwing
- Rood voor Groen

### **HOOFDSTUK 3: VERANTWOORDELIJKHEDEN**

- Ambtelijk
- Burgemeester en Wethouder
- Raad

### **HOOFDSTUK 4: PROCESSHEMA**

### **HOOFDSTUK 5: RUIMTELIJK KADER**

- Omgevingskwaliteit als uitgangspunt voor ontwikkeling
- Ruimtelijke kaartbeelden en hulptabellen
- Werkmethodiek
- Waardenkaart
- Integraal streefbeeld
- Beeldkwaliteitskaart
- Zoneringskaart / strategiekaart
- Checklist ruimtelijke beoordelingscriteria

### **HOOFDSTUK 6: FINANCIEEL KADER**

- Ondersteuning gemeente Deventer
- Rood voor Rood
- VAB's

### **HOOFDSTUK 7: JURIDISCH KADER**

### **HOOFDSTUK 8: GEMEENTELIJKE KADERS**

- Rood voor Rood
- VAB's

### **HOOFDSTUK 9: PILOTS**

### **HOOFDSTUK 10: MONITORING**

### **LITERATUURLIJST GEBRUIKTE DOCUMENTATIE**

## HOOFDSTUK 1: KADERS VOOR HET LANDELIJK GEBIED

### **Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid platteland**

Achtergrond van de regelingen waarover we spreken is steeds het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de sociaal-economische leefbaarheid van het platteland. Ten behoeve van deze doelstellingen heeft de provincie regelingen in het leven geroepen, die de gemeente nu verder invulling geeft.

### **Ruimtelijke ontwikkeling**

De gemeente Deventer wil in haar buitengebied ruimte bieden aan ontwikkelingen op basis van initiatieven van burgers en ondernemers. Met regelmaat komen bij de gemeente aanvragen binnen voor functie-uitbreiding, -verbreding en -wijziging en nieuwe bestemmingen. Dit zijn voornamelijk aanvragen in relatie met (voormalige) agrarische bebouwing. Daarbij wordt verzocht de bebouwing te kunnen slopen met eventuele wens voor nieuwbouw of een functiewijziging voor de agrarische bebouwing. Om al deze initiatieven op eenduidige wijze in behandeling te kunnen nemen en om met de gewenste snelheid in te kunnen spelen op de ontwikkelingen in het buitengebied is een kader opgesteld om de initiatieven te kunnen toetsen. Deze handleiding beschrijft de wijze waarop de initiatieven op de ruimtelijke, planologische, juridische en ook financiële voorwaarden getoetst kunnen worden.

### **Werkfilosofie**

Het ontwikkelingskader stelt particulieren in staat om zelf omgevingskwaliteit te realiseren en duurzaam in stand te houden. Hierbij wordt de strategie gehanteerd waarbij de ontwikkeling binnen het particulier initiatief gekoppeld wordt aan een kwalitatieve ontwikkeling of in standhouding van kwaliteiten in het buitengebied van Deventer. Middelen versus doel.

### **Leidraad**

Voor praktische toepassing van het kader is een leidraad opgesteld. Deze leidraad is bedoeld om de kaders welke geschetst zijn in de praktijk toe te kunnen passen en daarmee helderheid te geven aan de aanvrager en de ambtelijke en bestuurlijke toetsers. In de praktijk is elke aanvraag uniek. Het is daarom niet mogelijk gebleken om op basis van één enkel stroomschema een uitspraak te doen over de toetsing van de aanvraag. De leidraad voorziet daarom in een aantal overzichtelijke schema's en tabellen die doorlopen kunnen worden en welke een gezamenlijk beeld geven van de inpasbaarheid van het particulier initiatief in het landelijk gebied van de gemeente Deventer. Op basis van de leidraad is het mogelijk een goed advies ten aanzien van de uitvoerbaarheid op te stellen.

### **(tijdelijk) Kader**

In de komende jaren zal de gemeente actief gaan sturen op de ontwikkelingen in het buitengebied. Dit zal onder meer vorm krijgen in een op te stellen Landschapsontwikkelingsplan (LOP). In het LOP wordt een visie gegeven op de gewenste ontwikkelingen in het buitengebied. Bovendien wordt het LOP een belangrijke bouwsteen voor het herzien van het bestemmingsplan buitengebied. We kunnen hierop echter niet wachten. Omdat we met de regelingen aan de slag willen worden nu Ontwikkelingskaders opgesteld.

Het Ontwikkelingskader biedt de richtlijnen voor de gewenste ontwikkelingen op basis van de bestaande visie op het buitengebied zoals deze in huidige, vastgestelde visies en

plannen verwoord is. Particuliere initiatieven kunnen nu nog afwijken van bestaande visies en regelgeving. Ze zijn wellicht aanleiding om die visie en regelgeving in het LOP en bestemmingsplan bij te stellen of te verruimen. Monitoring van het traject in de periode tot het LOP is daarom een belangrijk onderdeel voor de verdere ontwikkeling van het buitengebied.

## HOOFDSTUK 2: UITGANGSPUNTEN

### **Bouwstenen kader**

Aangrijpingspunt is het benutten van het particulier initiatief op de kavel als motor voor gebiedsgerichte ontwikkeling en het realiseren van omgevingsbeleid en kwaliteit.

Het ontwikkelingskader is zowel een adviserings- als een toetsingsinstrument bij het faciliteren van het particulier initiatief. Het kader is opgebouwd uit een ruimtelijk, financieel en juridisch aspect. Voor elk aspect is een afzonderlijk kader opgesteld. Samen vormen de kaders het uitgangspunt voor advisering en toetsing van particulier aanvragen.

### **Rood voor Rood**

Door middel van de rood voor rood regeling is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied mogelijk door de sloop van oude, landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Door het toekennen van een bouwkaavel is het mogelijk om de kosten van de sloop te dekken door woningbouw. Door de provincie zijn de principes van het Rood voor Rood verwoord in de Partiele streekplanherziening Rood voor Rood met gesloten beurs.

Eventuele verwijzing naar beleidsdocumenten PM

### **Vrijkomende agrarische bebouwing**

Bij vrijkomende agrarische bebouwing kan een andere dan de huidige functie toegepast worden. Doel is om met een veranderende functie tevens de landschappelijke inpassing van de bebouwing te verbeteren en een impuls aan de kwaliteit van het landelijk gebied te bereiken. De hoofdlijnen voor het hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing zijn verwoord in het document Uitvoeringskader hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing van de provincie. Verdere invulling van dit thema wordt door de gemeente gegeven in de "Leidraad".

### **Rood voor Groen**

Bij rood voor groen principes gaat het om initiatieven, waarbij het investeren in de kwaliteit van het landschap de basis vormt voor de ontwikkeling van woon- (of andere stedelijke) functies in het groen.

De toevoeging van nieuwe rode elementen in het landschap kan de nieuwe groene ontwikkeling bekostigen. Primair doel is het ontwikkelen van nieuw groen. Dit wordt bereikt door beperkt nieuw rood toe te staan.

Aan dit thema gerelateerde begrippen: woonlandschappen, estates en nieuwe landgoederen.

De principes van Rood voor Groen zijn op dit moment nog niet verwoord in een regeling. Zo mogelijk wordt aansluiting gezocht bij de regeling nieuwe landgoederen.



## HOOFDSTUK 3: VERANTWOORDELIJKHEDEN

PM verdere uitwerking van de mogelijke rolverdeling binnen de gemeente Deventer waarbij overleg over de aansluiting op bestaande commissies (welstandscommissie?) en de rol van de betrokken ambtenaar om de particulier te advisering.

### **Ambtelijk**

De particuliere initiatieven worden op ambtelijk niveau begeleid. De betrokken ambtenaar heeft de directe contacten met de initiatiefnemer. Het initiatief wordt besproken en getoetst (zie hoofdstuk 4 processchema) door de adviescommissie. Deze adviescommissie bestaat uit een ambtelijke vertegenwoordiging waarbij de ruimtelijke, financiële en juridische expertise van de gemeente betrokken is.

Voorgesteld wordt om hiervoor de bestaande welstandscommissie te gebruiken en indien nodig eventueel aan te vullen met ontbrekende expertise.

### **Burgemeester en Wethouders**

Het besluit ten aanzien van de uitvoering van het particulier initiatief ligt bij het college van Burgemeester en Wethouder. Eventuele vergunningen passend binnen het gemeentelijk apparaat worden door het college afgegeven.

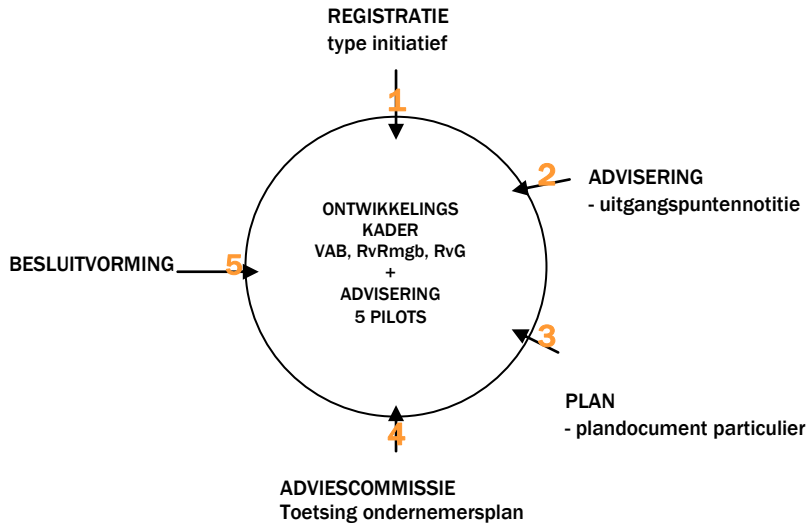
Besluiten zullen genomen worden op basis van het door de adviescommissie ingediende voorstel.

### **Raad**

De leidraad voor het ontwikkelingskader moet door de Raad worden vastgesteld. Indien de uitvoering van het particulier initiatief niet binnen de bestaande wet- en regelgeving mogelijk is zal de raad een besluit af moeten geven ten aanzien van de uitvoering van het initiatief. Dit kan aan de orde zijn indien een definitief besluit ten aanzien van een bestemmingsplanherziening genomen moet worden.

## HOOFDSTUK 4: PROCESSHEMA

Het proces van initiatief naar besluitvorming doorloopt in grote lijnen de volgende stappen.



### 1. Registratie type initiatief

Particuliere initiatieven worden op een centraal gemeentelijk punt geregistreerd en gerubriceerd naar type aanvraag volgens de regelgeving van Rood voor Rood, Rood voor Groen en Vrijkomende Agrarische Bebouwing.

### 2. Intake, advisering

De initiatiefnemer wordt geadviseerd op basis het ontwikkelingskader. In het intakegesprek worden ruimtelijke, financiële en juridische uitgangspunten meegegeven als basis voor het door de particulier op te stellen plan.

De aanvrager wordt aan de hand van de leidraad meegenomen in de kaders en gewenste kwaliteiten welke ten grondslag zullen liggen aan de besluitvorming. De integrale uitgangspunten (ruimtelijk, financieel en juridisch) worden in het intakegesprek besproken.

### 3. Indienen plan door particulier

Bij de definitieve aanvraag wordt de particuliere initiatiefnemer gevraagd een onderbouwd plan in te dienen. In dit plan dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe en op welke wijze invulling wordt gegeven aan de ruimtelijke, financiële en juridische aspecten betreffende de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan dient antwoord te geven op de vraagstelling welke bij het gebruik van de leidraad aan de orde komen. Het is daarom van belang dat de leidraad voor de initiatiefnemer voldoende informatie geeft over de wijze van toetsing.

Hierbij staan de volgende punten centraal:

- De ruimtelijk inpassing: landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

- Raming van te maken kosten en eventuele opbrengsten. Dit kunnen directe en indirecte kosten en opbrengsten zijn.
- Voorstel tot de juridische constructie en de gewenste inzet van de gemeente hierbij.

#### **4. Toetsing ondernemersplan door adviescommissie**

Na het indienen en registreren van het plan wordt het plan (binnen een door de gemeente vast te stellen doorlooptijd) voorgelegd aan de advies- en toetsingscommissie. De adviescommissie komt tot een integrale afweging en maatschappelijke acceptatie van het voorstel en bereidt bij goedkeuring de besluitvorming voor aan het college. Bij een negatief oordeel vindt schriftelijk een gemotiveerde afwijzing en advisering plaats richting particulier.

#### **5. Besluitvorming**

Bij positief advies van de adviescommissie wordt het proces van besluitvorming doorlopen. Besluiten ten aanzien van de uitvoering worden door het college van B&W of indien nodig door de raad genomen.

PM de besluitvorming wordt verder uitgewerkt in de te nemen juridische stappen. Overleg hierover met gemeente.

## HOOFDSTUK 5: RUIMTELIJK KADER

### **Omgevingskwaliteit als uitgangspunt voor ontwikkeling**

Om aanvragen te kunnen toetsen op hun bijdrage aan de gemeentelijke doelstellingen is een helder kader nodig. Dit kader wordt gevormd door de optelsom van bestaand beleid. Doel van het ruimtelijk kader is het realiseren van omgevingskwaliteit door middel van de koppeling van het particuliere initiatief aan het gebiedsgerichte beleid van overheden.

De particulier wordt uitgedaagd ruimtelijke omgevingskwaliteit te realiseren door bij de voorgenomen ontwikkeling rekening te houden met bestaande waarden en potenties in het gebied en koppeling te zoeken met integrale gebiedsdoelstellingen.

Het ruimtelijk kader bestaat uit twee onderdelen:

- ruimtelijke kaartbeelden met hulptabellen en
- een checklist met beoordelingscriteria

Beide onderdelen worden ingezet bij de advisering en de toetsing van het particulier initiatief.

## **RUIMTELIJKE KAARTBEELDEN EN HULPTABELLEN**

### **Doel van de kaartbeelden**

Het ruimtelijk kader bestaat uit vier kaartbeelden die hieronder worden toegelicht. De kaartbeelden hebben tot doel sturing te geven aan:

- het duurzaam instandhouden van bestaande en te beschermen waarden,
- de realisatie van gebiedsgericht omgevingsbeleid,
- het ontwikkelen van gebieds- en objectkwaliteit,

door particuliere initiatiefnemers.

De kaarten zijn samengesteld op basis van bestaand overheidsbeleid en bestaande gebiedsanalyses.

### **Het gebruik van de kaarten**

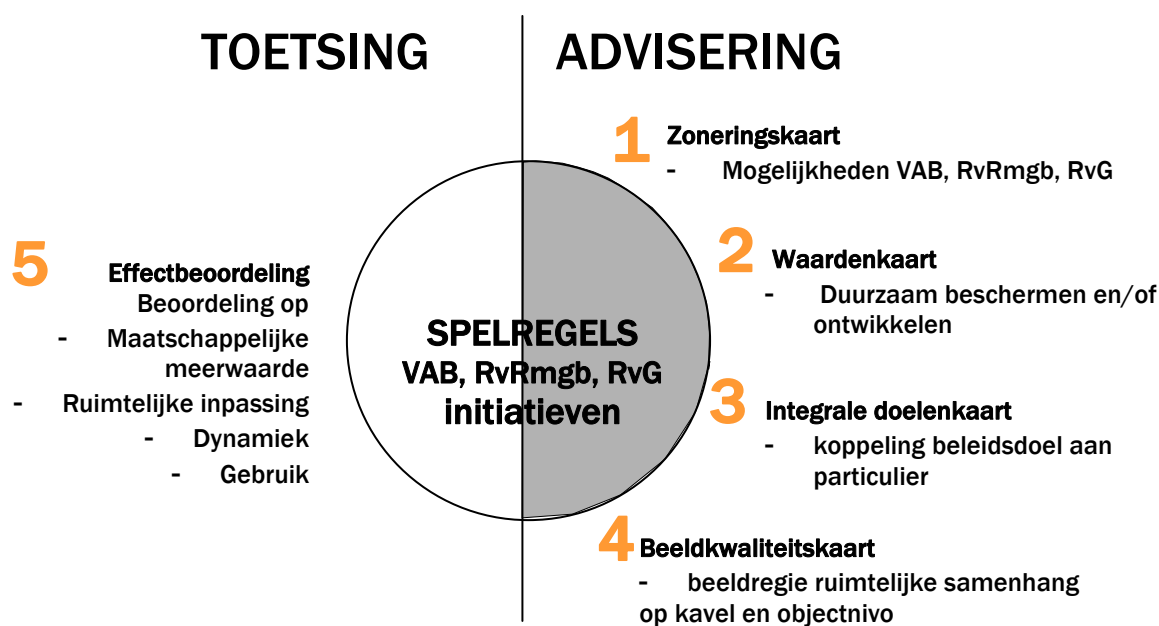
Advisering en toetsing vindt plaats door de ontwikkeling van het particulier initiatief ruimtelijk te positioneren op de kaartbeelden. Hierbij wordt onderstaande volgorde van de kaartbeelden doorlopen:

1. zoneringskaart (mag het?)
2. waardenkaart (waarmee moet aanvraag rekening houden?)
3. integraal streefbeeld overheden (waaraan moet aanvraag voldoen?)
4. beeldkwaliteitkaart (hoe moet het eruit zien?)

Per kaartbeeld worden conclusies getrokken en vindt advisering en toetsing van het particulier initiatief plaats. Advisering vindt plaats door het opstellen van nota van uitgangspunten/ programma van eisen waaraan het particulier initiatief dient te voldoen.

### **Hulptabellen en spelregels**

In de leidraad is per kaartbeeld een hulptabel opgesteld waarin als eerste voorzet richtinggevende uitspraken zijn opgenomen ten behoeve van de advisering. In de tabel zijn uitspraken gedaan op basis van de regelingen in relatie tot de op het kaartbeeld aangegeven legenda eenheden. Deze uitspraken kunnen beschouwd worden als spelregels, uitgangspunten voor de ontwikkeling van het particulier initiatief.



Bovenstaande figuur geeft de werkwijze weer waarop de kaartbeelden gehanteerd kunnen worden bij de advisering en toetsing van particuliere initiatieven.

De methodiek wordt hieronder kort toegelicht aan de hand van kaartbeelden in de vorm van pictogrammen en beeld begeleidende teksten.

De te gebruiken kaartbeelden en hulptabellen bij de begeleiding en toetsing van de aanvraag zijn in hanteerbare vorm opgenomen in de leidraad.

## (1) ZONERINGSKAART / STRATEGIEKAART



### **Doel**

Sturen, richting geven aan de toepassing van de regeling particulier plaats bepalen van particuliere initiatieven

### **Inhoud**

Het kaartbeeld is opgesteld op basis van de waardenkaart en het integrale streefbeeld.

Het kaartbeeld is opgebouwd uit twee categorieën:

nee, tenzij gebieden voor nieuwbouw (rvr en rvg)

ja, mits gebieden voor vab, rvr en rvg

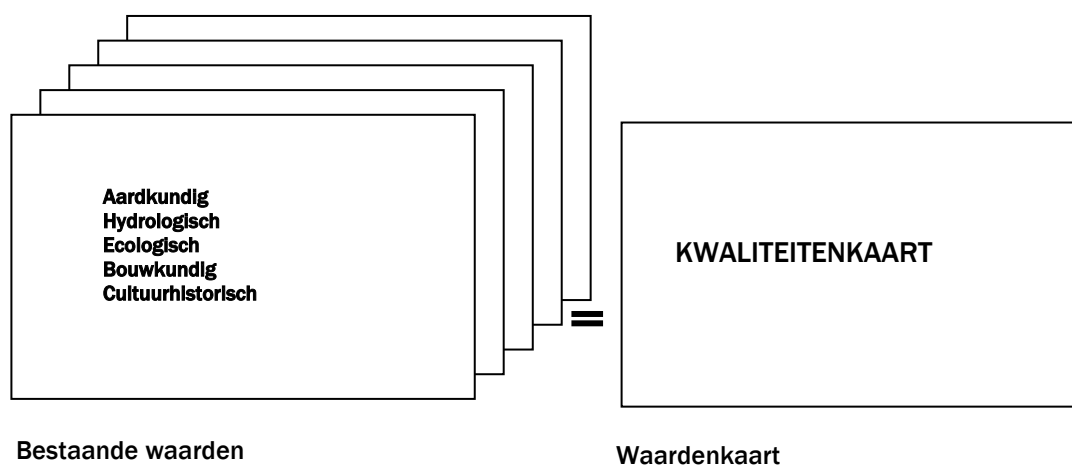
De “nee, tenzij” gebieden betreffen de gebieden en/of objecten met een te beschermen waarden. Alleen onder restricties betreffende duurzaamheid en identiteit is (her)ontwikkeling mogelijk.

De “ja, mits” gebieden betreffen die gebieden waar ontwikkeling van wonen en werken mogelijk is op basis van het gewenste streefbeeld (gebiedsperspectief van de gezamenlijke overheden). Het koppelen van het na te streven omgevingsdoel aan het particulier initiatief is uitgangspunt.

### **Gebruik**

Dit kaartbeeld geeft op hoofdlijnen weer de speelruimte voor de vab, rvr en rvg regeling. Door de aanvraag op de kaart te positioneren wordt duidelijk wat de speelruimte van de regeling is of waar de regeling ingezet kan worden.

## (2) WAARDENKAART



### Doel

Bestaande waarden te beschermen voor onomkeerbare initiatieven.

### Inhoud

Het kaartbeeld geeft inzicht in de bestaande en de te beschermen waarden en bevat een indeling na drie hoofdcategorieën te weten:

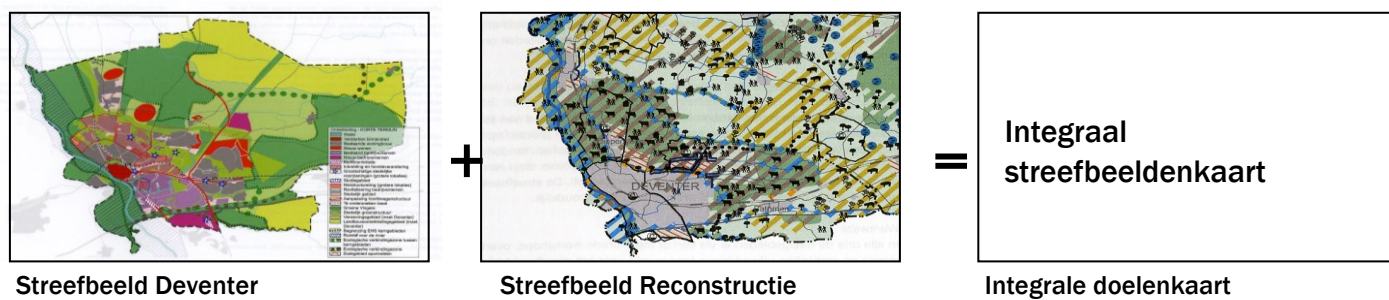
- (natuur)beschermingsgebieden
- archeologie
- monumenten

### Gebruik

Voor ontwikkelingen op het gebied van nieuwbouw (rvr, rvg) gelden voor deze categorieën een “nee, tenzij” beginsel.



### (3) INTEGRAAL STREEFBEELD



#### Doel

De kaart heeft tot doel het omgevingsbeleid van overheden te koppelen aan het particulier initiatief.

#### Inhoud

Het kaartbeeld geeft het gewenste gebiedsperspectief weer van de gezamenlijke overheden. Het is een samengesteld en integraal kaartbeeld, een synthese van het streefbeeld reconstructie en het structuurplan Deventer. Omdat voor het grondgebied van Bathmen nog geen structuurplan voor handen is, is gekozen om het streefbeeld van de reconstructie één op één over te nemen.

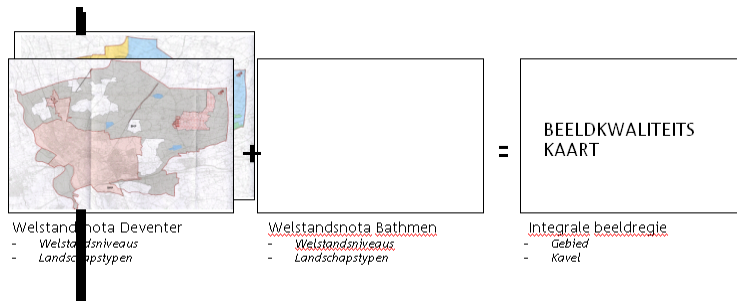
De kaart is opgebouwd uit vijf hoofdcategorieën en geeft ruimte aan de ontwikkeling van :

- natuur (PEHS, ruimte voor de rivier)
- landbouw (landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden)
- stedelijke recreatie (stedelijk uitloop gebied)
- wonen en werken (bestaand en zoeklocatie)
- infrastructuur

#### Gebruik

Elke legenda eenheid vertegenwoordigt een specifiek overheidsdoel dat gekoppeld wordt aan het particulier initiatief. Bij de advisering dient het overheidsdoel nader gespecificeerd te worden.

#### (4) BEELDKWALITEITSKAART



#### Doel

Ruimtelijke samenhang tussen gebied en erf te waarborgen. Het kaartbeeld geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste kavelinrichting in relatie tot de gebiedsidentiteit (landschapstype) en de gewenste architectonische beeldkwaliteit van object en omgeving (welstandsbeleid).

#### Inhoud

Het kaartbeeld is samengesteld op basis van beide gemeentelijke welstandsnota's en een analyse van de bestaande landschapstypen.

#### Gebruik

De inpassing, vormmiddelen van het erf en het gebouw dienen gebaseerd te worden op de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur en patroon kenmerken in het betreffende landschapstype en het aangegeven welstandsniveau en/of architectonische kenmerken van het bestaande object.

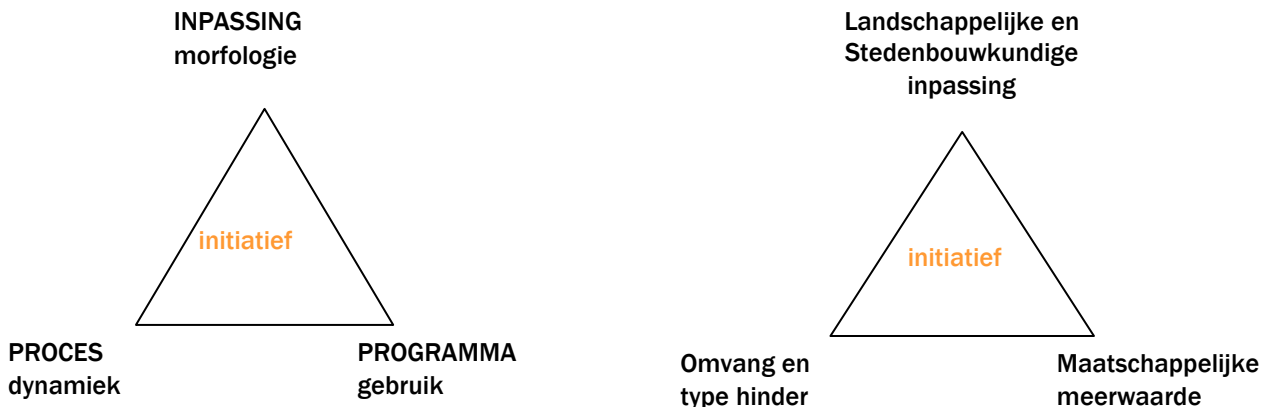
Bij de advisering dienen de ontwerpprincipes nader beschreven te worden op basis van de ligging in het landschapstype.

## CHECKLIST RUIMTELIJKE BEOORDELINGSCRITERIA

Veranderingen in het buitengebied zijn onlosmakelijk verbonden met effect op de ruimtelijke omgeving. De effecten die de uitvoering van een initiatief met zich meebrengen zullen bij de beoordeling van het initiatief meegenomen worden. Of de effecten positief of negatief beoordeeld worden is mede afhankelijk van de inhoud en omvang van het plan. Om een goede en transparante toetsing uit te kunnen voeren is onderstaande checklist voor effectbeoordeling opgesteld.

De effectbeoordeling is gericht op basis van onderstaande drie aspecten;

- de ruimtelijke kenmerken van inpassing en onderlinge samenhang (landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische morfologie)
- de proces kenmerken van de ontwikkeling (omvang en spin-off)
- de programma kenmerken van de ontwikkeling (bijdrage aan duurzaamheid en identiteit van het gebiedsgerichte beleid)



Deze aspecten kunnen desgewenst nader uitgewerkt worden naar:

- hinderlijke effecten zoals effecten van geluid en stank op de omgeving of van de omgeving
- landschappelijke effecten welke beoordeeld kunnen worden door bijvoorbeeld de effecten op de belevingswaarde, cultuurhistorie en natuurwaarden aan te geven
- Stedenbouwkundige effecten, de impact op bijvoorbeeld bijzondere dorpsgezichten en stedelijke uitloopgebieden
- Sociaal-economische effecten zoals de plattelandseconomie, toerisme en leefbaarheid

## HOOFDSTUK 6: FINANCIËEL KADER

Veranderingen in de landbouw hebben tot gevolg dat de komende jaren het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen sterk toeneemt. Leegstaande agrarische bebouwing kan door verval leiden tot verpaupering van het landelijk gebied. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van het landelijk gebied.

Om deze ontwikkeling te keren wordt gezocht binnen twee oplossingsrichtingen:

1. Een passend hergebruik van de vrijkomende agrarische gebouwen;
2. Sloop van landschapsontsienderende agrarische bedrijfsgebouwen.

Door de provincie Overijssel zijn kaders opgesteld om op gemeentelijk niveau beleid te kunnen formuleren. Binnen de bestaande regelingen is een passend hergebruik mogelijk op basis van het uitvoeringskader hergebruik VAB's. Sloop van landschapsontsienderende bedrijfsbebouwing kan gezocht worden in de regelingen van Rood voor Rood.

### **Ondersteuning gemeente Deventer**

Naast Planologische aspecten en juridische consequenties is het van belang de financiële kaders af te bakenen. De gemeente Deventer heeft bewust gekozen voor een kwalitatieve ondersteuning. Dit betekent dat medewerking wordt gegeven aan de planologische en juridische aspecten van de uitvoering. Voor de financiering van de projecten kan de particulier gebruik maken van bestaande provinciale regelingen en eventuele bestaande subsidieregelingen. De gemeente kan echter meer doen.

### **Discussie: fondsvorming**

In de Rood voor rood regeling wordt door de provincie de mogelijkheid gegeven om de financiële afoming te storten in een fonds. Echter er is geen uitwerking aan dit fonds gegeven. Deze rol wordt door de provincie aan de gemeente gegeven. In de geest van de regeling heeft het fonds tot doel een pot geld te genereren waarmee ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied van de gemeente Deventer te stimuleren. Het fonds zou uiteindelijk gevuld moeten worden met de opbrengsten van de extra bouwkael in ruil voor de sloop cq beëindiging minus de sloopkosten de 30 % gecorrigeerde vervangingswaarde.

## **Rood voor Rood**

1. Sloop van minimaal 850m<sup>2</sup> (agrarische bestemming met milieuvergunning of AMVB):

De RvR regeling is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te vergroten door de sloop van ontsierende stallen. Dekking van de kosten gebeurt via de uitgifte van een bouwkaavel. Voorwaarde is dat er minimaal 850 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen gesloopt moet worden en de agrarische activiteiten worden gestaakt (bouwblok en milieuvergunning of AMVB inleveren). De bouwkaavel kan op het erf zijn of op een door de gemeente goed te keuren andere locatie. Een deel van de het financiële voordeel voor de initiatiefnemer moet besteed worden aan een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Conform de regeling van gesloten beurs kan dit besteed worden aan een van te voren vastgesteld plan. Indien er een gemeentelijk fonds aanwezig is kan daar ook een financiële bijdrage in gestort worden.

2. sloop minimaal 850m<sup>2</sup> (geen agrarische bestemming):

Veel particulieren hebben een boerderij gekocht met bedrijfsgebouwen. Ook hiervoor geldt dat deze landschapsontsierend kunnen zijn. Hiervoor worden binnen de rood voor rood regeling dezelfde mogelijkheden geboden als onder 1, zij het dat hiervoor geen agrarisch bouwblok en milieuvergunning wordt ingeleverd. Omdat het geen agrarische gebouwen meer zijn zal dit waarschijnlijk een lagere vervangingswaarde hebben.

3. sloop minimaal 200 m<sup>2</sup> (grootte van deze grens is onderwerp van discussie en door gemeente te bepalen)

Hierbij kan zowel agrarische bestemming als milieuvergunning aanwezig zijn.

Veel aanvragen voor de Rood voor Rood regeling voldoen niet aan de oppervlakte criterium van minimaal 850 m<sup>2</sup>. Ook voor deze agrarische gebouwen geldt dat ze afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit. De regeling kan hier ook soelaas bieden.

De geest van de Rood voor Rood regeling, is een regeling te maken voor agrariërs waarbij sprake is van bedrijfsbeëindiging. De regeling is in de kern niet bedoeld voor particulieren in het landelijk gebied met kleine schuren en hokken op het erf. Naar inschatting zijn er geen agrariërs met een oppervlakte schuren van minder dan 200m<sup>2</sup>. Door het instellen van deze minimale oppervlakte blijft de essentie van de regeling behouden zonder een verplichting tot uitgifte van een bouwkaavel bij de koppeling van de sloop van niet agrarische bebouwing.

## **Discussie**

Om de sloop van agrarische bebouwing groter dan 200m<sup>2</sup> te stimuleren kan de gemeente een regisseursrol op zich nemen door meerdere initiatieven aan elkaar te koppelen, om zodoende aan het oppervlakte criterium te kunnen voldoen. Alternatief zou zijn, een passieve gemeentelijke houding, waarbij bijvoorbeeld een ontwikkelaar of makelaar aanvragen gaat bundelen. In onderling overleg moeten de initiatiefnemers overeenstemming bereiken over de locatie van de bouwkaavel. De systematiek is gelijk aan de regeling onder 1 en 2.

4. Sloop van bedrijfsgebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup>

Veel aanvragen zijn kleiner dan 200 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemers hebben belang om niet functionele bedrijfsgebouwen te slopen maar lopen aan tegen de kosten die hiermee gemoeid zijn, met name als er ook nog asbest aanwezig is.

### **Discussie**

De gemeente heeft op dit moment geen regeling die een financiële tegemoetkoming geeft aan de sloop van kleine bedrijfsgebouwen. De rood voor rood regeling is in essentie niet bedoeld voor deze te slopen gebouwen. Wel is het mogelijk om in dit kader, of in een later stadium een sloopregeling te initiëren. Met bijvoorbeeld een vaste bijdrage van 25 euro /m<sup>2</sup> kan een stimulans gegeven worden zijn om tot sloop over te gaan. Deze regeling kan een bijdrage leveren aan een kwaliteitsimpuls voor het landelijke gebied. Met een bedrag van € 100.000,- per jaar kan 4.000 m<sup>2</sup> gesloopt worden (dit zijn ca 20 gebouwen van 200 m<sup>2</sup>).

### **Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en een nieuwe functie:**

Voor een aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden initiatieven ontplooid voor een nieuwe economische functie. Door een nieuwe economische invulling wordt verpaupering van de gebouwen voorkomen en kan de landschappelijke inpassing verbeterd worden. Middels het ontwikkelingskader wordt de ruimte verscherpt waarbinnen nieuwe functies van VAB's mogelijk zijn. De nieuwe functies worden juridisch binnen het huidige kader van de ruimtelijke ordening gefaciliteerd. De economische haalbaarheid moet dan wel worden getoetst.

Financiële ondersteuning vanuit de gemeente is niet mogelijk. De initiatiefnemers zal als ondernemers zelf moeten onderzoeken of er subsidiemogelijkheden zijn die voor hem van toepassing zijn.

### **Discussie**

Uitzondering wordt gemaakt voor monumentale gebouwen. Een duurzaam economisch gebruik is de beste manier om bijzondere monumentale objecten in stand te houden. Naast middelen uit de monumentensubsidiefonsen (rijk en provincie) is het wenselijk dat de gemeente ook hierin een financiële bijdrage levert.

**Verdere uitwerking o.b.v. info gemeente over gemeentelijk monumentenbeleid?**

## HOOFDSTUK 7: JURIDISCH INSTRUMENT

In het hiervoor gaande wordt ervan uitgegaan dat de gemeente Deventer bereid is het instrument zoals de provincie Overijssel deze heeft vastgesteld te hanteren. Het gevaar zoals de onverschuldigde betaling ligt hier mogelijk op de loer.

Door de gemeente is in het document 'Juridische toets ontwikkelingskader landelijk gebied door mr. A.J.T. Sick, gemeente Deventer' uitwerking gegeven aan de juridische juistheden (zie bijlage). Om de regeling toch te hanteren wordt als motivatie gesteld dat vooruitlopend op de nieuwe exploitatiewet een werkwijze als deze een acceptabele is. Daarnaast wordt in het voorgaande verwezen naar de financiële consequenties vanuit de gemeente. Deze zijn alle met uitzondering van de sloopregeling positief echter de afdwingbaarheid is mogelijk een probleem mede in het licht van de notitie die opgesteld is door de gemeente.

PM verdere uitwerking van mogelijkheden grondexploitatiewet

Uitgangspunt zijn de juridische mogelijkheden zoals deze is geschetst in de provinciale regelingen.

## HOOFDSTUK 8: GEMEENTELIJKE KADERS (hoofdlijnen)

Binnen de bestaande juridische kaders wordt ruimte gegeven aan gemeentelijke invulling. In de leidraad is aangegeven op welke gemeentelijke kaders de particuliere initiatieven getoetst worden. Onderstaand zijn de hoofdlijnen van de kaders welke door de gemeente zijn gesteld:

### Rood voor Rood

- In het landbouwontwikkelingsgebied zijn geen nieuwe, niet agrarische activiteiten toegestaan voor functies welke een negatieve invloed kunnen hebben op de agrarische activiteiten in de omgeving.

### VAB's

- De ontwikkeling van nieuwe activiteiten in het gebied wordt door de gemeente als waardevol gezien als er sprake is van een aantrekkende werking op dagrecreanten van het landelijk gebied. Hierbij valt te denken aan:
  - boerderijkamers
  - gastenverblijven
  - groepsverblijven
  - bed and breakfast
  - trekkershutten
  - verkoop streekeigen en ambachtelijke producten aan huis
  - verbetering van recreatieve structuur (fiets- wandel- ruiterspaden)
- De ontwikkeling van nieuwe activiteiten in het gebied wordt door de gemeente als waardevol gezien als er sprake is van een toekomstige functie welke een bijdrage levert aan het gebruik van het landelijk gebied zonder daarbij de huidige agrarische en recreatieve functies te beperken
  - groepsruimte zonder overnachting voor bv educatieve of creatieve functie
  - zaalverhuur
  - activiteiten- en partyschuren
- Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen vrijkomende bebouwing binnen of buiten de agrarische sector.
- Er wordt geen limiet gelegd aan het aantal aanvragen. Er wordt uitgegaan van de marktregulerende werking (eventueel is het mogelijk om bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan op basis van de ervaring van de komende jaren wel beperkingen op te leggen).



## HOOFDSTUK 9: PILOTS

Om het ontwikkelingskader uit te kunnen werken in een praktische en bruikbare leidraad is een aantal pilot-projecten uitgekozen. De pilot-projecten zijn uitgekozen uit de reeds bestaande aanvragen van particuliere initiatieven. Gedurende het opstellen van het kader worden de pilots getoetst en zo mogelijk wordt de uitvoering in gang gezet.

PM de uitwerking van de pilots is nog in volle gang. De informatie over de gekozen pilots is niet openbaar en zal in dit stadium dus ook niet in de raad besproken worden.

PM De evaluatie van deze pilots wordt in dit hoofdstuk opgenomen.

## HOOFDSTUK 10: MONITORING

Voordat het ontwikkelingskader als prototype gebruikt gaat worden en de pilots tot uitvoering worden gebracht is het van belang de monitoring op te starten. Monitoring gedurende het uitvoeringstraject geeft de mogelijkheid om een helder beeld te krijgen van de mogelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Bij het realiseren van een Landschapsontwikkelingsplan en bij het komen tot een nieuw bestemmingsplan buitengebied levert de informatie een belangrijke input.

De monitoring bestaat in grote lijnen uit de volgende onderdelen:

Mogelijkheden voor particulieren om initiatieven in het buitengebied uit te voeren;

- Zijn de huidige planologische kaders toerijkend?
- Is de huidige regelgeving (gemeentelijk en provinciaal) toerijkend of beperkend?

Mogelijkheden voor de gemeente om sturing te geven aan ontwikkelingen in het buitengebied;

- bieden de ruimtelijke kaders voldoende richting aan de gewenste ontwikkeling?
- is het marktregulerend werken wenselijk of is extra sturing gewenst?

PM verdere uitwerking

## LITERATUURLIJST GEBRUIKTE DOCUMENTATIE

### PM verdere uitwerking

#### **Ruimtelijk**

Welstandsnota Bathmen

Welstandsnota Deventer

Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Deventer

Verslag van de discussie Wonen in het Landelijk Gebied cie. RFO 17 mei 2005

Nota Ruimte provincie Overijssel

Streekplan provincie Overijssel

#### **Juridisch**

Juridische toets ontwikkelingskader landelijk gebied – A.J.Th. Sick, EV/GZ. 30 september 2005, gemeente Deventer

Juridische kaders VAB's, Leonie van Dam, RMW/RO, 4 oktober 2005, gemeente Deventer

#### **Financieel**

Startnotitie RvR, RvG en VAB's provincie Overijssel Februari 2004

Plan van aanpak Rood voor Groen provincie Overijssel d.d. 31 mei 2005

Partiele streekplanherziening Rood voor Rood met gesloten beurs provincie Overijssel

Rood voor Rood beleid provincie Overijssel d.d. 16 maart 2005

Uitvoeringskader hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing VAB, 6 september 2005, provincie Overijssel

#### **Algemeen**

#### **Bronvermelding kaartbeelden**

Kwaliteitskaart

Welstandsbeleid Deventer, welstandsbeleid Bathmen

Integrale doelenkaart

Strategiekaart