

Grond voor gebruik

Ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst!

Inhoud

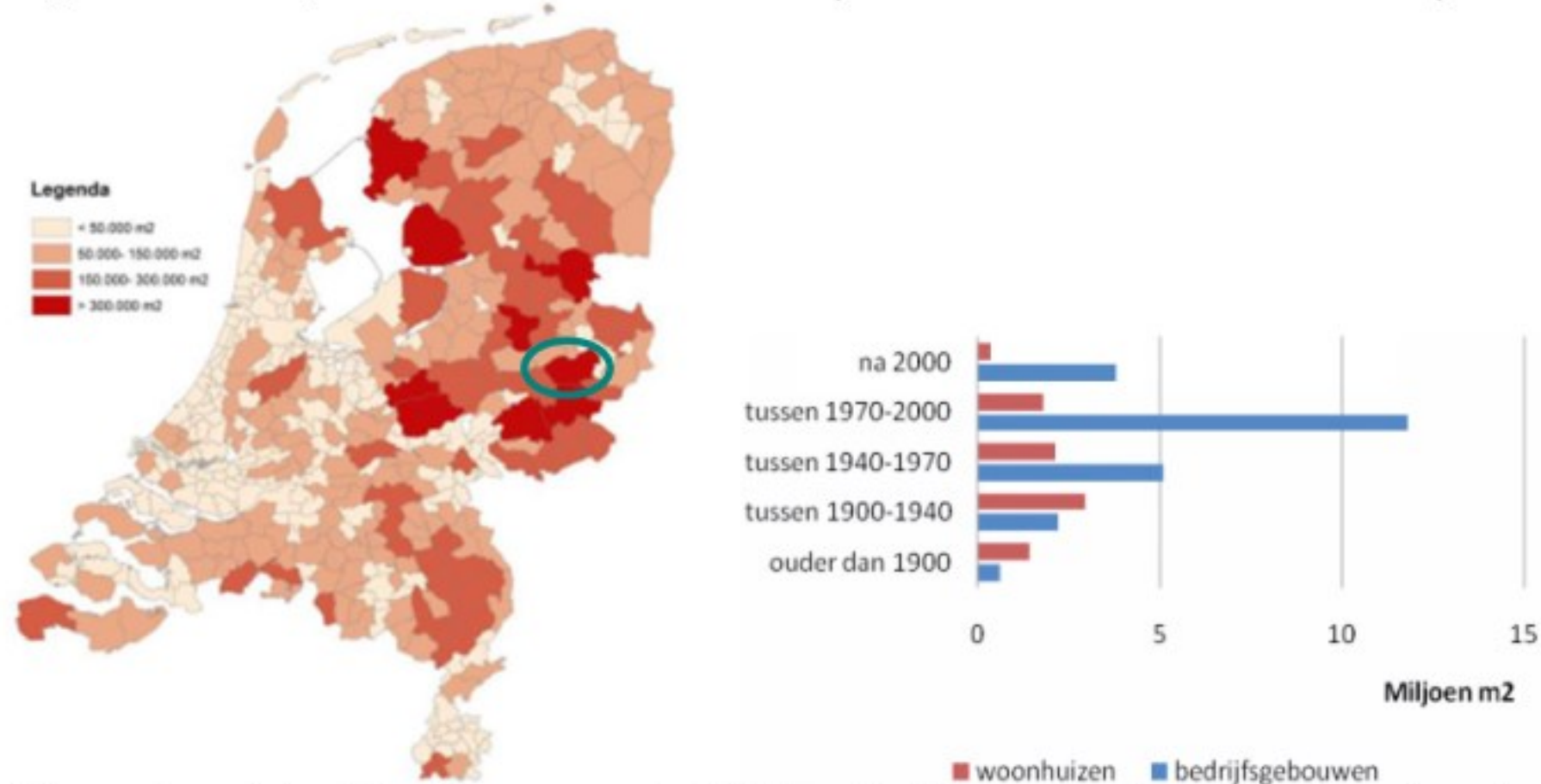
1. Aanleiding	3
2. Instrument Hof van Twente	5
3. Toevoegingen instrumentaria.....	7
VAB-beleid.....	7
Rood voor Rood.....	7
Veldschuren.....	7
Niet agrarische bedrijven in het buitengebied.....	7
Sloopvoucher-regeling	8
4. Colofon	9

BIJLAGEN

1. Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)	11
2. Rood voor Rood	15
3. Nieuwe landgoederen	17
4. Herbouw karakteristiek woningen	21
5. Vergroten bestaande en bestemde woning.....	22
6. Veldschuren	23
7. Gebruik inpandige bedrijfsruimte (deel) van boerderij voor bewoning	23
8. Herbouw bijgebouwen tot 450 m2.....	24
9. Uitbreiden niet agrarische bedrijven in het buitengebied	24
10. Sloopvoucher-regeling	25

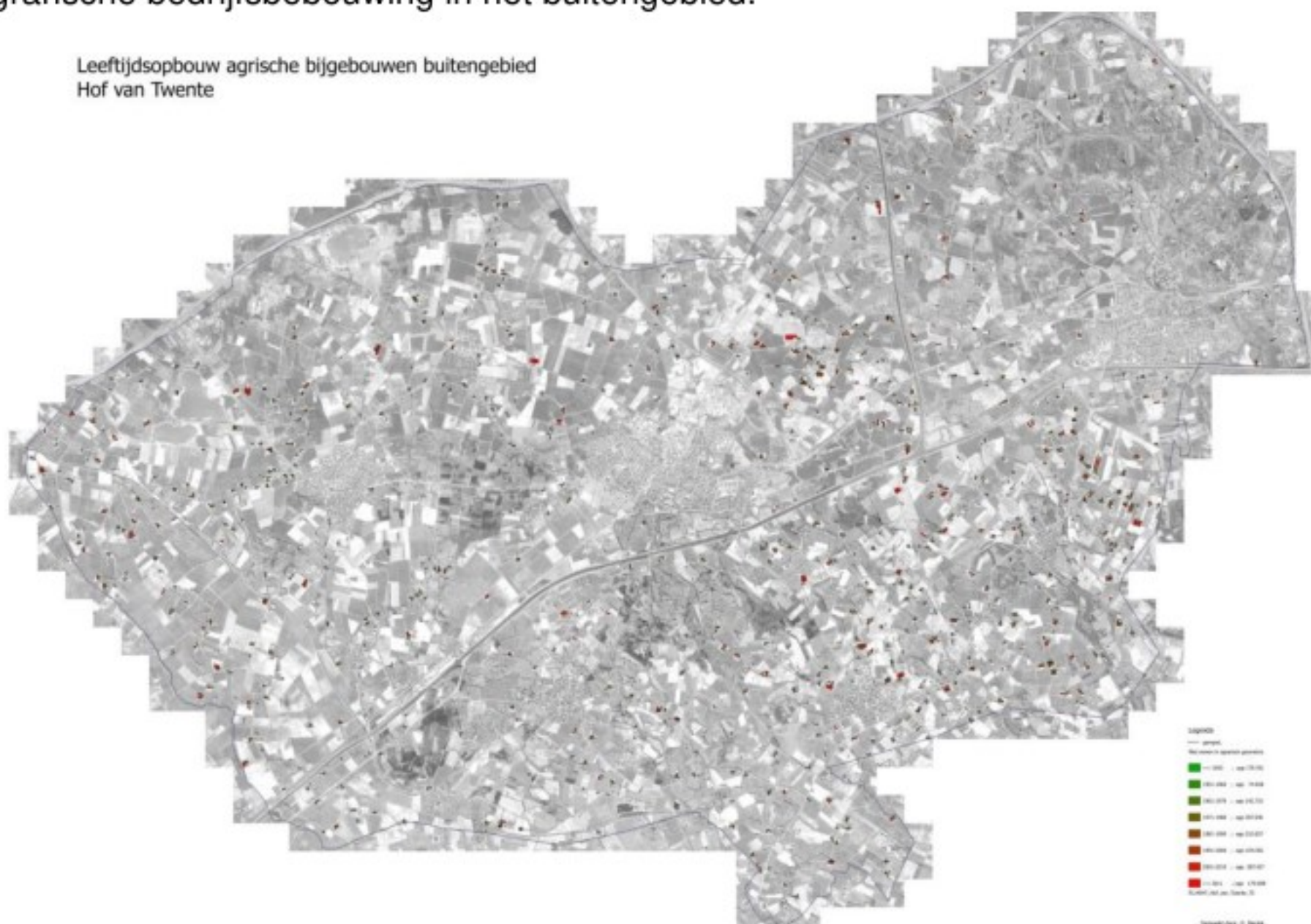
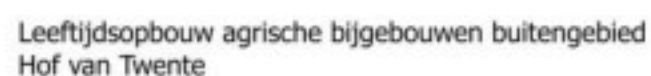
1. Aanleiding

De Hof van Twente staat voor een enorme opgave als het gaat om het behouden van de kwaliteit van het landelijk gebied. Zoals te zien op de kaart 'Vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030' behoort de Hof van Twente tot een van de negen gemeenten waar meer dan 300.000 m² aan agrarische bebouwing vrijkomt in de komende 15 jaar. Deze vrijkomende erven bieden volop kansen voor nieuwe functies op die erven.



Vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030 en Verdeling naar bouwjaarperiodes (bron: Innovatienetwerk, 2014)

Van de Hof van Twente is ook een analyse gemaakt van de leeftijdsopbouw van de agrarische bedrijfsbebauwing in het buitengebied.



Het landelijk gebied in Nederland is eeuwenlang het domein geweest van landbouw en natuur. In de afgelopen decennia is er echter sprake van een meeromvattende transitie van het landelijk gebied in Nederland. Het aantal agrarische bedrijven in Nederland loopt terug en de bedrijven die blijven bestaan moeten mee in de schaalvergroting om een toekomst te hebben. Deze tendens zal zich naar verwachting versterkt voortzetten. De Hof van Twente streeft naar een (sociale) economische impuls en een optimale invulling van voormalige

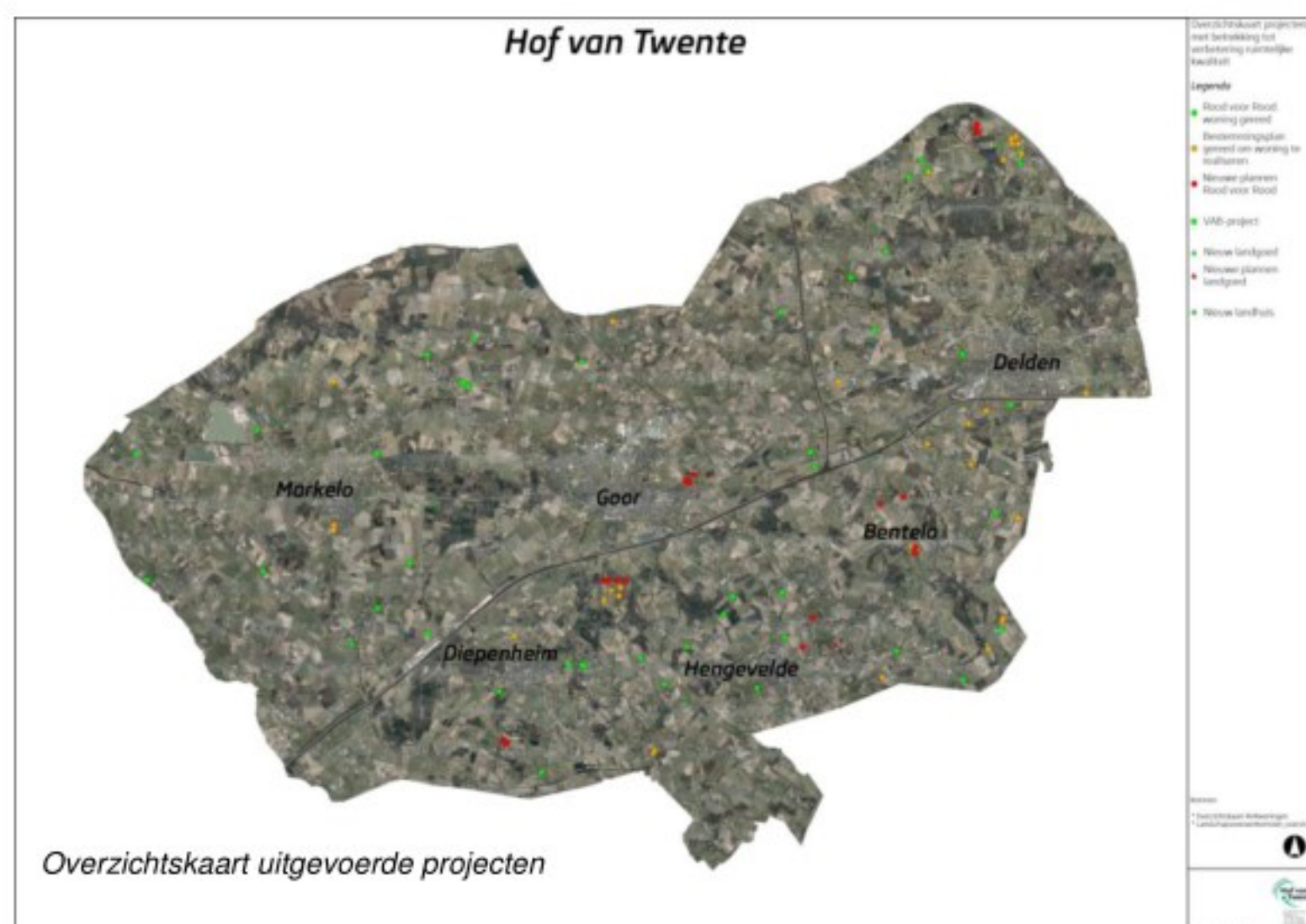
agrarische bebouwing in het buitengebied. Het streven naar een optimale gebiedsontwikkeling is primair een economisch vraagstuk. Daarbinnen moet rekening gehouden worden met de bijdrage aan de lokale economie en op gebiedsniveau met positieve en negatieve externe effecten, collectieve waarden, pioniers en overige randvoorwaarden. Beoordeling van een initiatief vanuit ontwikkelingsplanologie is in eerste aanleg een beoordeling van de toegevoegde waarde die een initiatief heeft op het gebied als geheel: de sociaal economische en fysieke structuur.

Om een objectieve en eenduidige toepassing van instrumentarium mogelijk te maken is een duidelijke integrale benadering van nieuwe initiatieven van belang. Het hier voorliggende instrumentarium moet initiatiefnemers uitnodigen om met nieuwe initiatieven te komen en deze, in samenwerking met de gemeente, tot ontwikkeling te brengen. Belangrijk is daarbij dat het proces en kosten zo laagdrempelig mogelijk zijn. Daarnaast moet een integrale benadering een snelle behandeling van verzoeken en het creëren van draagvlak bij grootschalige ontwikkelingen versnellen.

De provincie Overijssel heeft in de vorm van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) een instrument vastgesteld waarmee meer mogelijkheden geboden kunnen worden voor uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Gemeenten hebben de mogelijkheid een beleidskader voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving te ontwikkelen waarin wordt onderbouwd hoe een evenwicht wordt bereikt tussen de ontwikkeling van bebouwing en de investering in ruimtelijke kwaliteit die daar tegenover moet staan.

In de laatste jaren is er in de Hof van Twente een groot aantal projecten gerealiseerd in het buitengebied binnen de daarvoor opgestelde beleidskaders rood voor rood/VAB/Nieuwe landgoederen, waarbij naast het bieden van ontwikkelingsruimte gestreefd is naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het groot aantal projecten dat gerealiseerd is geeft blijk van de sterke ondernemersgeest die in het gebied aanwezig is. Er zijn nieuwe invullingen gevonden voor leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing en er is ruim 45.000 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. In het kader van de Rood voor Rood-regeling zijn er 41 compensatiewoningen planologisch gerealiseerd. In de volgende overzichtskaart is weergegeven waar diverse projecten zijn uitgevoerd.



2. Instrument Hof van Twente

De Hof van Twente streeft naar een economische impuls en optimale invulling van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Met dit instrument ontwikkelt de gemeente Hof van Twente een uitnodigend kader om sociale en economische ontwikkelingen in het buitengebied verder te stimuleren en faciliteren en een optimale invulling voor erven te kunnen bewerkstelligen. Erven kunnen nog beter van A naar B getransformeerd worden. Gelijktijdig wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied behouden en versterkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de opgave die er de komende jaren ligt met betrekking tot de grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing. Bij elke ontwikkeling in het landelijk gebied is dit instrument van toepassing.

Vraag gestuurd werken en sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid betekent, naast het beschermen van bestaande kwaliteiten, vooral inzetten op het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Voor het gemeentelijk instrument gelden als basis de principes uit de Omgevingsvisie Overijssel:

1. Elke ontwikkeling dient beoordeeld te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit.
2. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.
3. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.
4. De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast.

In het bestemmingplan Buitengebied Hof van Twente is een aantal regelingen opgenomen die ontwikkelingen in het buitengebied eenvoudig mogelijk maken en het versterken van ruimtelijke kwaliteit (sloop en nieuwe functies) als doel hebben (rood voor rood, VAB-instrumentarium, vergroting van bijgebouwen, vergroting van inhoud woningen, herbouw karakteristieke boerderijen, deelruimte van de boerderij benutten voor bewoning). In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan is geregeld, is met het voldoen aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingplan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd. Voor de duidelijkheid zijn deze instrumentaria als bijlage opgenomen.

Daarnaast zijn in de structuurvisie landelijk gebied enkele beleidskaders ontwikkeld voor bijvoorbeeld niet agrarische bedrijvigheid, nieuwe landgoederen en andere woon/zorgvormen, deze blijven onverminderd van kracht en zijn als bijlage opgenomen.

Is er wel een bestemmingsplanprocedure (herziening of wijziging) nodig dan is er sprake van een (grootschalige) ontwikkeling en moet afhankelijk van de ontwikkeling de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestatie worden bepaald.

In alle gevallen wordt de vraag gesteld wat de ontwikkeling bijdraagt aan het landelijk gebied.

Op bedrijfsniveau:

- Wat doet het bedrijf sec op de markt, zijn de bedrijfsactiviteiten gebiedseigen/gebiedsvreemd, de effecten op werkgelegenheid, is het bedrijfseconomisch een goed verhaal, inclusief financiering. Waarbij de aanvrager dat inzichtelijk kan maken via een bedrijfsplan.

Op gebiedsniveau:

- Bijdrage aan de economische structuur van het gebied.
- Betekenis van de activiteit voor de eigen sector. Bijdrage aan de sector, oog voor bedrijfskolom? Aandacht voor kwaliteit van het product, spreiding, kansen op zwaluwstaarten, overaanbod.
- Betekenis van de activiteit voor andere sectoren: verpesten of versterken we met het toestaan van de ene sector de kansen voor andere sectoren? Hier geldt een zware afweging: de relatie tussen sectoren.
- wat de schaal en impact is van de uitbreiding

Nieuwe ontwikkelingen dragen bij voorkeur bij aan de kernkwaliteiten zoals die in de Structuurvisie Landelijk gebied Hof van Twente zijn benoemd (Sterke agrarische structuur, Grote mate van ondernemerschap, Breed scala aan landelijke woonmilieus, Gevarieerd en aantrekkelijk landschap, Robuust ecologisch netwerk, Sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur Regionale infrastructuur). Duurzaamheid is een aanvullende kernkwaliteit die benoemd wordt.

Indien de aanvullende investering om gegronde redenen niet op de ontwikkellocatie en of omliggende gebied geïnvesteerd kan worden is het mogelijk om een bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds te storten. Dit is een maatwerk situatie en de bijdrage wordt per situatie bepaald.

Met het voorliggende instrument is op een aantal onderdelen het huidige beleid versimpeld en is er nieuw laagdrempelig beleid opgenomen. Met dit instrument wordt een aantal mogelijkheden toegevoegd. Waarbij geen onderscheid meer gemaakt wordt tussen de verschillende reconstructiewet gebieden.

Het uitgangspunt is altijd dat een eerste gesprek op locatie plaatsvindt.

De agrarische sector

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' zijn de mogelijkheden voor de agrarische sector vastgelegd. Ondanks dat het aantal agrarische bedrijven afneemt en het buitengebied steeds meer een mix gebied wordt met verschillende functies is de agrarische sector de "beheerder" van de gronden in het buitengebied.

Belangrijk uitgangspunt voor dit beleidskader is dat de doorgaande agrarische bedrijven niet belemmerd mogen worden in de groei tot de maximale omvang zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente'.

Om die reden wordt bij elke niet agrarische ontwikkeling in het buitengebied eerst onderzocht of het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven.

3. Toevoegingen instrumentaria

VAB-beleid

Het VAB-beleid maakt het mogelijk om diverse niet-agrarische activiteiten te ontwikkelen in voormalige agrarische bebouwing. Belangrijkste wijziging die voor het VAB-beleid wordt doorgevoerd is dat de Landbouwontwikkelingsgebieden gelijk gesteld worden met de verwevingsgebieden voor wat betreft ontwikkeling van nevenactiviteiten. De beperkingen van het landbouwontwikkelingsgebied voor VAB's worden opgeheven, zonder dat dit ten koste gaat van de ontwikkeling van de agrarisch bedrijven.

In het hele buitengebied wordt vervangende nieuwbouw toegestaan tot 500 m² in plaats van de eerder genoemde 900 m³.

Rood voor Rood

Belangrijkste wijziging die voor het Rood voor rood beleid wordt doorgevoerd is dat ook in de Landbouwontwikkelingsgebieden mogelijkheden komen voor de realisatie van de compensatiewoningen. De beperkingen van het landbouwontwikkelingsgebied voor Rood voor rood worden opgeheven, zonder dat dit ten koste gaat van de ontwikkeling van de agrarisch bedrijven.

De Rood voor Rood-regeling is bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied Hof van Twente op 16 december 2014 verder versimpeld. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt en het overschot aan plancapaciteit in de Hof van Twente wordt toegevoegd dat ook getoetst moet worden aan de woonvisie om te bepalen of een extra compensatiewoning nog gewenst is.

Daarnaast wordt aangepast dat wanneer op een slooplocatie meer dan 1.000 m² wordt gesloopt de 'extra' te slopen oppervlakte ingezet kan worden voor het realiseren van een groter bijgebouw en/of het vergroten van een bestaande woning.

Veldschuren

In het buitengebied van de Hof van Twente staan veel zo geheten veldschuren. Voorheen werden deze schuren gebruikt voor de stalling van vee of soms voor opslag van machines. Gelet op de hedendaagse landbouw zijn deze veldschuren niet meer nodig voor het agrarisch bedrijf. Deze veldschuren zijn niet bestemd en vallen onder het overgangsrecht. Daardoor kunnen ze alleen gedeeltelijk worden vernieuwd en in stand worden gehouden. Deze schuren bieden vaak een schuilplaats aan verschillende flora en fauna. Doordat veel van deze veldschuren vervallen zijn wordt voorgesteld om mogelijk te maken dat de bestaande aanwezige veldschuur opnieuw opgericht kan worden tot een maximale oppervlakte van de bestaande oppervlakte waarbij er totaal maximaal 150 m² terug gebouwd kan worden. Het is wenselijk dat de directe omgeving van de veldschuur landschappelijk versterkt wordt, waarbij er ook geïnvesteerd wordt in schuilmogelijkheden voor verschillende diersoorten. Hierbij valt te denken aan het ophangen van kasten voor vleermuizen.

Op deze manier wordt de biodiversiteit van de omgeving behouden en versterkt.

De nieuw te bouwen veldschuur sluit aan bij de karakteristiek van het gebied. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals hout en steen. De nieuwe veldschuur wordt uitgevoerd in gedekte kleuren zoals zwart donker bruin en donker groen. Er wordt geen

gebruik gemaakt van golfplaten maar van matte dakpannen in de kleur zwart of rood. Damwandplaten zijn niet toegestaan.

Niet agrarische bedrijven in het buitengebied.

In het buitengebied zijn diverse niet-agrarische bedrijven gevestigd. Een groot aantal van deze bedrijven hebben zich vanuit een voormalig agrarisch bedrijf geleidelijk ontwikkeld. Dit vloeit voort uit de sterke ondernemersgeest die in het gebied aanwezig is en die gekoesterd wordt. Op enkele plekken in het landelijk gebied bevindt zich een grootschalig niet-agrarisch bedrijf. De bedrijvigheid wordt positief gewaardeerd vanwege de bijdrage aan een sterke plattelandseconomie en de werkgelegenheid. Vanwege hun sponsoractiviteiten dragen ze bij aan het lokale verenigingsleven.

Met uitzondering van enkele bedrijven die sterk verwant zijn aan de agrarische sector missen de meeste bedrijven een duidelijke economische binding met het landelijk gebied. Ofwel, ze zouden ook op een bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn. Vanwege de levendigheid in het landelijk gebied en de werkgelegenheid wordt bedrijvigheid in het landelijk gebied positief gewaardeerd. Echter, om het karakter van het landelijk gebied te behouden kan er maar beperkt ruimte worden geboden voor groei van niet-agrarische bedrijvigheid. Deze ruimte kan wel geboden worden op de bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Bij de afweging of uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden aan deze locaties wordt maatwerk toegepast. De toename van bebouwing en activiteiten moet namelijk blijven passen bij de schaal van het erf en het omliggende landschap en bij de draagkracht van de aanwezige infrastructuur. Bij een eventuele uitbreiding wordt met het bedrijf ook gesproken over het lange termijn perspectief. Indien de uitbreidingsmogelijkheden op termijn beperkt zijn kan het noodzakelijk zijn niet langer te investeren in kleine uitbreidingen, maar een verhuizing naar een bedrijventerrein voor te bereiden.

Dit nieuwe instrument voorziet er in dat in aanvulling op de basis inspanning bij een toename van meer dan 250 m² aan bebouwing het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing worden gesloopt binnen de Hof van Twente.

Sloopvoucher-regeling

Er zijn eigenaren van erven die graag de voormalige (landschapontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om dit te stimuleren kan een eigenaar voor dit soort situaties een sloopvoucher ontvangen. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en verhandelbaar. Deze voucher kan ingezet worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is.

De sloopvouchers die uitgegeven worden gaan niet gelabeld worden aan bijvoorbeeld een compensatiewoning of vergroten van een woning.

Initiatiefnemers die willen slopen en daarvoor een sloopvoucher ontvangen kunnen deze gedurende 10 jaar inzetten voor een regeling die op dat moment geldt en waarvoor sloop nodig is.

Een eigenaar van een sloopvoucher heeft daarom geen recht op een woning maar heeft de waarde van een X oppervlakte gebouwen in de aanbieding voor derden die daar gebruik van wil maken.

4. Colofon

De gemeente Hof van Twente heeft met de grootste zorgvuldigheid dit beleidsdocument “Grond voor gebruik, Ontwikkel nu de erfenis van de toekomst” opgesteld.

Voor zover een bepaling in het voorliggende document in strijd is met een bepaling uit de Structuurvisie landelijk gebied (vastgesteld d.d. 6 juli 2010) en/of een bepaling uit de LOG visie ‘veehouderij op koers’ d.d. 27 april 2007, prevaleert het beleidsdocument “Grond voor gebruik, Ontwikkel nu de erfenis van de toekomst” en blijft de strijdige bepaling buiten toepassing.

BIJLAGEN

1. Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)
2. Rood voor Rood
3. Nieuwe landgoederen
4. Herbouw karakteristiek woningen
5. Vergroten bestaande en bestemde woning
6. Veldschuren
7. Gebruik inpandige bedrijfsruimte (deel) van boerderij voor bewoning
8. Herbouw bijgebouwen tot 450 m²
9. Uitbreiden niet agrarische bedrijven in het buitengebied
10. Sloopvoucher-regeling

1. Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Inleiding

Het hoofddoel van het Vab-beleid is sociaal- economisch van aard, met andere woorden:

- het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het platteland;
- het behouden van de sociale structuren;
- het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied;
- het benutten van de resterende economische waarde van Vab voor andere bedrijvigheid.

Tevens voorkomt hergebruik kapitaalsvernietiging en worden startende bedrijven gestimuleerd. Het buitengebied wordt daardoor een streekgebonden werkgebied in plaats van woongebied voor niet streekgebonden forensen.

De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat zich in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen hierna te noemen Vab's andere functies kunnen vestigen. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de omgevingskwaliteit eventueel in combinatie met de regeling Rood voor Rood. Immers een blijvende landelijke uitstraling van de gebouwen en omgeving is gewenst.

Nieuwe functies kunnen worden toegelaten afhankelijk van de situering in het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden en bijvoorbeeld de ligging ten opzichte van een woonkern.

Om te komen tot criteria waaraan een aanvraag gebruik Vrijkomende agrarische bebouwing getoetst kan worden onderstaande begripsbepalingen en omschrijvingen opgenomen.

Karakteristieke bebouwing

Hieronder wordt verstaan de gebouwen die aangewezen zijn als Rijksmonument of gemeentelijk monument en de gebouwen die staan op de lijst van het gemeentelijke Monumenten Inventarisatie Programma evenals gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of schuren die deel uitmaken van een beeld bepalend ensemble.

Daarnaast kan toetsing door een onafhankelijke partij, zoals de welstandscommissie of de ervenconsulent bij gebouwen welke niet onder bovenstaande criteria vallen uitkomst bieden.

Vab in combinatie met Rood voor Rood

In principe dient er van sloop uitgegaan te worden van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. Van geval tot geval zal beoordeeld worden of er goede argumenten zijn om niet alles wat niet wordt hergebruikt, te slopen.

Om te komen tot een goede afweging kan het noodzakelijk zijn dat een bedrijfsplan wordt ingediend.

Op het slopen van die vrijkomende agrarische gebouwen kan ook de Rood voor Rood regeling worden toegepast, tenzij de sloop deel uitmaakt van de gemaakte afspraken m.b.t. compenserende maatregelen.

Gebieden / zones

Bij de uitwerking van het Vab beleid wordt aansluiting gezocht bij de reconstructiezonering, waarbij een Extensivering-, Verweving- en een Landbouwontwikkelingsgebied worden onderscheiden. In zowel het Extensiveringsgebied, Verwevingsgebied alsook het landbouwontwikkelingsgebied is de Vab regeling van toepassing. In die gebieden waar

niet agrarische bedrijfsontwikkeling wordt toegestaan mag de landbouw niet worden gefrustreerd en de landschappelijke kwaliteit worden aangetast. Door middel van de regeling Vab en Rood voor Rood wordt gestreefd naar een vergroting van de economische activiteiten in het buitengebied evenals een behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit

Duurzaamheid

Om een aanvraag/initiatief te kunnen toetsen op “economische haalbaarheid” zal, afhankelijk van de omvang van het initiatief, een bedrijfsplan gemaakt dienen te worden. Hierdoor wordt zichtbaar gemaakt of de te ontwikkelen activiteit een duurzame versterking van de locatie c.q. het platteland in zich heeft.

Kader Vab beleid

Bestaande niet-agrarische bedrijvigheid, dat wil zeggen bedrijvigheid die niet plaats vindt in een vrijkomende agrarische bedrijfsgebouw (Vab) maar in een “regulier” bedrijfspand, valt niet binnen het bereik van het Vab-beleid. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (Vab's) welke in het verleden al zijn omgezet in de bestemming “wonen” komen wel in aanmerking voor het Vab-beleid, in veel gevallen zijn de schuren nog aanwezig.

Het Vab-beleid geldt enkel voor bedrijfsgebouwen die zijn opgericht 3 jaar voor de aanvraag tot deelname aan het Vab-beleid en aantoonbaar minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest.

Voorkomen dient te worden dat gebouwen slechts met het oogmerk worden opgericht daar later een andere bestemming aan te geven.

Omgevingskwaliteit

De aard en omvang van de te ontwikkelen activiteiten is vooral afhankelijk van de locatie. Afhankelijk van bijvoorbeeld de geluidbelasting, verkeersaantrekkende werking, veiligheid en omvang zal een activiteit op locatie A wel en op locatie B niet tot de mogelijkheden behoren. Hierbij dient de landschappelijke inpassing extra aandacht te verkrijgen, de gebouwen maar ook de erven dienen hun landelijke uitstraling te behouden. Indien noodzakelijk zal de gemeente een onafhankelijk extern deskundige (Ervenconsulent) van het Oversticht inschakelen.

Aard en omvang

Voor de activiteiten zal meestal of een milieuvergunning verleend of gewijzigd moeten worden of dient er aan de voorschriften verbonden aan een melding op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur voldaan kunnen worden. De activiteiten in een Vab mogen geen milieukundige beperkingen opleveren voor de (agrarische) omgeving. Om de omvang van de bedrijvigheid vast te leggen zal bij de bestemmingsplanherziening of wijziging de grens van de bestemming op de muur van het gebouw worden gelegd.

Woonfunctie

Naast de mogelijkheden ten aanzien van nieuwe bedrijfsactiviteiten in Vab's wordt eveneens de mogelijkheid geboden voor de functie wonen.

Deze vervolgfunctie is echter uitsluitend voorbehouden aan karakteristieke gebouwen waarvan, bouwtechnisch kan worden aangetoond dat de staat van het gebouw nog dusdanig is dat de schil van het karakteristieke gebouw blijft staan. Het slopen en opnieuw in de karakteristieke stijl oprichten is daarbij niet toegestaan.

Door de mogelijkheid van een woonfunctie te bieden, kan de karakteristieke bebouwing in stand worden gehouden. Hiervoor is te allen tijde een bestemmingsplan herziening noodzakelijk.

Bij het bepalen of een gebouw karakteristiek is kan de gemeente een extern deskundige raadplegen.

Nevenfuncties

De mogelijkheid bestaat om naast het agrarisch bedrijf of op een voormalige agrarische bedrijfslocatie, ander activiteiten te ontplooiën. Voor een aantal niet agrarische activiteiten geldt dat ze op basis van de Wet stankemissie veehouderijen niet worden aangemerkt als stankgevoelig.

Dit betekent dat ze wat betreft de stankregelgeving geen belemmering vormen voor nabijgelegen agrarische bedrijven, bedoelde activiteiten zijn opgenomen in de “Verordening kleinschalige nevenactiviteiten”.

Punt van aandacht daarbij is echter dat wanneer het agrarisch bedrijf ophoudt te bestaan, de activiteiten aangemerkt zouden kunnen worden als stankgevoelig, waardoor ze dus een belemmering kunnen gaan vormen voor nabij gelegen agrarische bedrijven.

De bedrijfswoning zal daarom dezelfde status krijgen als de agrarische bedrijfswoning zodat, bij beëindiging van het agrarisch bedrijf, niet gestopt moeten worden met de andere activiteiten.

Vervangende nieuwbouw en sloop

Indien een vrijkomend agrarisch gebouw vanwege het gebruik, uitstraling of andere technische redenen gesloopt zou moeten worden dienen in beginsel alle niet karakteristiek vrijkomende agrarische gebouwen te worden gesloopt. De oppervlakte van het nieuw op te richten bedrijfsgebouw mag in beginsel echter niet groter zijn dan de gesloopte oppervlakte met een maximum van 500 m². Indien de nieuwbouw groter is dan 500 m² moet elders binnen de gemeente Hof van Twente het tweevoudige worden gesloopt.

Kwalitatieve criteria

Omgevingskwaliteit

Alle activiteiten dienen binnen de gebouwen plaats te vinden. Hieronder wordt ook de opslag van materialen en de stalling van bedrijfswagens en andere voertuigen verstaan. De gebouwen moeten een agrarische uitstraling behouden, showrooms e.d. zijn dan ook niet toegestaan. Een reclame uiting mag in zeer beperkte mate aanwezig zijn en niet als visuele hinder ervaren mogen worden, in overeenstemming met het reclame beleid

Verkeer

De verkeersintensiteit mag niet substantieel toenemen ten opzichte van het aanwezige niveau en dient mede in relatie tot de verkeersveiligheid van de omgeving worden gezien. Tevens dient gezien te worden of de infrastructuur toereikend is in relatie tot de te ontwikkelen activiteit.

Toetsingscriteria

- de activiteiten moeten binnen de gebouwen plaatsvinden;
- er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- de nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van de landschappelijke waarden veroorzaken. Dit kan eventueel gepaard gaan met sloop van een deel van de bestaande bebouwing.
- de nieuwe activiteit mag de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmeren in hun bedrijfsvoering;
- de nieuwe activiteit moet behoren tot de categorie 1 en 2 van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” dan wel een daarmee gelijk te stellen activiteit;
- het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) bedrijf (stank, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid etc.);

- de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- eventuele parkeerplaatsen worden ingepast in het groen c.q. omgeving;
- er mag geen sprake zijn van een industriële uitstraling, dergelijke activiteiten behoren op een industrieterrein;
- er moet sprake zijn van een landschappelijke inpassing, waarvoor het noodzakelijk kan zijn dat een beeldkwaliteitplan voor het totale erf (en de directe omgeving) ingediend moet worden;
- er mag geen sprake zijn van detailhandel, anders dan ter plaatse vervaardigde producten, waarbij er geen sprake is van enige tussenhandel.
- reclame-uitingen dienen in overeenstemming te zijn met de Welstandsnota.

Procedureel kader

Bij de beoordeling van een initiatief is bepalend welke bijdrage het plan levert aan de sociale en economische doelstellingen. Per saldo zal in ieder geval sociaaleconomische winst en winst voor de omgevingskwaliteit en leefbaarheid moeten ontstaan.

Indieningvereisten

Bij de aanvraag zal in ieder geval duidelijk aangegeven moeten worden wat de huidige activiteiten op het perceel zijn en voor welke activiteiten medewerking wordt gevraagd.

De aanvraag dient vergezeld te gaan van een duidelijke omschrijving van de locatie, bij voorkeur een plattegrond of een kaartje. Daarnaast moet op een inrichtingsschets van het erf worden aangegeven hoe de landschappelijke kwaliteit van het erf wordt versterkt. Bij bouwplannen zal een (schets)tekening bijgevoegd moeten worden, waarbij naast de plattegrond vooral de gevelaanzichten van belang zijn. Afhankelijk van de situatie en de omvang van de te ondernemen activiteiten zal een beeldkwaliteitplan overlegd moeten worden.

Overeenkomst

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk publiekrechtelijk wordt geregeld door middel van een (herziening van het) bestemmingsplan of een afwijking daarvan, vaak zal een privaatrechtelijke aanvulling noodzakelijk zijn. Zo zullen afspraken die gemaakt worden met betrekking tot de beeldkwaliteit en of te slopen schuren worden vastgelegd. In deze private overeenkomst zal door middel van een kettingbeding e.e.a. worden vastgelegd zodat ook de rechtsopvolger gehouden is aan de overeenkomst. Bij het, om welke reden ook, niet nakomen van de afspraken, zal een bedrag verschuldigd zijn aan de gemeente, hiertoe zal een boetebeding in de overeenkomst worden opgenomen. Ten aanzien van de deelname aan de Rood voor Roodregeling (al dan niet in combinatie met hergebruik) zal in de overeenkomst worden vastgelegd dat voor het betreffende perceel Rood voor Rood is toegepast en dat dit in de toekomst niet meer mogelijk is.

2. Rood voor Rood

Inleiding

De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten. Hierdoor komt de voormalige bedrijfsbebouwing leeg te staan. Er wordt enerzijds gezocht naar mogelijkheden tot hergebruik van de bebouwing en anderzijds naar maatregelen om de sloop te bevorderen. Om dit laatste te bewerkstelligen heeft de gemeente Hof van Twente de beleidsregel Rood voor Rood opgesteld. Het doel dat de gemeente voor ogen heeft is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van landelijk gebied. Dit doel is onder andere te bewerkstelligen door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. De regeling gaat uit van de sloop van een minimum oppervlakte van 1.000m², waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd.

Begripsbepalingen

Karakteristieke bebouwing

De gebouwen die aangewezen zijn als Rijksmonumenten of gemeentelijk monument en de gebouwen die staan op de lijst "gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma" evenals gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble.

Toetsing van de karakteristiek van een gebouw kan ook door een onafhankelijke partij zoals de welstandscommissie of de ervenconsulent van Oversticht plaatsvinden bij gebouwen die niet onder de genoemde criteria vallen.

Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit op een locatie wordt bepaald door de bestaande erfstructuur en het bebouwingsensemble, zijnde het samenspel van bebouwing en andere landschapselementen als groen, water en infrastructuur. Handvatten voor het bereiken c.q. versterken van ruimtelijke kwaliteit zijn aanwezig in de vorm van de Structuurvisie landelijk gebied, het landschapsontwikkelingsplan en de Welstandsnota.

Afbakening van het beleid

Ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (waaronder ook torensilo's en mestsilo's en de helft van de oppervlakte van mestkelders buiten de stallen/opstallen) kunnen onder voorwaarden één bouwkvavel voor een woning worden toegekend (compensatiekavels).

De maximale inhoud voor de te realiseren woning op de compensatiekvavel bedraagt 750 m³. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria. In sommige situatie kan het echter gewenst zijn om af te wijken van het welstandsbeleid. In die situatie zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. De compensatiekvavel wordt bij voorkeur toegekend op de locatie waar het meest wordt gesloopt en wordt gesitueerd in de directe omgeving van de te handhaven bedrijfswoning, om de erfstructuur te handhaven en de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) te bewerkstelligen. Bij uitzondering kan rood-voor-rood gebruikt worden om erven en bebouwingstructuren zoals lintbebouwing te versterken. Eventueel kan de gemeente nieuwe geclusterde erven (knooperven) initiëren of een locatie bij een kern aanwijzen voor clustering van compensatiekavels. De realisatie van woningen op solitaire compensatiekavels is uitgesloten, omdat daardoor ongewenste versnippering ontstaat.

De compensatiekvavel mag nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. Het erf en de tuin worden samen met de nieuwe woning en het daarbij behorende bijgebouw op de compensatiekvavel gerealiseerd. Uitgangspunt voor de grootte van het bijgebouw op de compensatiekvavel is 150m².

Als deelnemers een gecombineerde aanvraag indienen, bijvoorbeeld sloop van 600 m² (locatie 1) en sloop van 700 m² (locatie 2), dan moeten alle deelnemers (locaties) aan de voorwaarden voldoen. Indien een groter oppervlakte dan 1.000 m² wordt gesloopt kan de extra oppervlakte worden ingezet voor het vergroten van de compensatiewoning of de bestaande woning op de slooplocatie of een woning elders in het buitengebied. Conform de regels die gelden voor het vergroten van woningen.

Ook de extra oppervlakte worden ingezet voor het realiseren van een extra bijgebouw, conform de regels van afwijking herbouw bijgebouwen tot 450 m². De deelnemer zorgt zelf voor een locatie voor de bouwkaavel al dan niet door een overeenkomst met een ander te sluiten. De gemeente stelt geen kavels beschikbaar. De regeling gaat altijd uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, erfverhardingen, mestplaten, mestsilos, mestkelders, kassen voor hobby en nevenactiviteiten, sleufsilos met uitzondering van de bedrijfswoning en karakteristieke bebouwing. Eventueel aanwezige karakteristieke bebouwing kan functioneel worden aangewend. De beoordeling vindt plaats conform het beleid betreffende hergebruik voormalig agrarische bedrijfsgebouwen (VAB-beleid). In specifieke situaties kan een gebouw blijven staan voor het uitoefenen van een hobby of economische activiteit, ook als het gebouw niet direct karakteristiek is. Hierbij vindt per geval maatwerk plaats, afhankelijk van de relatie van deze gebouwen met de omgeving, de overig aanwezige en te realiseren gebouwen op het erf of de relatieve afname van de bebouwde oppervlakte.

Caravanstalling is als vervolgfunctie na deelname aan de rood-voor-rood-regeling uitgesloten. De bestemming en de milieuvergunning moeten voor zowel de te saneren locatie als de locatie van de compensatiewoning worden geactualiseerd.

Opstallen mogen worden ingebracht bij een rood voor rood project liggend in een andere gemeente, mits die betreffende gemeente daarmee in stemt. Wij staan als gemeente niet toe dat de te slopen landschap ontsierende bebouwing buiten de gemeente Hof van Twente ligt.

Tegenprestatie/compensatie

De ruimtelijke kwaliteit moet voor alle betrokken locaties zijn gewaarborgd. De ruimtelijke kwaliteit moet worden weergegeven in een door een deskundige op het gebied van landschapsinrichting op te stellen uitgewerkt landschapsplan. Bij het landschapsplan moeten het landschapsontwikkelingsplan, de welstandsnota, e.d. als leidraad worden gebruikt. Voor de beoordeling kan de gemeente eventueel de ervenconsulent van het Oversticht of een andere onafhankelijke landschapconsulent om advies vragen. Ook een schetsplan c.q. beeldkwaliteitsplan van de nieuw op te richten bebouwing (compensatiewoning en overig nieuw op te richten (bij)gebouwen is vereist inclusief materiaal en kleurtoepassing. Een en ander zal worden vastgelegd in een rood voor rood overeen- komst.

Procedures en financiën

De gemeente eist dat de deelnemers een verzoek indienen voorzien van: Naam, adres, woonplaats en telefoonnummer van de deelnemer(s);

- Aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
- Aantal, ligging, oppervlakte en beoogde gebruik van te handhaven bebouwing;
- Foto's met uitstraling van het huidige erf en de aanwezige bebouwing;
- landschapsplan waaruit blijkt hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en versterkt.
- De op te richten bebouwing wordt weergegeven in een schetsplan c.q. beeldkwaliteitsplan inclusief materiaal en kleurgebruik

Met deze gegevens kan de gemeente een reële inschatting van de haalbaarheid van het initiatief maken. Na principe medewerking van het college van B&W, wordt een overeenkomst met de deelnemer gesloten, waarbij de te slopen oppervlakte, beeldkwaliteit van de compensatie woning, investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, procedure kosten e.d. worden vastgelegd. Een boetebeding moet de naleving waarborgen. Naast de overeenkomst wordt ook de bestemming aangepast en de omgevingsvergunning geactualiseerd. De deelnemer dient de benodigde aanvragen in. Vervolgens zal de planologische onderbouwing worden opgesteld en zullen de plannen in procedure worden gebracht (herziening van het bestemmingsplan). De kosten van de herzieningsprocedure inclusief de kosten van de benodigde onderzoeken komen voor rekening van de initiatief- nemer.

Vooroverleg

Voorafgaand aan dit verzoek kan de mogelijke deelnemer een overleg aanvragen om zo een inschatting te kunnen maken of deelname aan de rood voor rood-regeling haalbaar is, daarvoor is nodig:

- Inzicht in de te slopen en te handhaven bedrijfsgebouwen en hun situering;
- De beoogde locatie voor de compensatiekavel;
- Foto's van de situatie;

Aan de hand van deze gegevens kan worden beoordeeld of de plannen enige kans van slagen kunnen hebben en of nadere uitwerking zinvol is.

3. Nieuwe landgoederen

Inleiding

Het buitengebied van de gemeente Hof van Twente wordt gekenmerkt door een groot aantal historische kastelen en landgoederen. In totaal bestaat 25% van het grondgebied van de gemeente uit landgoederen gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). De NSW biedt eigenaren van landgoederen bepaalde fiscale faciliteiten, op voorwaarde dat ze het landgoed in stand houden en daarmee het natuurschoon bevorderen. De realisatie van nieuwe landgoederen kan een goede bijdrage leveren aan de verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het uitbreiden van het netwerk van recreatieve wandel- en fietspaden. Nieuwe landgoederen kunnen op bepaalde locaties een toegevoegde waarde hebben ten aanzien van algemene natuurontwikkeling, de natuurdoelstelling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of recreatiemogelijkheden in de nabijheid van kernen.

Bij nieuwe landgoederen bestaat de mogelijkheid om een landhuis te bouwen op een plek waar normaal gesproken niet gebouwd mag worden en met een inhoud die groter is dan de reguliere maximale inhoud van 750 m³. Belangrijkste voorwaarden hiervoor zijn een minimale oppervlakte van 10 hectare, het aanplanten van minimaal 30% nieuw bos en/of andere natuurwaarden en de openstelling van het landgoed.

Om aanvragen voor nieuwe landgoederen op een structurele en afgewogen wijze te toetsen, is een aantal gemeentelijke randvoorwaarden opgesteld. De aanvraag moet in ieder geval aan alle gemeentelijke voorwaarden voldoen om in behandeling te worden genomen. In navolgende paragrafen worden de verschillende randvoorwaarden van de gemeente vermeld.

Quotering

Duidelijk is dat door het toestaan van nieuwe landgoederen gronden onttrokken worden aan de landbouw. Vanwege de eis minimaal 30% als natuur in te richten, betekent dit dat 70% van het landgoed landbouwkundig in gebruik kan blijven.

Om te voorkomen dat nieuwe landgoederen een te groot beslag leggen op het beschikbare landbouwareaal in de Hof van Twente is een quotering van toepassing. Tot het jaar 2025 geldt een quotering van maximaal 9 nieuwe landgoederen in de gemeente Hof van Twente.

Rangschikkingseisen

De gemeente Hof van Twente gaat uit van de volgende rangschikkingseisen:

- Zowel gerangschikte als de nog niet gerangschikte percelen kunnen in aanmerking komen voor een nieuw landgoed;
- Afsplitsingen van al gerangschikte landgoederen komen niet in aanmerking voor een nieuw landgoed;
- Er dient altijd aan de inrichtingseisen voldaan te worden. Dit betekent o.a. dat er altijd 30% nieuw bos/natuur gerealiseerd moet worden.

Gebiedsdifferentiatie

Hieronder wordt ingegaan op de verschillende gebieden binnen de gemeente Hof van Twente.

Ecologische Hoofdstructuur en Ecologische Verbindingszones

In de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is het van belang dat nieuwe landgoederen niet tegenstrijdig zijn met de doelstelling van de EHS. De bebouwing van de nieuwe landgoederen kan worden gerealiseerd langs en in de buitengrenzen van de EHS, zolang hierdoor geen blokkade van de EHS ontstaat. De te ontwikkelen natuur in de EHS moet aansluiten bij de natuurdoeltypes van het provinciale natuurgebiedsplan voor de EHS.

Daarnaast geldt dat alle gronden van het landgoed die binnen de EHS vallen (ook als dat meer dan 30% van het landgoed is), worden ingericht en beheerd conform de natuurdoelstellingen uit het provinciale natuurgebiedsplan. De verplichte 30% te realiseren bos en/of natuur moet daarbij uit eigen middelen worden gefinancierd. Voor de overige 70% mag een beroep worden gedaan op subsidie van het Programma Beheer (SN en SAN-regeling). Voor de begrenzing van de EHS wordt aangesloten bij de begrenzing van het natuurgebiedsplan Overijssel, op moment van aanvraag van een nieuw landgoed

Landbouwontwikkelingsgebieden

De Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) zijn uitgesloten voor het vestigen van nieuwe landgoederen. In deze gebieden ligt het primaat bij de ontwikkeling van de (intensieve) veehouderij.

Kernen

In de buurt van kernen moet rekening worden gehouden met de uitbreidingslocaties van de gemeente Hof van Twente, zoals deze staan beschreven in de verschillende structuurvisies. Wanneer er sprake is van een eventuele uitbreiding van de kern in de toekomst, is de stichting van nieuwe landgoederen uitgesloten voor dit gebied.

Bij stichting van nieuwe landgoederen vlakbij kernen moet er gewerkt worden aan een samenhang tussen de kernen en het omliggende landschap.

Op de kaart wordt een landschapsontwikkelingsvisie weergegeven en is door middel van de oranje pijlen ook te zien waar versterking in de overgang kern – landschap gewenst is.

Het landschap in het algemeen

De landgoederen moeten passen binnen de maatvoering, verkaveling en karakteristiek van het aanwezige landschap. De inrichting moet bijdragen aan beeldkenmerken en natuurwaarden en –potenties van het omringende landschap. Met het stichten van een nieuw landgoed mag geen totaal nieuw landschap ontstaan, het moet aansluiten bij bestaande landschapstypen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het handhaven van bestaand coulisselandschap. Aansluiting bij een bestaand landgoed kan een meerwaarde opleveren.

In het essenlandschap zijn nieuwe landgoederen niet toegestaan, vanwege de karakteristieke openheid en de cultuurhistorische waarde;

Het ontwerp en de structuur van het nieuwe landgoed (de groene, blauwe en rode elementen) moeten passen in het bestaande en/of beoogde landschap zoals vastgelegd in het landschapsontwikkelingsplan. Ook moet het nieuwe landgoed leiden tot een verbetering of versterking van het landschap;

Het omheinen van een landgoed door middel van gaas, hekken of andere onnatuurlijke middelen is niet toegestaan. Dit wordt opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst; De realisatie van een nieuw landgoed mag niet leiden tot een verslechtering van de milieusituatie van de lucht, bodem of het grond- en oppervlaktewater. De nieuwe bestemming van de grond zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Op de kaart, op de volgende pagina is te zien welke cultuurhistorische landschappen aanwezig zijn in de gemeente Hof van Twente.

Agrarische omgeving

Door de komst van het landhuis zouden agrarische bedrijven in de omgeving kunnen worden beperkt in hun bedrijfsvoering of in hun toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Uitgesloten moet worden dat de nieuwe woonbebouwing, de agrarische bedrijfsvoering gaat belemmeren. De aanvrager wordt verplicht de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving in beeld te brengen. Per bedrijf moet worden gekeken naar eventuele ontwikkelingen van het bedrijf in de toekomst. De minimale afstand tot agrarische bedrijven wordt bepaald aan de hand van de wet geurhinder en veehouderij.

Het is wenselijk dat eventueel aanwezige verkavelingskansen bij dit overzicht betrokken worden. Verbetering van de verkavelingssituatie in het gebied zal een duidelijke meerwaarde voor het plan opleveren.

Bebouwing

Binnen de gemeente Hof van Twente wordt geen maximum vastgesteld ten aanzien van het landhuis van allure. Wanneer er alleen sprake is van een woonfunctie in het landhuis, is bij een rangschikking van 10 ha een bouwvolume van 2500 m³ als maximum een logische gedachte. Het belangrijkste bij een nieuw landgoed is dat het landhuis past in het landschap en dat het in verhouding staat met de totale oppervlakte van het landgoed en de oppervlakte 'nieuwe natuur'. Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en er moet sprake zijn van een onderlinge samenhang. Qua indeling van het landhuis wordt afgeweken van de beleidsnota woningen in het buitengebied. Voor de nieuwe landhuizen geldt nadrukkelijk dat er slechts één wooneenheid mag worden gerealiseerd, voor nieuwe landgoederen met een zorgcomponent zal hiervoor een uitzondering gemaakt worden.

De aanvrager moet een beeldkwaliteitsplan opstellen, in dit plan moet onder andere een uitgebreide beschrijving weergegeven worden van de bebouwing in relatie tot het landgoed. Ook moet er een uitgebreide beschrijving en referentiebeelden van de architectuur, vormgeving, materiaalgebruik en uitstraling van de bebouwing in het beeldkwaliteitsplan opgenomen worden. Daarnaast moet er aandacht zijn hoe het landhuis in relatie staat tot de plek en de streek. Het beeldkwaliteitsplan wordt getoetst in overleg met de ervenconsulent van het Oversticht. Bij bestaande locaties zal eventuele sloop van overbodige opstallen onderdeel uitmaken van het totaalplan. De overbodige opstallen zullen gesloopt moeten worden om landschapsontsierende bebouwing te voorkomen.

Sloop zal moeten plaatsvinden en door middel van een sloopovereenkomst moeten worden vastgelegd. Wanneer er een groot oppervlakte te slopen gebouwen aanwezig is, is een combinatie met rood voor rood mogelijk. De extra rood voor rood woning dient dan onderdeel uit te maken van het landgoedplan, om te voorkomen dat er alsnog veel verspreide nieuwe woningen ontstaan. De investering in ruimtelijke kwaliteit die verplicht is bij rood voor rood mag hierbij niet worden aangewend voor de invulling van de verplichte beplanting van het landgoed.

Extra wooneenheden zijn mogelijk mits de woningen een onderlinge samenhang hebben die de allure van het landgoed versterkt en er per woning 5 hectare extra grond wordt gerangschikt. De extra woning kan als tweede woning in het hoofdgebouw worden gerealiseerd of als ondergeschikte woning (ondergeschikt qua plaats, vorm en omvang, het uitgangspunt is een maximaal bouwvolume van 750m³). Per 5 hectare extra gerangschikte grond moet ook weer 30% nieuw bos of andere natuurwaarden worden aangeplant. Bij dit uitgangspunt mogen geen woonwijken ontstaan.

Openstelling

Naast de regels van de NSW worden er in de gemeente Hof van Twente aanvullende eisen gesteld ten aanzien van de openstelling. De realisatie van het nieuwe landgoed moet met zijn publieke toegankelijkheid leiden tot een verbetering van de recreatieve mogelijkheden. Het landgoed moet actief opengesteld worden. Duidelijke entrees en goede parkeergelegenheid zijn een vereiste en waar mogelijk ook andere voorzieningen om recreanten te trekken. Een beschrijving van omliggende routes dient onderdeel uit te maken van het plan. Daarnaast moet er de mogelijkheid bestaan om de nieuwe landgoederen nu of in de toekomst aan te laten sluiten op de lokale en/of regionale routestructuren.

Bij nieuwe landgoederen is het verplicht om 90% van het landgoed open te stellen voor het publiek. Het gaat hierbij om de openstelling van het groen, de bebouwing hoeft niet te worden opengesteld.

Regels ten aanzien van de openstelling worden afgeleid uit de Natuurschoonwet:

- De toegankelijke wegen en paden moeten min of meer gelijkmatig over het landgoed verdeeld zijn. Tot dergelijke wegen en paden worden ook gerekend: gemarkeerde beloopbare groenstroken en perceelsranden, waar nodig voorzien van draadoverstapjes;
- Het minimumvereiste aantal meters pad lengte per ha bedraagt vijftig meter voor bos, dan wel 25 meter voor overige gronden, zoals landbouwgronden en natuurterrein;
- De minimaal vereiste pad lengte voor het gehele landgoed is als volgt te berekenen:
 - som van de arealen bos x 50 m = X m
 - som van de arealen overige grond x 25m = X m Totaal = X m

Terreinen die om redenen van privacy afgesloten zijn, worden wel in deze berekening betrokken. Dit geldt niet voor terreinen die in verband met de bijzondere natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden zijn afgesloten.

- De wegen en paden moeten het gehele jaar van zonsopkomst tot zonsondergang toegankelijk zijn;
- De openstelling is voor het publiek duidelijk waarneembaar aangegeven door borden.
- De wegen en paden moeten ten minste toegankelijk zijn voor wandelaars.

Zorg en recreatie landgoederen

Nieuwe landgoederen kunnen interessant zijn voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen. Bij nieuwe landgoederen worden alleen landgoederen met een zorgcomponent en verblijfsrecreatie toegestaan. Om deze functies in het landhuis te kunnen realiseren zal het landhuis uit meerdere wooneenheden moeten bestaan. Er wordt hierdoor afgeweken van de inrichtingseisen en de eisen ten aanzien van de werkfunctie. De geschiktheid voor een landgoed met een zorgfunctie of verblijfsfunctie hangt af van ontsluiting, aanwezigheid van recreatiegebieden en de afstand van de woonkern. Per plan wordt beoordeeld door middel van een integrale afweging of in een bepaald gebied een nieuw landgoed met een zorgfunctie of verblijfsrecreatie is toe te staan. Dit zal mede afhangen van het bestaande aanbod in een bepaald deelgebied van de gemeente. Gegarandeerd dient te worden dat het landhuis blijvend voor de betreffende doelgroep beschikbaar is.

Overige werkfuncties

De hoofdfunctie van de landgoedbebouwing is wonen. Een aan het wonen ondergeschikte kantoor- en praktijkfunctie is toegestaan. Hieronder wordt verstaan een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van een bepaald beroep, uitgeoefend door de bewoner(s) van de desbetreffende woning/wooneenheid. De oppervlakte van de ruimte welke als kantoor- en praktijkruimte mag worden aangewend is maximaal 25% van het woonoppervlak, met uitzondering van de genoemde functies in paragraaf 2.7. Dit percentage is gelijk aan de gehanteerde oppervlakte van nevenfuncties in een woonbestemming. Plannen worden beoordeeld gelijk aan het Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB). Er wordt onder andere rekening gehouden met de geluidsbelasting, de verkeersaantrekkende werking, de omvang van de activiteit en mag er geen sprake zijn van detailhandel.

4. Herbouw karakteristiek woningen

De gemeente Hof van Twente streeft er naar om bebouwing met een streekeigen karakter te behouden. In eerste instantie krijgt dit doel vorm door karakteristieke boerderijen in stand te houden en zo mogelijk te versterken door de boerderij volledig in gebruik te nemen (inclusief voormalig bedrijfsgedeeltes zoals de deel) voor de woonfunctie of te splitsen in meerdere woningen.

Het komt echter voor dat door verschillende ingrepen alleen een karakteristieke hoofdvorm aanwezig is. In de loop der jaren kunnen gevelindelingen zijn veranderd en door de gebruikte materialen kan de uitstraling zodanig veranderd zijn dat van de oorspronkelijke architectuur weinig meer aanwezig is. Alleen met ingrepen die niet in verhouding staan tot de kosten is in dergelijke situaties de oorspronkelijke architectuur terug te brengen. In feite moet dan de karakteristiek als verloren worden beschouwd.

In dergelijke situaties is het onder voorwaarden mogelijk om de gehele woonboerderij te herbouwen en als woonruimte in gebruik te nemen, ook als de deel voor de herbouw nog in gebruik is als bedrijfsruimte, zodat een hoogwaardige kwaliteit aan bebouwing kan worden gerealiseerd. Er kan daardoor een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Middels deze bestemmingsplanherziening wordt de herbouw van een woonboerderij groter dan 750 m³, waarvan de oorspronkelijke karakteristiek niet in redelijkheid is te herstellen, toegestaan waarbij de volgende uitgangspunten in acht worden genomen:

- hergebruik van bestaande bebouwing blijft het uitgangspunt;
- op grond van onafhankelijk oordeel (geïntegreerde erfgoed-, welstand-monumentencommissie) wordt bepaald dat alleen de karakteristieke hoofdvorm nog aanwezig is. De regeling is alleen van toepassing als de karakteristieke gevelindeling verloren is gegaan en niet kan worden hersteld. De karakteristieke woonboerderij is oud;
- initiatiefnemer heeft de intentie om flink te investeren in zowel de kwaliteit van de bebouwing als in de kwaliteit van de omgeving. Het realiseren van een hoge streekeigen kwaliteit is vereist;

Op de herbouwmogelijkheid zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- de te saneren woonboerderij heeft een Twentse karakteristieke bouwstijl;
- er was en blijft sprake van een traditioneel erfensemble (plaatsing weg/straat en overige bebouwing) en alle bebouwing wordt gerenoveerd of gesaneerd;
- het te realiseren woongebouw is karakteristiek en heeft een eenvoudige hoofdvorm met dominante kap. Een en ander komt overeen met oorspronkelijke gebiedseigen architectuur het betreft dus een gebouw met een typisch Twentse bouwstijl en deel uitmakend van een beeldbepalend ensemble;

- de afmetingen van het nieuwe woongebouw mogen niet worden gewijzigd, dus dezelfde goothoogte, bouwhoogte en inhoud als bestaand pand (N.B. toename van de inhoud is niet toegestaan);
- een bouwhistorisch onderzoek geeft inzicht in de bouwkundige staat van de bestaande karakteristieke woonboerderij en eventuele andere te renoveren opstallen, die onderdeel uitmaken van het beeldbepalende ensemble.
- een erfinrichtingsplan inclusief beplantingsplan moet ter beoordeling worden ingediend bij de aanvraag om bouwvergunning en worden goedgekeurd, waarbij door de gemeente advies van de ervenconsulent wordt gevraagd;
- afspraken over de uitvoering van de erfinrichting worden vastgelegd in een overeenkomst.

Bij de beoordeling van de algemene criteria uit de welstandnota wordt advies van de geïntegreerde erfgoed-/ monumenten/welstandscommissie gevraagd. De criteria hebben betrekking op:

- een bescheiden, harmonische en evenwichtige indeling van de gevels;
- materialen, detailleringen en kleuren die aansluiten bij de oorspronkelijke architectuur en deze tot uitdrukking brengen. Monsters en materialen moeten bij de aanvraag om vergunning ter beoordeling worden ingediend en goedgekeurd;
- toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en in lijn met de architectuur;
- een duidelijk voor- en achterkant benadering van de woonboerderij.

5. Vergroten bestaande en bestemde woning

Voor het buitengebied is in het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente opgenomen dat de bestaande en bestemde woning vergroot kunnen worden tot respectievelijk 900 m³, 1.500 m³ of 2.000 m³. Daarbij moeten locatie(s) landschappelijk worden ingepast en bij 1.500 m³ en 2.000 m³ moet er ook respectievelijk 1.000 m² en 1.500 m² (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Om gebruik te maken van deze mogelijkheid moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- de bestaande en bestemde woning die wordt vergroot of vervangen wordt binnen het aanwezige bestemmingsvlak/ bouwvlak gerealiseerd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing;
- eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in stand houdingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

6. Veldschuren

In het buitengebied van de Hof van Twente staan veel zo geheten veldschuren. Voorheen werden deze schuren gebruikt voor de stalling van vee of soms voor opslag van machines. Gelet op de hedendaagse landbouw zijn deze veldschuren niet meer nodig voor het agrarisch bedrijf. Deze veldschuren zijn niet bestemd en vallen onder het overgangsrecht. Daardoor kunnen ze alleen gedeeltelijk worden vernieuwd en in stand worden gehouden. Deze schuren bieden vaak een schuilplaats aan verschillende flora en fauna. Doordat veel van deze veldschuren vervallen zijn wordt voorgesteld om mogelijk te maken dat de bestaande aanwezige veldschuur opnieuw opgericht kan worden tot een maximale oppervlakte van de bestaande oppervlakte waarbij er totaal maximaal 150 m² terug gebouwd kan worden.

Daarbij moet de directe omgeving van de veldschuur landschappelijk versterkt moet worden en waarbij er ook geïnvesteerd moet worden in schuilmogelijkheden voor verschillende diersoorten. Hierbij valt te denken aan het ophangen van kasten voor vleermuizen. Op deze manier wordt de biodiversiteit van de omgeving behouden en versterkt. Om in aanmerking te komen voor het opnieuw oprichten van een veldschuur moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- sloop van alle bebouwing op het perceel waar de veldschuur staat.
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- er mag maximaal de bestaande oppervlakte terug worden gebouwd met een maximale omvang van 150 m²;
- **de nieuw te bouwen veldschuur sluit aan bij de karakteristiek van het gebied. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals hout en steen. De nieuwe veldschuur wordt uitgevoerd in gedekte kleuren zoals zwart donker bruin en donker groen. Er wordt geen gebruik gemaakt van golfplaten maar van matte dakpannen in de kleur zwart of rood. Damwandplaten zijn niet toegestaan.**
- er moet worden bijgedragen aan de biodiversiteit en schuilgelegenheden voor diersoorten.

7. Gebruik inpandige bedrijfsruimte (deel) van boerderij voor bewoning

In het buitengebied is de mogelijkheid opgenomen om het gebruik van de aangebouwde inpandige bedrijfsruimte (deel) van de boerderij te gebruiken ten behoeve van bewoning. Daarbij moeten de volgende voor- waarden:

- de nieuwe woonruimte maakt onderdeel uit van de bouwmassa van en vormt een geheel met de (bedrijfs) woning in de boerderij;
- de karakteristiek van het gebouw én het beeldbepalende onderscheid tussen woongedeelte en het voormalige bedrijfsgedeelte van de boerderij mogen niet worden aangetast;
- omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

8. Herbouw bijgebouwen tot 450 m2

Met de afname van het aantal agrarische bedrijven, neemt het aantal burgers in het buitengebied toe. In het buitengebied wonen veel burgers die hobbymatig dieren (willen) houden en daarvoor gronden en machines nodig zijn. Deze dieren en machines moeten binnen worden gestald. Hierdoor is in de praktijk behoefte aan een groter oppervlakte aan bijgebouwen dan dat nu bij recht (150 m2) is toegestaan. Om die reden is in het bestemmingsplan buitengebied een mogelijkheid opgenomen voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen binnen een woonbestemming tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m2, mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 450 m2;
- de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen maximaal 300 m2 bedraagt;
- binnen de gemeente Hof van Twente het **drietwee**voudige van de nieuw te bouwen oppervlakte wordt gesloopt;
- de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat slooplocatie en bouwlocatie landschappelijk wordt versterkt;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- op de slooplocatie(s) na sloop maximaal 450 m2 aan bijgebouwen blijft staan;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor afwijking wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor afwijking wordt toegepast niet belemmerd;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaats- vinden.

9. Uitbreiden niet agrarische bedrijven in het buitengebied

In het buitengebied zijn diverse niet-agrarische bedrijven gevestigd. Een groot aantal van deze bedrijven hebben zich vanuit een voormalig agrarisch bedrijf geleidelijk ontwikkeld. Dit vloeit voort uit de sterke ondernemersgeest die in het gebied aanwezig is en die gekoesterd wordt. Op enkele plekken in het landelijk gebied bevindt zich een grootschalig niet-agrarisch bedrijf. De bedrijvigheid wordt positief gewaardeerd vanwege de bijdrage aan een sterke plattelandseconomie en de werkgelegenheid. Vanwege hun sponsoractiviteiten dragen ze bij aan het lokale verenigingsleven.

Met uitzondering van enkele bedrijven die sterk verwant zijn aan de agrarische sector missen de meeste bedrijven een duidelijke economische binding met het landelijk gebied. Ofwel, ze zouden ook op een bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn. Vanwege de levendigheid in het landelijk gebied en de werkgelegenheid wordt bedrijvigheid in het landelijk gebied positief gewaardeerd. Echter, om het karakter van het landelijk gebied te behouden kan er maar beperkt ruimte worden geboden voor groei van niet-agrarische bedrijvigheid. Deze ruimte kan wel geboden worden op de bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Er wordt evenwichtig omgegaan met uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied. Bij de afweging of uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden wordt maatwerk toegepast. De toename van bebouwing en activiteiten moet namelijk blijven passen bij de schaal van het erf en het omliggende landschap en bij de draagkracht van de aanwezige infrastructuur. Bij een eventuele uitbreiding wordt met het bedrijf ook gesproken over het lange termijn perspectief. Indien de uitbreidingsmogelijkheden op termijn beperkt

zijn kan het noodzakelijk zijn niet langer te investeren in kleine uitbreidingen, maar een verhuizing naar een bedrijventerrein voor te bereiden.

Voor iedere uitbreiding geldt dat als basis inspanning het terrein zorgvuldig landschappelijk dient te worden ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht met de identiteit van het omringende landschap.

In aanvulling op de basis inspanning moet bij een toename van meer dan 250 m² aan bebouwing het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing worden gesloopt binnen de Hof van Twente.

Daarnaast moet afhankelijk van de omvang en impact van de uitbreidingsplannen aanvullend geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit.

Daarbij moet uit een (bedrijfs)plan blijken:

- of de bedrijfsactiviteiten gebiedseigen/gebiedsvreemd is;
- wat de schaal en impact is van de uitbreiding
- is het eigenbelang/ maatschappelijk belang.

Daarbij is belangrijk om te kijken naar hoe de ontwikkeling bijdraagt of kan gaan bijdragen aan de kernkwaliteiten zoals die in de Structuurvisie Landelijk gebied Hof van Twente zijn benoemd (Sterke agrarische structuur, Grote mate van ondernemerschap, Breed scala aan landelijke woonmilieus, Gevarieerd en aantrekkelijk landschap, Robuust ecologisch netwerk, Sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur Regionale infrastructuur). Duurzaamheid is een aanvullende kernkwaliteit die benoemd wordt.

Ook moet inzichtelijk worden gemaakt wat de toename is van de bedrijfsbebouwing en bedrijfsbestemming ten opzichte van de huidige situatie, heeft de ontwikkeling verkeersaantrekkende werking, is buitenopslag noodzakelijk, Vind de ontwikkeling plaats op een zichtlocatie, draagt de ontwikkeling bij aan werkgelegenheid, draagt de ontwikkeling bij aan maatschappelijke doelen van de gemeente.

Indien de aanvullende investering om motiverende redenen niet op de ontwikkellocatie en of omliggende gebied geïnvesteerd kan worden is het mogelijk om een bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds te storten.

10. Sloopvoucher-regeling

Er zijn eigenaren van erven die graag de voormalige (landschapontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om dit te stimuleren kan een eigenaar voor dit soort situaties een sloopvoucher ontvangen. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en kan ingezet worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is.

Om gebruik te kunnen maken van de voucher-regeling moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing;
- eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
- Alles asbest moet worden gesaneerd.
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- Als de bestemming nog Agrarisch is moet deze gewijzigd worden naar een bestemming wonen

