

Bijlage 2 Begrippen

In deze bijlage zijn de begrippen vermeld die van belang zijn voor de Sloop voor Kansen en hergebruik VAB en Kwaliteitsimpuls regeling.

Bestaand erf:

Erf van een woning of agrarisch bedrijf, dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de al aanwezige woning of (agrarische) bedrijf

Bedrijvigheid die wat betreft aard en omvang niet past in het buitengebied:

- niet productie gebonden en grootschalige detailhandel;
- Grootschalige zelfstandige horeca, (feest zalen e.d.);
- Garage en autobedrijven;
- grootschalige transport- en koeriersbedrijven;
- bedrijvigheid in categorie 4 of hoger die niet aan het buitengebied gebonden is.

Erfinrichtings - en/of landschapsplan:

Een plan voor de inrichting van een erf (gebouwen, groen en water) of voor het vernieuwen, wijzigen van landschapselementen of natuur zoals is aangegeven in Bijlage 3b Het erfinrichtingsplan

Geldbedragen: De in deze beleidsregels genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Investering in ruimtelijke kwaliteit:

- Landschappelijke inpassing van het bestaande en/of nieuwe erf (of erven) en realisatie van nieuwe landschapselementen, natuur of waterdoelen op eigen perceel of elders in de gemeente Dalfsen;
- De beeldkwaliteit van (karakteristieke) bestaande bebouwing die niet gesloopt wordt. In principe gaat het hierbij niet om investering in het woonhuis, tenzij deze karakteristiek is. Maximaal 50% van de extra investering in bebouwing kan gerekend worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Ook moet de ervenconsulent een positief advies uit hebben gebracht over de erfinrichting en het behoud van de bebouwing op het erf;
- Investerings die bijdragen aan een duurzame instandhouding van een landgoed;
- Het duurzaam opwekken van energie op een locatie waar KGO wordt toegepast. Deze investeringen kunnen voor 50% meetellen als investering in ruimtelijke kwaliteit;
- De kosten voor asbestsanering(basis van twee offertes van gecertificeerde bedrijven);

Karakteristiek:

Een gebouw of bouwwerk of erf dat met bepaalde kenmerken typerend en gezichtsbepalend is voor een zekere historische tijdperiode. Het gaat in ieder geval om gebouwen en bouwwerken die zijn opgenomen op de (Rijks- of gemeentelijke) monumentenlijst. Als niet duidelijk is of een gebouw of erf karakteristiek is wordt advies gevraagd van het Oversticht (ervenconsulent en/of adviseur ruimtelijke kwaliteit/welstand) In Bijlage 3a Waardering voor landschap, erf en gebouwen is weergegeven hoe dit beoordeeld wordt.

Kleinschaligheid:

De grens van wat kleinschalig is voor de hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt bepaald op basis van de volgende criteria:

- De karakteristiek van de bebouwing en het erf moet blijven bestaan;
- De vervolgactiviteit mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu maar bij voorkeur een verbetering;
- De vervolgactiviteit mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen. De mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid wordt hierbij bekeken;
- De activiteiten moeten hoofdzakelijk plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing.

Landgoed:

Landgoed zoals aangewezen op basis van de Natuur schoon wet (NSW) en die minimaal 30 hectare oppervlakte heeft (hieronder vallen in ieder geval de historische landgoederen Rechteren, Den Berg, Den Aalshorst, Mataram en De Horte en Hessum).

Landschapsontsierende gebouwen:

Alle (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen die:

- Voor 2004 zijn gebouwd (of aantoonbaar minimaal 3 jaar in agrarisch(of bedrijfsmatig) gebruik zijn geweest) in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, waarvoor een bouwvergunning is verleend of vallen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan;
- Niet zijn aangemerkt als karakteristieke gebouwen;
- Geen onderdeel zijn van eerdere overeenkomsten over sloop in het kader van deze regeling Sloop voor kansen (SvK) Rood voor rood (RvR), het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) of er afspraken over de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zijn gemaakt; Nog niet gesloopt zijn op het moment van de aanvraag, tenzij hierover schriftelijk afspraken zijn vastgelegd met de gemeente Dalfsen. Na het vastleggen van afspraken zijn deze m2 nog maximaal 5 jaar te gebruiken. Daarna niet meer. Deze termijn van 5 jaar alleen geldt voor sloop m2 die worden/zijn vastgelegd vanaf/ op 31 augustus 2017.

Ontwikkelingsovereenkomst: een privaatrechtelijke (ontwikkelings)overeenkomst waarin in ieder geval de volgende afspraken worden vastgelegd:

- De oppervlakte en locatie(s) van de te slopen of te handhaven bebouwing;
- De locatie en inrichting van de erven en compensatie;
- De wijze waarop de investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;
- Dat akkoord gegaan wordt met de wijziging/herziening van de bestemming;
- Eventuele aanvullende afspraken die nodig zijn voor wijziging/herziening van de bestemming;
- Dat eventuele planschade die de wijziging/herziening veroorzaakt voor rekening van de aanvrager zijn;
- Afspraken over wie verantwoordelijk is en noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte en deze uitvoert en/of betaalt.
- Afspraken over aanpassing of intrekking van geldende omgevingsvergunningen (o.a. milieu)
- Een uitvoeringsverplichting dat de investering in ruimtelijke kwaliteit binnen één jaar na oplevering van de compensatie woning of VAB locatie of –indien de plannen nog niet gerealiseerd zijn- binnen drie jaar na onherroepelijk worden van de wijziging/herziening van het bestemmingsplan;
- Voor de aan te leggen groenvoorziening wordt een instandhoudingstermijn opgenomen van minimaal 10 jaar. Binnen deze termijn zijn normaal onderhoud en uitbreidingen (mits passend in het landschap) toegestaan;
- Een boetebeding ten aanzien van de verplichtingen uit de overeenkomst;
- Een “kettlingbeding”, zodat de overeengekomen prestaties ook blijven gelden voor eventuele nieuwe eigenaren van de locatie.

Sloopoppervlakte sloop voor kansen:

In onderstaande tabel is aangegeven welke objecten meegenomen mogen worden in het sloopoppervlak (en de sloopvergoeding) in het kader van de sloop voor kansen regeling.

Object	Oppervlakte voor m ² sloop svk ?
Stal, opslagruimte, kas	Ja
Mestsilo's, torensilo's en silogebouwen	Ja
Mestkelder, niet onder gebouwen	Ja, voor 50% van de oppervlakte
Mestzak, Foliebassin (gehele sanering)	Ja, voor 25% van de oppervlakte
Laad- en spuitplaatsen	Nee
Sleufsilos, mestplaat met wanden	Nee
Kuilvoerplaat of mestplaat (zonder wanden)	Nee
Silovoet voersilo	Nee
Overige erfverharding	Nee
Bebouwing die wordt herbouwd	Nee

Vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing: bestaande gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag legaal als agrarisch gebouw zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).