



Kansen uit buiten

Over hoe u kunt slopen en bouwen rond Deventer
om er mooi en prettig te wonen en werken

Inhoud

Voorwoord door wethouder Liesbeth Grijzen “Initiatieven voor ons prachtige Salland”	3
Voorwaarden en criteria Wonen en werken op z'n Sallands	4
De Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur	6
De Rood-voor-Rood-regeling Schuur voor schuur	14
De Sloopbank	20
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Maatwerk naast regelingen	23
Bijlagen	
Samenvatting	24
Alfabetische begrippenlijst	26

Voorwoord

“We zien uw initiatieven voor ons prachtige Salland graag tegemoet.”



In het Sallandse buitengebied verandert er veel. Door schaalvergroting van boerenbedrijven worden sommige bedrijven groter, terwijl andere stoppen. Dit betekent dat we veel leegstaande schuren hebben. Die schuren hebben vaak ook nog asbestdaken. Vanwege het landelijke asbestdakenverbod moeten die vóór 2025 gesaneerd zijn.

Van probleem naar kans

De leegstand en de asbestopgave vormen een aanzienlijk probleem, niet alleen voor de eigenaren, maar ook voor de leefbaarheid van ons Sallandse buitengebied. De provincie Overijssel en de gemeente Deventer willen dit probleem aanpakken en omkeren naar een kans. Een kans om de sloop van overtollige schuren, met of zonder asbestdaken, betaalbaar te houden. En een kans om de kwaliteit en leefbaarheid van ons buitengebied te vergroten.

Van leegstand naar nieuwbouw

Deze kansen creëren we door leegstaande gebouwen te vervangen door nieuwbouw met een woon- of andere passende functie. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie daarvoor een kader. En met aanpassingen in het beleid schept de gemeente binnen dat kader kansen. Zo geven we nog meer ruimte aan initiatieven. Tegelijk gaat de kwaliteit van ons buitengebied en onze leefomgeving er stevig op vooruit.

Van initiatief naar kwaliteit

De oude Rood-voor-Rood-regeling heeft al veel prachtige voorbeelden opgeleverd van gerestaureerde boerderijen, van mooie, nieuwe woningen of schuren en van prachtig nieuw ingerichte erven. In haar oude vorm had deze regeling echter ook beperkingen. Daardoor bleven plannen soms steken. De gemeente Deventer borduurt nu voort op de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving door de bestaande regelingen in een nieuw jasje te steken. Hoe dat er uitziet en werkt in de praktijk staat in het plan dat nu voor u ligt: ‘Kansen uit buiten. Over hoe u kunt slopen en bouwen rond Deventer om er mooi en prettig te wonen en werken’.

Van kansen naar meerdere vliegen

Als verantwoordelijk wethouder van Deventer ben ik zeer enthousiast over de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In het buitengebied van Deventer zie ik veel kansen. Ik hoop dat u als eigenaar in ons buitengebied door deze vernieuwde regeling uw eigen buitengewone kansen ziet en er enthousiast mee aan de slag gaat. Dan slaan we meerdere vliegen in één klap: we helpen u met de sloop van uw overtollige bijgebouwen en de sanering van uw asbestdaken én we vergroten de kwaliteit en leefbaarheid van ons prachtige Sallandse landschap. We zien uw initiatieven graag tegemoet!

Liesbeth Grijsen

Wethouder Ruimtelijke Ordening en Plattelandsbeleid

Wonen en werken op z'n Sallands

Het buitengebied van Deventer is mooi en dat willen we graag zo houden. U kunt er dan namelijk fijn wonen en recreëren. Het buitengebied van Deventer is in ontwikkeling en ook dat willen we graag zo houden. U kunt er dan namelijk ook prettig werken. Dat is wonen en werken 'op z'n Sallands'.

Balans

In het buitengebied mooi en prettig wonen en werken tegelijk vraagt om een goede balans. De balans tussen het behoud van ons mooie Sallandse landschap en ruimte voor economische ontwikkeling. De balans tussen beschermen en ontwikkelen en tussen bewaren en vernieuwen. Dat alles bij elkaar is een fikse uitdaging.

Deze uitdaging gaan we graag aan, het liefst samen met u als initiatiefnemer. Met de juiste balans maken we ruimte voor uw plannen om mooi en dynamisch te wonen en werken in het buitengebied van Deventer.

Leegstand en asbest

In ons buitengebied komt agrarische bebouwing vrij. Dat is te zien aan de vele leegstaande gebouwen. Deze ontwikkeling gaat voorlopig nog wel door. Wageningen University & Research voorspelt dat er in de gemeente Deventer tot 2030 nog 99.029 m² agrarische bebouwing vrijkomt. Bedrijfsgebouwen vormen het grootste deel daarvan en woningen de rest. Veel van deze bebouwing ontsiert het landschap of zal dat doen als er niets mee wordt gedaan.

In ons buitengebied hebben we ook nog eens te maken met 376.595 m² asbestverdachte daken. Vanwege het verbod op asbestdaken moeten deze allemaal vóór 2025 zijn verwijderd.

Slopen en bouwen, bouwen en slopen

Er bestaan regelingen om u te helpen bij de sloop van landschapsontsierende gebouwen op uw erf. Door deze te slopen maken we ons Sallandse buitengebied immers mooier. De regelingen kunt u ook benutten om te bouwen. Het buitengebied is immers ook in ontwikkeling.

Voorwaarden en criteria

Elk initiatief om te bouwen en/of te slopen wordt getoetst aan een aantal criteria en voorwaarden. Het is dus belangrijk dat we precies weten wat we bedoelen met bepaalde termen. Daarom leest u hierna de definities van de voorwaarden en criteria die u telkens ziet terugkomen in de toelichting op de regelingen.

Ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 definieert ruimtelijke kwaliteit als "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is" (artikel 2.1.1, onder a). Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is de eerste voorwaarde bij elke toepassing van de twee Rood-voor-Rood-regelingen en de Sloopbank. Die verbetering gebeurt op twee manieren: door de sloop van landschapsontsierende gebouwen en door landschappelijke inpassing en verbetering van locaties.

Kansen uit buiten

Over hoe u kunt slopen
en bouwen rond
Deventer om er mooi
en prettig te wonen
en werken.

Landschapsontsierende gebouwen

Gebouwen zijn landschapsontsierend wanneer ze door hun omvang, functie, situering, materiaalgebruik, staat en/of verhouding tot hun omgeving niet passen in het Sallandse landschap. Monumenten en gebouwen met cultuurhistorische of karakteristieke waarde blijven buiten beschouwing, want die willen we bewaren en beschermen als basis van het erf. Of gebouwen wel of niet het landschap ontsieren, bepaalt de gemeente.

Landschappelijke inpassing en verbetering

Het resultaat van landschappelijke inpassing en verbetering van een erf is dat het erf zich voegt in het landschap, met behoud of verbetering van de erfstructuur. Die inpassing en verbetering moeten passen bij de gebiedskenmerken en overeenstemmen met het Landschapontwikkelingsplan Salland (LOP 2008) en de Welstandsnota. Het proces van landschappelijke inpassing en verbetering leidt ook tot versterking van de cultuurhistorische en ecologische waarde van het perceel en de directe omgeving. U geeft de landschappelijke inpassing en verbetering van het erf weer in uw erfinrichtingsplan.

Karakteristieke gebouwen

Of gebouwen wel of niet karakteristiek zijn, hangt samen met aspecten als streekeigenheid, herkenbaarheid en gaafheid. Voor deze aspecten hanteert de gemeente een score. Gebouwen die hoog scoren staan als karakteristiek genoemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'. Gebouwen die daarin niet genoemd staan als karakteristiek kunnen misschien na verbetering, herstel of restauratie alsnog karakteristiek worden. De gemeente toetst dat aan een aantal criteria: de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting, de streekeigen verschijningsvorm en herkenbaarheid, de mate van gaafheid en de architectonische en cultuurhistorische waarde.

Regelingen en kansen

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van de provincie Overijssel¹ biedt mogelijkheden aan gemeenten en hun inwoners en ondernemers. Met de twee Rood-voor-Rood-regelingen en de Sloopbank van de gemeente Deventer geven we invulling aan de KGO en kunnen we de mogelijkheden ervan benutten. De regelingen zijn deels nieuw en deels uitgebreid of herzien. Wat voor de toepassing van die regelingen de voorwaarden zijn, hebt u hierboven al kunnen lezen: een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende gebouwen, door landschappelijke inpassing en verbetering, door het behoud van karakteristieke gebouwen en door ecologische kansen te benutten.

Concreet gaat het om twee varianten van de Rood-voor-Rood-regeling: Woning voor schuur en Schuur voor schuur. De nieuwe Sloopbank is voor beide een hulpmiddel. Hoe u deze regelingen kunt benutten en welke kansen ze u bieden, leest u hierna.



¹ De provincie Overijssel heeft in 2009 de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) ingevoerd. Een nieuwe versie daarvan is opgenomen in artikel 2.1.6 van de 'Omgevingsverordening Overijssel 2017'. Deze vormt de basis voor het gemeentelijk beleid voor het buitengebied van Deventer.

Woning voor schuur

Bij deze versie van de Rood-voor-Rood-regeling kunt u landschapsontsierende gebouwen slopen in ruil voor één of meerdere woningen. Doet u mee aan deze Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur, dan draagt u op twee manieren bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Deventer. Ten eerste door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het behoud en de verbetering van het karakteristieke erf en de daar aanwezige bebouwing. En ten tweede door de plaatsing van nieuwe woning(en) binnen de erfstructuur en de landschappelijke inpassing van de aangepaste erven.

Begrippen en definities

In de alfabetische begrippenlijst in de bijlage leest u de definities van 'landschapsontsierend', 'karakteristiek' en 'landschappelijke inpassing en verbetering'. Deze definities beschrijven precies de voorwaarden en eisen voor deelname aan de regeling. Neemt u deze dus goed door, want de gemeente ziet streng toe op de naleving hiervan. De Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur gaat namelijk over meer dan alleen het juiste aantal m².

Kwalitatieve eisen en voorwaarden

Naast het juiste aantal m² wegen kwalitatieve eisen en voorwaarden mee. De geboden ontwikkelruimte moet in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het erf en de directe omgeving. De gemeente stelt daaraan eisen. Dat betekent dat u de nieuwe woning(en) alleen kunt bouwen als u de genoemde waarde van het erf daarmee verbetert. Of een bepaalde ontwikkeling wel of niet mogelijk is, hangt af van plaatselijke omstandigheden, de kenmerken van het erf en de directe omgeving.

Welstandsrichtlijnen en -criteria

Ook de welstandsnota geeft richtlijnen en criteria voor erf- en gebouwontwikkelingen. Daarbij bestaat een onderscheid tussen de drie landschapstypen in de gemeente Deventer: het rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap en het jonge ontginningslandschap. De richtlijnen dienen als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld bij de Rood-voor-Rood-regeling.

U kunt een
nieuwe woning
bouwen én
bijdragen aan
de ruimtelijke
kwaliteit



De welstandscommissie toetst elk bouwplan aan de bebouwingscriteria. Voldoet het plan daar niet aan, dan kan de gemeente de bouwvergunning weigeren. Hierop kan de gemeente een uitzondering maken als het gaat om een bouwplan van grote kwaliteit.

Sloopkosten (deels) terugverdienen

Slopen kost geld. Volgens de Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur mag u als initiatiefnemer een nieuwe woning bouwen waar u gebouwen hebt gesloopt. In feite ontstaat daar dan een bouwkael die u kunt verkopen. Met de opbrengst daarvan kunt u (een deel van) de sloopkosten dekken. U moet dan wel aan bepaalde voorwaarden voldoen.

Zo doet u mee aan de Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur

Onder de volgende voorwaarden en omstandigheden kunt u meedoen aan de Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur.

Welke gebouwen kunt u inbrengen?

- a. U kunt gebouwen inbrengen op een locatie in het buitengebied die niet meer agrarisch of bedrijfsmatig wordt gebruikt of waar het (agrarische) bedrijf geheel wordt beëindigd. U kunt op kleinere schaal de agrarische activiteiten voortzetten, door bijvoorbeeld als hobby land te beheren of dieren te houden. Dat past namelijk binnen de woonbestemming. U kunt gebouwen inbrengen als ze landschapsontsierend zijn. Of dat het geval is beoordeelt de gemeente.
- b. Bij een gemengd agrarisch bedrijf met een intensieve en een extensieve tak, kunt u de extensieve tak voortzetten. Dat noemen we ontmenging. Het kan zijn dat u de intensieve tak onlangs al hebt beëindigd. U kunt dan de daarvoor gebruikte bebouwing nog inbrengen, mits u aan alle andere voorwaarden voldoet. De gesloopte bebouwing mag u niet in (bijna) dezelfde omvang terugbouwen voor het resterende agrarische bedrijf. U mag de resterende gebouwen ook niet uitbreiden. De ontwikkeling op de locatie moet duidelijk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Hoeveel bebouwing moet u slopen?

- a. U moet minimaal 850 m² aan landschapsontsiierende bebouwing slopen. Ook mestlo's tellen daarvoor mee. Bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals mestkelders en kuilvoerplaten, tellen niet mee voor de minimum sloopoppervlakte. Monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen tellen ook niet mee voor de minimale sloopoppervlakte. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dit soort gebouwen, waar mogelijk, te behouden en met een nieuwe functie in te passen in het erf.
- b. Voor sloopoppervlakte met asbestdaken die vallen onder het asbestdakenverbod, geldt een minimum van 700 m². Het kan voorkomen dat het asbestdakenverbod geldt voor slechts een deel van het dak. Voor de Rood-voor-Rood-regeling moet u dan elke m² sloopoppervlakte met asbestdak omrekenen als 850/700 m² (rekengetal: 1,21 m²). Hoe dat werkt ziet u in de rekenvoorbeelden van meneer Nijhuis en mevrouw Boevink.

Rekenvoorbeeld

Meneer Nijhuis heeft zijn agrarische bedrijf beëindigd. Hij wil zijn stallen inbrengen in de Rood-voor-Rood-regeling. Hij heeft een ligboxenstal van 900 m² met asbestdakplaten erop. Daarnaast heeft meneer Nijhuis nog een jongveestal en een kapschuur, samen met een oppervlakte van 620 m² zonder asbestdak.

Het sloopoppervlak met asbest weegt zwaarder dan dat zonder asbest. De ligboxenstal telt dus voor $900 \times 1,21 = 1.089$ m². De totale sloopoppervlakte komt zo op $1.089 + 620 = 1.709$ m². Dit is voldoende sloopoppervlak voor twee Rood-voor-Rood-woningen, namelijk $2 \times 850 = 1.700$ m².

Rekenvoorbeeld

Mevrouw Boevink is eigenaar van een voormalig agrarisch perceel. Er staat nog een oude kippenschuur met een oppervlakte van 800 m² met asbestdakplaten. Een oude werktuigenberging zonder asbestdak op het perceel heeft een oppervlakte van 300 m².

Het sloopoppervlak met asbest weegt zwaarder dan sloopoppervlak zonder asbest. In dit geval telt de kippenschuur mee voor $800 \times 1,21 = 968$ m². De totale sloopoppervlakte komt zo op $968 + 300 = 1.268$ m². Dit is voldoende voor één Rood-voor-Rood-woning, waarvoor mevrouw Boevink minimaal 850 m² moet slopen. Voor twee woningen is het te weinig. Als mevrouw Boevink toch twee woningen wil bouwen, kan ze uitkijken naar extra sloopmeters op een andere locatie of uit de Sloopbank. Ze kan er ook voor kiezen om de onbenutte sloopoppervlakte ($1.268 - 850 = 418$ m²) in te brengen in de Sloopbank. Een derde mogelijkheid is dat ze het inzet voor een ontwikkeling van iemand anders op een andere locatie in de gemeente.

De zwaardere weging van asbesthoudend sloopoppervlak vervalt wanneer het asbestdakenverbod in werking treedt, namelijk op 1 januari 2025. Als de overeenkomst voor de Rood-voor-Rood-ontwikkeling daarvóór is gesloten, dan geldt de zwaardere weging van asbesthoudend sloopoppervlak nog wel.

- c. Wanneer u meer sloopt dan de minimale oppervlakte, dan kunt u de extra oppervlakte inbrengen in de Sloopbank (zie het hoofdstuk over de Sloopbank en ook het rekenvoorbeeld van mevrouw Boevink hiervoor, onder b.). Deze oppervlakte moet dan minstens 250 m² meten. Eenmaal geregistreerd bij de Sloopbank, mag u deze oppervlakte niet meer binnen dezelfde ontwikkeling op een andere manier gebruiken.
- d. Hebt u te weinig sloopoppervlak op de ontwikkellocatie, dan kunt u dat aanvullen met sloopoppervlak van een andere locatie. Op die inbrenglocatie moet minimaal 100 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt onder dezelfde voorwaarden als voor de ontwikkellocatie. Zo moet daar bijvoorbeeld het agrarisch bedrijf zijn beëindigd. Ligt de inbrenglocatie in een andere gemeente in Overijssel, dan mag maximaal 30% van het benodigde sloopoppervlak daarvan afkomstig zijn. Hoe dat werkt ziet u in de rekenvoorbeelden van mevrouw Ter Haar en meneer Willemsen.
- e. U kunt ook sloopmeters uit de Sloopbank gebruiken (zie het hoofdstuk Sloopbank). Sloopmeters uit de Sloopbank zijn aanvullend op de sloop van landschapsontsierende bebouwing op de ontwikkellocatie. Op de slooplocatie moet dan nog minimaal 100 m² landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt. Hoe dat werkt ziet u in de rekenvoorbeelden van de familie Koenen en en dat van meneer De Jong op de volgende bladzijde.

Wat moet u slopen?

U sloopt alle voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing, dus zowel de gebouwen die meetellen voor het sloopoppervlak, als de bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals sleufsilos, mestkelders, kuilvoerplaten en erfverhardingen. U saneert verboden asbestdaken, ook als die liggen op gebouwen die u niet sloopt. De bedrijfswoning en karakteristieke gebouwen laat u staan.

Waar bouwt u de nieuwe woning?

In ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing krijgt u een bouwka­vel voor een nieuwe woning toegekend. Met de verkoop van die kavel kunt u de kosten van de ontwikkeling (gedeeltelijk) dekken. De nieuwe woning moet worden gebouwd op het erf waar gesloopt is, passend binnen de erfstructuur.

Als dat door omstandigheden, bijvoorbeeld vanwege milieunormen, niet kan, dan kunt u bij uitzondering zoeken naar een andere ontwikkellocatie die past binnen de structuur en de kenmerken van het landschap. U moet de bouwka­vel dan bijvoorbeeld laten aansluiten op een bestaande locatie of invoegen in een lintbebouwing. Deze andere, nieuwe locatie moet passen in de stedenbouwkundige en/of landschapsstructuur. Deze locatie wordt in overleg met de gemeente bepaald.

Als er sprake is van sloop op meerdere locaties, dan beoordeelt de gemeente welke plek voor bebouwing in aanmerking komt. De gemeente houdt daarbij rekening met de wensen van de eigenaars. Ook landschappelijke en andere aspecten wegen mee.

Rekenvoorbeeld

Mevrouw Ter Haar wil stoppen met haar agrarische bedrijf en meedoen met de Rood-voor-Rood-regeling. Daarmee kan ze afkomen van de 600 m² aan landschapsontsierende gebouwen op haar erf. Omdat ze minstens 850 m² moet slopen, komt ze dus 250 m² tekort. Die 250 m² heeft ze gevonden bij een stoppende agrariër in de gemeente Raalte. 30% van 850 m² is 255 m². De sloopmeters uit Raalte mag ze dus allemaal meetellen. Zo heeft mevrouw Ter Haar genoeg sloopoppervlak voor de Rood-voor-Rood-regeling.

Rekenvoorbeeld

Ook meneer Willemsen wil meedoen met de Rood-voor-Rood-regeling. Hij heeft 550 m² landschapsontsierende bebouwing. Hij heeft een stoppende agrariër in de gemeente Olst-Wijhe bereid gevonden 350 m² te slopen. 30% van 850 m² is 255 m². Van de sloopmeters uit Olst-Wijhe kan meneer Willemsen dus maximaal 255 m² inzetten. Het tekort van 850 - 550 - 255 = 45 m² kan hij aanvullen met sloopmeters van een slooplocatie binnen de gemeente Deventer of van de Sloopbank.

Rekenvoorbeeld

De familie Koenen wil meedoen met de Rood-voor-Rood-regeling. Op het erf staat 300 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Om mee te kunnen doen, hebben ze nog 850 - 300 = 550 m² sloopoppervlak nodig. Deze halen ze uit de Sloopbank.



Hoeveel nieuwe woningen mag u bouwen?

Recht op een Rood-voor-Rood-woning bestaat bij elke 850 m² (of, tot 2025, 700 m² met asbestdaken) gesloopte landschapsontsierende bebouwing. Voor elke extra woning moet u voldoen aan dezelfde voorwaarden als voor de eerste. Het aantal woningen in de gewenste vorm moet altijd passen op het erf en in verhouding zijn met de directe omgeving.

Niet elke 850 m² (of, tot 2025, 700 m² met asbestdaken) gesloopte landschapsontsierende bebouwing geeft automatisch recht op de bouw van een nieuwe woning. Elke nieuwe woning moet passen binnen de erfstructuur en het landschap en leiden tot een verbetering ervan. Is dat niet het geval, dan mag u die nieuwe woning niet bouwen. Sloopoppervlak dat u zo eventueel overhoudt, kunt u ergens anders besteden.

U investeert voldoende in de ruimtelijke kwaliteit, wanneer u voldoende sloopt én u de woning(en) binnen de structuur van het erf plaatst en het erf landschappelijk inpast en verbetert. Daarbij houdt u oog voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en ecologische waarde van het erf.

Rekenvoorbeeld

Meneer De Jong wil voor zijn zoon een woning bouwen naast zijn eigen woning. Daar staan geen landschapsontsierende gebouwen. Hij heeft dus geen sloopoppervlak op zijn eigen locatie. Daardoor kan hij niet meedoen aan de Rood-voor-Rood-regeling.

Hoe zorgt u voor landschappelijke inpassing en behoud en versterking van de erfstructuur?

Op alle betrokken sloop- en ontwikkellocaties moet u de aanwezige erfstructuur behouden en waar mogelijk verbeteren en landschappelijk inpassen en verbeteren. Dat geldt ook voor de nieuwe woning(en), eventuele bijgebouwen bij de woning(en) en het erf dat overblijft na sloop van bebouwing. De gemeente beoordeelt de erfstructuur en de landschappelijke inpassing en verbetering. Deze worden vastgelegd in een of meer erfinrichtingsplannen voor alle betrokken locaties. Deze eis is onafhankelijk van de waarde van de nieuwe bouwkegel.

Een woning in het buitengebied heeft in de regel een maximum inhoud van 750 m³. Daarbij is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Het kan voor de erfstructuur echter wenselijk zijn om losse bijgebouwen bij een nieuwe woning te vermijden. Daarom mag een nieuwe woning met een geïntegreerd bijgebouw een maximale inhoud hebben van 1.100 m³. De woning en het bijgebouw vormen dan wel één bouwkundig volume en moeten passen binnen de erfstructuur. U mag dan geen losse bijgebouwen meer bijbouwen. U mag het gecombineerde volume verder vergroten naar 1.200 m³, als u daarbij zorgt voor een duidelijke meerwaarde voor de erfstructuur en de landschappelijke inpassing.

De gemeente stelt verdergaande eisen, zoals wanneer er meer woningen komen. Het proces van landschappelijke inpassing en verbetering betekent, naast inpassing in het landschap, ook behoud en versterking van karakteristieke cultuurhistorische en/of ecologische waarde op het erf.

Ook kunt u ervoor kiezen om de nieuwe woning energieneutraal uit te voeren of op andere manieren bij te dragen aan verduurzaming en klimaatadaptatie. Dit is geen eis, maar als u ervoor kiest, dan zal de gemeente u eraan houden. De gemeente beoordeelt in hoeverre uw bijdrage aan verduurzaming en klimaatadaptatie in de plaats kan komen van andere maatregelen.

Hoe past u de woning(en) in?

Bij de inpassing van de woning(en) op het erf en de inpassing van het erf in het landschap toetst de gemeente op de volgende aspecten.

- De erfstructuur is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Door sloop en nieuwbouw ontstaat een compact erf met een duidelijke hiërarchie van hoofdgebouw en bijgebouwen. Bij voorkeur neemt het bouwoppervlak af. Afhankelijk van de kenmerken van het erf kan de nieuwe woning hoofdgebouw of bijgebouw zijn.
- In het algemeen stemt u de nieuwe woning(en) en eventuele bijgebouwen af op de maat en schaal van het erf en op de landschapskenmerken.
- Het erf heeft in principe één ontsluiting naar de openbare weg. Als een tweede ontsluiting logisch is, dan kunt u deze opnemen in het plan.
- Streekeigen beplanting heeft een positief effect op de ecologische waarde van het erf. Nieuwe beplanting op de overgangen naar het omliggende landschap is streekeigen en past bij een agrarisch erf. U verwijdert niet-streekeigen beplanting.
- De bouw- en erfinrichtingsplannen bieden voldoende mogelijkheden voor de toevoeging van ecologische waarde.

Hoe draagt u bij aan de karakteristieke waarde?

U kunt bijdragen aan de karakteristieke waarde van de locatie door een verbetering van:

- de relatie van het erf met het landschap;

Ecologische waarde

Zo kunt u bijvoorbeeld ecologische waarde toevoegen.

- U hangt nestkasten op voor het behoud van boervogels, zoals uilen, zwaluwen, ringmussen, enzovoort. U kunt deze nestkasten ook verwerken in de nieuwbouw en zo 'natuurinclusief' bouwen.
- U maakt uw erf vogelvriendelijk door het behoud of de aanplant van streekeigen erfbeplanting met boom- en struiksoorten die bloemen en bessen leveren en met hoogstamfruitbomen, singels, hagen en solitaire bomen.
- U maakt een poel voor kikkers en salamanders.
- U verwijdert landschapsontsierende beplanting, zoals coniferen, laurierkers, enzovoort.
- U maakt houtstapels, zodat hermelijn en wezel er kunnen nestelen.

Verduurzaming en klimaatadaptatie

Zo kunt u bijvoorbeeld bijdragen aan verduurzaming en klimaatadaptatie.

- U voert de nieuwe woning of andere gebouwen energieneutraal uit. Gasloos bouwen telt hiervoor niet mee, want dat is wettelijk al verplicht.
- Bij het ontwerp van de woning houdt u rekening met flexibiliteit en levensloopbestendigheid.
- Bij de uitvoering van het project werkt u zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans. De grond die vrijkomt hergebruikt u dan op dezelfde locatie. U hoeft dus geen grond van elders aan te voeren. Hierdoor is milieubelastend grondtransport niet nodig.

- de erfstructuur: de ligging van de hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf;
- de erfinrichting: de groene inrichting van het erf;
- de streekeigen verschijningsvorm: de typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend zijn voor hoofdzakelijk agrarische bebouwing;
- de herkenbaarheid van de hoofdvorm en van zijn (voormalige) agrarische functie;
- de gaafheid;
- de architectonische en cultuurhistorische waarde.

Verkoopbaarheid

Vanwege de verkoopbaarheid van de bouwkael kunt u het concrete erfinrichtingsplan nog even uitstellen. Voor dat erfinrichtingsplan wordt dan wel alvast een ‘gereedschapskist’ met heldere en harde toetsingscriteria opgesteld. De bouwer van de woning moet eerst het erfinrichtingsplan opstellen en laten goedkeuren door de gemeente. Pas dan kan hij of zij een omgevingsvergunning voor de nieuwe woning krijgen. Het bestemmingsplan (zie hierna onder ‘Hoe verloopt de herziening van het bestemmingsplan?’) wordt daarop aangepast. Zo houden we rekening met de woonwensen van de kopers van de bouwkael en garanderen we een goede erfinrichting en landschappelijke inpassing en verbetering.

Hoe verloopt de herziening van het bestemmingsplan?

Voor de betrokken locaties vraagt u als initiatiefnemer een nieuw bestemmingsplan aan. U betaalt daarvan de kosten. Wanneer u het bedrijf helemaal beëindigt, dan krijgt de locatie een woonbestemming. Binnen deze woonbestemming is, naast de voormalige bedrijfswoning(en), ook een nieuwe woning mogelijk.

Voor elke nieuwe woning gelden de standaard bouwregels voor woningen in het buitengebied volgens het meest recente bestemmingsplan. Zo geldt een maximale woninginhoud van 750 m³. Bijgebouwen mogen samen maximaal 100 m² meten. Per geval kunnen we eventueel van dit maximum afwijken, bijvoorbeeld voor het behoud van karakteristieke bijgebouwen. Om de landschappelijke kwaliteit te bevorderen, krijgt u verder de mogelijkheid om grotere woningen te bouwen. U mag dan geen losse bijgebouwen meer bouwen.

Bij een gemengd bedrijf waarvan u alleen de intensieve tak beëindigt, blijft de agrarische bestemming behouden. U mag daar dan geen intensieve veehouderij meer exploiteren. Het agrarisch bouwvlak moet u aanpassen. Daarbij houden we rekening met uw eigen wensen voor het resterende agrarische bedrijf en met de vereiste erfstructuur en de landschappelijke inpassing en verbetering.

Wilt u de woonbestemming gebruiken en een nieuwe woning bouwen, dan moet u het erfinrichtingsplan uitvoeren en in stand houden. Dit staat in het bestemmingsplan en in uw privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.



Globaal stappenplan

Rood-voor-Rood-initiatieven Woning voor schuur

- stap 1** **Melding**
U meldt zich bij de gemeente. De gemeente informeert u over de mogelijkheden.
- stap 2** **Eerste beoordeling en verkenning van de mogelijkheden**
- Beoordeling: de gemeente bezoekt de ontwikkellocatie en eventueel de inbrenglocaties om te beoordelen of sprake is van landschapsontsierende bebouwing.
 - Verkenning: de gemeente verkent met u de kansen om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen.
 - Controle: zo nodig controleert de gemeente de geldigheid van sloopmeters uit de Sloopbank.
- stap 3** **Haalbaarheidsonderzoek en ontwerp**
Als de eerste beoordeling positief is, stelt de gemeente een overeenkomst op. Alle partijen ondertekenen deze. Er staat in dat u de haalbaarheid van uw plannen onderzoekt en dat u voor alle betrokken erven een erfinrichtingsplan maakt. Het plan beschrijft:
- de locatie en het uiterlijk van de compensatiewoning volgens de erfstructuur;
 - de kwaliteitsinbreng voor bijvoorbeeld landschap, cultuurhistorie en ecologie;
 - de landschappelijke inpassing en verbetering van het erf.
- De gemeente brengt kosten in rekening.
- stap 4** **Overeenkomst**
Als de gemeente het eens is met het plan en aan alle voorwaarden is voldaan, stelt de gemeente een tweede overeenkomst op. Hierin staan alle afspraken uit de voorfase. Ook staat erin dat de gemeente zich zal inspannen om het bestemmingsplan te herzien. Alle partijen ondertekenen de overeenkomst. De gemeente brengt kosten in rekening.
- stap 5** **Aanvraag herziening**
U dient bij de gemeente een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan in.
- stap 6** **Procedure herziening**
De gemeente doorloopt de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan.
- stap 7** **Uitvoering van het plan**
- Sloop: na de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan sloopt u de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het erf en eventueel op de inbrenglocaties.
 - Intrek vergunningen: eventuele nog geldende bouw- of milieuvergunningen laat u intrekken.
 - Aanvraag omgevingsvergunning: ook vraagt u een omgevingsvergunning voor het bouwen van de compensatiewoning aan.
- stap 8** **Sloop en bouw**
Na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en verlening van de omgevingsvergunning, kunt u de compensatiewoning bouwen.
- stap 9** **Uitvoering van de erfinrichting**
Binnen de afgesproken termijn na verlening van de omgevingsvergunning richt u het erf in zoals vastgelegd in de overeenkomst en in het bestemmingsplan. De gemeente controleert hierop en spreekt u erop aan als u de afspraken niet nakomt.



Schuur voor schuur

Bij deze versie van de Rood-voor-Rood-regeling kunt u landschapsontsierende gebouwen slopen in ruil voor nieuwbouw of uitbreiding van bijgebouwen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen, of in ruil voor de uitbreiding van woningen. Deze regeling heet kortweg: de Schuur-voor-Schuur-regeling.

Wisselkoersen

Bij de Schuur-voor-Schuur-regeling gaat het meestal om sloop op een inbrenglocatie en nieuwbouw op een ontwikkellocatie. Zo werkt de Schuur-voor-Schuur-regeling met 'wisselkoersen', waarbij het slooppoppervlak wordt uitgewisseld tegen de omvang van de nieuwbouw of uitbreiding van gebouwen (zie de toelichting verderop). Tegelijk moet er altijd sprake zijn van voldoende toename van de ruimtelijke kwaliteit op het erf en van een goede landschappelijke inpassing van de inbreng- en de ontwikkellocatie.

Begrippen en definities

In de alfabetische begrippenlijst in de bijlage leest u de definities van 'landschapsontsierend', 'karakteristiek' en 'landschappelijke inpassing en versterking erfstructuur'. Deze definities beschrijven precies de voorwaarden en eisen voor deelname aan de regeling. Neemt u deze dus goed door, want de gemeente ziet hierop streng toe.

Kwalitatieve eisen en voorwaarden

De Schuur-voor-Schuur-regeling gaat namelijk over meer dan alleen het juiste aantal m². Naast het juiste aantal m² wegen de kwalitatieve eisen en voorwaarden zwaar mee. De geboden ontwikkelruimte moet in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het erf en de directe omgeving. De gemeente stelt daaraan eisen. Dat betekent dat u uw bouwplan alleen kunt uitvoeren als u de genoemde waarde van het erf daarmee verbetert.

De gemeente oordeelt over de erfstructuur en de landschappelijke inpassing en verbetering van de sloop- en de ontwikkellocatie, inclusief de nieuwe bebouwing. Dit is altijd maatwerk. Of een bepaalde ontwikkeling wel of niet mogelijk is, hangt af van plaatselijke omstandigheden en gebiedskenmerken.

U kunt nieuw
bouwen of
uitbreiden én
bijdragen aan
de ruimtelijke
kwaliteit



Welstandsrichtlijnen en -criteria

Ook de welstandsnota geeft richtlijnen en criteria voor erf- en gebouwontwikkelingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de drie landschapstypen in de gemeente Deventer: het rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap en het jonge ontginningslandschap. De richtlijnen dienen als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld bij de Rood-voor-Rood-regeling.

De welstandscommissie toetst elk bouwplan aan de bebouwingscriteria. Voldoet het plan daar niet aan, dan kan de gemeente de bouwvergunning weigeren. Hierop kan de gemeente een uitzondering maken als het gaat om een bouwplan van grote kwaliteit.

Financiën

De financiële kant van de Schuur-voor-Schuur-regeling is een zaak tussen sloper en bouwer. Daar blijft de gemeente buiten. De gemeente beoordeelt initiatieven uitsluitend op een toename van de ruimtelijke kwaliteit.

Zo doet u mee aan de Schuur-voor-Schuur-regeling

Onder de volgende voorwaarden en omstandigheden kunt u meedoen aan de Schuur-voor-Schuur-regeling.

Welke gebouwen kunt u inbrengen?

- a. U kunt gebouwen inbrengen op een locatie in het buitengebied die niet meer agrarisch of bedrijfsmatig wordt gebruikt of waar het (agrarische) bedrijf geheel wordt beëindigd. U kunt op kleinere schaal de agrarische activiteiten voortzetten, door bijvoorbeeld als hobby land te beheren of dieren te houden. Dat past namelijk binnen de woonbestemming. U kunt gebouwen inbrengen als ze landschapsontsierend zijn. Of dat het geval is beoordeelt de gemeente.
- b. Bij een gemengd agrarisch bedrijf met een intensieve en een extensieve tak, kunt u de extensieve tak voortzetten. Dat noemen we ontmenging. Het kan zijn dat u de intensieve tak onlangs al hebt beëindigd. U kunt dan de daarvoor gebruikte gebouwen nog inbrengen, mits u aan alle andere voorwaarden voldoet. De gesloopte bebouwing mag u niet in (bijna) dezelfde omvang terugbouwen voor het resterende agrarische bedrijf. U mag de resterende gebouwen ook niet uitbreiden. De ontwikkeling op de locatie moet duidelijk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Hoeveel bebouwing moet u slopen?

- a. U sloopt minstens 250 m² aan landschapsontsierende gebouwen. Zo investeert u echt in de ruimtelijke kwaliteit. Ook mestilo's tellen daarvoor mee. Bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals mestkelders en kuilvoerplaten, tellen niet mee voor de minimale sloopoppervlakte. Ook monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen tellen niet mee. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dit soort gebouwen, indien mogelijk, te behouden en met een nieuwe functie in te passen op het erf.



De Schuur-voor-Schuur regeling werkt met wisselkoersen voor nieuwbouw of uitbreiding.

- b. Voor asbestdaken die vallen onder het asbestdakenverbod geldt een minimum van 200 m² tot het asbestdakenverbod in werking treedt, namelijk op 1 januari 2025.

Het kan voorkomen dat het asbestdakenverbod geldt voor slechts een deel van het dak. Voor de Schuur-voor-Schuur-regeling moet u dan elke m² sloopoppervlak met asbestdak omrekenen als 250/200 m² (rekengetal: 1,25 m²).

Als het verboden asbestdak ligt op monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, dan kunt u het oppervlak aan gesaneerd asbestdak inbrengen in de regeling, mits het gebouw gehandhaafd blijft. Het gebouw moet dan een nieuw, passend dak krijgen en in het algemeen moet u karakteristieke waarde behouden en zo mogelijk versterken.

- c. Hebt u te weinig sloopoppervlak op een inbrenglocatie, dan kunt u dat aanvullen met sloopoppervlak van een andere locatie. Op elke inbrenglocatie moet minimaal 100 m² aan landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt onder dezelfde voorwaarden als voor de ontwikkellocatie. Ligt de inbrenglocatie in een andere gemeente in Overijssel, dan mag maximaal 30% van het benodigde sloopoppervlak daarvan afkomstig zijn.
- d. U kunt ook sloopmeters uit de Sloopbank gebruiken (zie hoofdstuk Sloopbank). De sloopmeters uit de Sloopbank hoeven niet aanvullend te zijn op de sloop van landschapsontsierende gebouwen op de ontwikkellocatie. Uitsluitend inbreng van sloopmeters uit de Sloopbank is voldoende.

Hoe werken de wisselkoersen slopen versus bouwen?

De vereiste bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt allereerst bepaald volgens 'wisselkoersen'. De wisselkoersen voor sloop betreffen enerzijds sloop in ruil voor uitbreiding van woningen en anderzijds sloop in ruil voor nieuwbouw/uitbreiding van bijgebouwen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen, mits goed passend in de erfstructuur en landschappelijk ingepast.

Voor de wisselkoersen geldt de zwaardere weging van sloopoppervlak met verboden asbestdaken (zie hierboven onder 'Hoeveel bebouwing moet u slopen?' bij b).

In het bestemmingsplan en de welstandsnota vindt u de richtlijnen voor de toegestane bouwhoogtes en overige aspecten.

Zo werkt de wisselkoers voor uitbreiding van woningen

Voor elke uitbreiding tot en met 100 m³ moet u 250 m² slopen, ongeacht de bouwomvang. Voor elke uitbreiding boven 100 m³ moet u vijf keer zoveel m² slopen, dus volgens de formule (1 x uitbreiding m³) : (5 x sloop m²).

Als woningen gelden ook (agrarische) bedrijfswoningen en recreatiewoningen. Let op: als u een recreatiewoning uitbreidt, dan betekent dat niet dat u daar kunt wonen als in een reguliere woning. Een eventuele uitbreiding van een bedrijfswoning geeft ook geen recht op een tweede bedrijfswoning. Hoe dat werkt ziet u in de rekenvoorbeelden van meneer Huigen en mevrouw Roelant.

Rekenvoorbeeld

Meneer Huigen wil zijn recreatiewoning uitbreiden met een tuinkamer van 100 m³. De woning heeft nu nog een inhoud van 300 m³. Voor zijn tuinkamer moet meneer Huigen volgens de Schuur-voor-Schuur-regeling elders 250 m² landschapsontsierende gebouwen slopen.

Rekenvoorbeeld

Mevrouw Roelant wil haar woning uitbreiden met een atelier van 200 m³. Haar woning heeft nu nog een inhoud van 750 m³.

Met de Schuur-voor-Schuur-regeling kan zij de eerste 100 m³ compenseren met de sloop van 250 m² landschapsontsierende gebouwen. Voor de uitbreiding boven de 100 m³ geldt een wisselkoers van 1:5. In dit geval moet zij de uitbreiding met 200 - 100 = 100 m³ compenseren met 5 x 100 = 500 m² gesloopte landschapsontsierende gebouwen.

In totaal moet mevrouw Roelant 250 + 500 = 750 m² landschapsontsierende gebouwen slopen, of sloopmeters uit de Sloopbank gebruiken.

Zo werkt de wisselkoers voor nieuwbouw of uitbreiding van bijgebouwen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen

Voor nieuwbouw/uitbreiding tot en met 250 m² moet u 250 m² slopen, ongeacht de bouwomvang. Voor nieuwbouw/uitbreiding boven 250 m² moet u drie keer zoveel m² slopen. U mag nooit meer m² bouwen dan u sloopt. Ook met de zwaardere weging van asbestdaken geldt hier dat u niet meer mag terugbouwen dan u sloopt.

Als u niet-agrarische bedrijfsgebouwen wilt uitbreiden, dan moet u aantonen dat u daarmee voor lange tijd uit de voeten kunt. Dat doet u bijvoorbeeld in uw bedrijfsplan. Als u dat niet kunt aantonen, dan wordt u verwezen naar een bedrijventerrein met meer bouw mogelijkheden. Hoe dat werkt ziet u in de rekenvoorbeelden van meneer Meijerink en meneer Kamphuis.

Hoe zorgt u voor landschappelijke inpassing en verbetering en versterking van de erfstructuur?

Zowel de ontwikkellocatie, inclusief nieuwe bebouwing, als het resterende erf op de inbrenglocatie(s) moeten landschappelijk worden ingepast en verbeterd. Ook moet de ontwikkeling passen binnen de erfstructuur. De gemeente beoordeelt of aan die eisen is voldaan. De gemeente kan dus tot de conclusie komen dat dat niet het geval is. Dat kan zelfs als volgens de wisselkoersen wel voldoende wordt gesloopt. Ook het behoud en de versterking van karakteristieke waarde wegen mee, net als het ecologisch potentieel.

Ook kunt u ervoor kiezen om bij te dragen aan verduurzaming en klimaatadaptatie. Dit is geen eis, maar als u ervoor kiest, dan zal de gemeente u eraan houden. De gemeente beoordeelt in hoeverre uw bijdrage aan verduurzaming en klimaatadaptatie in de plaats kan komen van andere maatregelen.

U kunt bijdragen aan de karakteristieke waarde van de locatie door een verbetering van:

- de relatie van het erf met het landschap;
- de erfstructuur: de ligging van de hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf;
- de erfinrichting: de groene inrichting van het erf;
- de streekeigen verschijningsvorm: de typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend zijn voor hoofdzakelijk agrarische bebouwing;
- de herkenbaarheid van de hoofdvorm en van zijn (voormalige) agrarische functie;
- de gaafheid;
- de architectonische en cultuurhistorische waarde.

Hoe verloopt de herziening of afwijking van het bestemmingsplan?

Herziening of afwijking van het bestemmingsplan is het meest voor de hand liggende instrument om bouwactiviteiten op de ontwikkellocatie mogelijk te maken.

Als de functie dezelfde blijft, dan volstaat een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente voegt uw erfinrichtingsplan toe aan de vergunning. In het inrichtingsplan zijn de erfstructuur en de landschappelijke inpassing en verbetering uitgewerkt. U benut alle kansen om de cultuurhistorische, ecologische en groene kwaliteit van het erf te versterken.

Rekenvoorbeeld

Meneer Meijerink sleutelt in zijn vrije tijd graag aan oldtimers. Voor die hobby wil hij het bijgebouw bij zijn woning uitbreiden van 100 m² naar 300 m².

Voor deze uitbreiding met 200 m² moet meneer Meijerink volgens de Schuur-voor-Schuur-regeling minimaal 250 m² aan landschapsontsierende gebouwen slopen.

Rekenvoorbeeld

Meneer Kamphuis heeft een catering-bedrijf op een voormalige agrarische locatie. Het gebouw waar hij zijn voertuigen stalt en materiaal opslaat, heeft een oppervlakte van 400 m². De zaken gaan goed en meneer Kamphuis wil uitbreiden met nog eens 300 m².

Met toepassing van de Schuur-voor-Schuur-regeling heeft hij voor de eerste 250 m² uitbreiding 250 m² slooppoppervlak nodig. Daarboven geldt een wisselkoers van 1:3. In dit geval moet hij de bouw van 300 - 250 = 50 m² compenseren met de sloop van 50 x 3 = 150 m² landschapsontsierende bebouwing.

In totaal moet hij 250 + 150 = 400 m² landschapsontsierende gebouwen slopen of sloopmeters uit de Sloopbank gebruiken.



Als de functie verandert, dan is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In dat geval voegt de gemeente het inrichtingsplan toe aan het bestemmingsplan. U bent dan voorwaardelijk verplicht het erfinrichtingsplan uit te voeren. Er is bijvoorbeeld sprake van een functieverandering als een agrarische bedrijfswoning een reguliere woonbestemming krijgt.

U mag de gesloopte bebouwing niet herbouwen. Dat wordt vastgelegd in het bestemmingsplan of op een andere juridisch bindende manier. Daarbij wordt de bestemming van de inbrenglocatie afgestemd op het feitelijke gebruik, tenzij dat niet kan vanwege de ruimtelijke ordening. Het kan zijn dat herbouw volgens het bestemmingsplan toch al niet mogelijk is, bijvoorbeeld vanwege overgangsrecht.

Als initiatiefnemer betaalt u zelf de kosten van de procedures voor het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

Gloabaal stappenplan

Rood-voor-Rood-initiatieven Schoor voor schoor

stap 1

Melding

U meldt zich bij de gemeente. De gemeente informeert u over de mogelijkheden.

stap 2

Eerste beoordeling en verkenning van de mogelijkheden

- Beoordeling: de gemeente bezoekt de ontwikkellocatie en eventueel de inbrenglocaties om te beoordelen of sprake is van landschapsontsiende bebouwing.
- Verkenning: de gemeente verkent met u de kansen om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen.
- Controle: zo nodig controleert de gemeente de geldigheid van de sloopmeters uit de Sloopbank.

stap 3

Haalbaarheidsonderzoek en ontwerp

Als de eerste beoordeling positief is, stelt de gemeente een overeenkomst op. Alle partijen ondertekenen deze. Er staat in dat u de haalbaarheid van uw plannen onderzoekt en dat u voor alle betrokken erven een erfinrichtingsplan maakt, in overleg met de gemeente. Het plan beschrijft:

- de locatie en het uiterlijk van de nieuwe bebouwing volgens de erfstructuur;
- de kwaliteitsinbreng voor bijvoorbeeld landschap, cultuurhistorie en ecologie;
- de landschappelijke inpassing en verbetering van het erf.

De gemeente brengt kosten in rekening.

stap 4

Overeenkomst

Als de gemeente het eens is met het plan en aan alle voorwaarden is voldaan, stelt de gemeente een tweede overeenkomst op. Hierin staan alle afspraken uit de voorfase. Ook staat erin dat de gemeente zich zal inspannen om het bestemmingsplan te herzien. Alle partijen ondertekenen de overeenkomst. De gemeente brengt kosten in rekening.

stap 5

Aanvraag herziening

U dient bij de gemeente een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan in.

stap 6

Procedure herziening

De gemeente doorloopt de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan.

stap 7

Uitvoering van het plan

- Sloop: na de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan sloopt u de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het erf en eventueel op de inbrenglocaties.
- Intrek vergunningen: eventuele nog geldende bouw- of milieuvergunningen laat u intrekken.
- Aanvraag omgevingsvergunning: ook vraagt u een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing aan.

stap 8

Sloop en bouw

Na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en verlening van de omgevingsvergunning, kunt u met de nieuwbouw starten.

stap 9

Uitvoering van de erfinrichting

Binnen de afgesproken termijn na verlening van de omgevingsvergunning richt u het erf in zoals vastgelegd in de overeenkomst en in het bestemmingsplan. De gemeente controleert hierop en spreekt u erop aan als u afspraken niet nakomt.

Sloopbank

Voor beide Rood-voor-Rood-regelingen zijn slooplocaties en ontwikkellocaties nodig om tegen elkaar uit te wisselen. Het lastige is alleen dat die locaties niet altijd te vinden zijn of zich niet bevinden op de juiste plaats op het juiste moment en met de juiste oppervlakte. Het is dus de uitdaging vraag en aanbod met elkaar in contact te brengen en op elkaar aan te laten sluiten. Dat is precies wat de Sloopbank doet.

De Sloopbank is een hulpmiddel om te kunnen slopen en bouwen. De Sloopbank maakt het namelijk mogelijk slopen en ontwikkelen procedureel en in tijd van elkaar los te koppelen. De sloop en bouw moeten natuurlijk wel allebei voldoen aan de voorwaarden.

U investeert
in ruimtelijke
kwaliteit via
de Sloopbank

Zo gebruikt u de Sloopbank

Onder de volgende voorwaarden en omstandigheden kunt u sloopoppervlak inbrengen in de Sloopbank.

Wat moet u slopen?

Voor de Sloopbank gaat het om alle landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van de gemeente Deventer. Daaronder vallen dus voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, voormalige niet-agrarische bedrijfsbebouwing en bebouwing die nooit bij een bedrijf heeft gehoord.

Al deze bebouwing kunt u inbrengen in de Sloopbank, mits de bebouwing landschapsontsierend is en de sloop ervan duidelijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit is niet alleen afhankelijk van oppervlakte, maar bijvoorbeeld ook van de locatie ten opzichte van andere gebouwen. De gebouwen moeten legaal zijn opgericht en ze moeten bovendien nog aanwezig zijn. Gebouwen met monumentale, karakteristieke of cultuurhistorische waarde kunt u niet inbrengen in de Sloopbank.

Hoeveel moet u slopen?

U moet minimaal 250 m² bebouwing op een erf slopen. Vanaf dat minimum is er namelijk sprake van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor sloopoppervlak met verboden asbestdaken geldt een ondergrens van 200 m². Deze ondergrens geldt tot 1 januari 2025 wanneer het asbestdakenverbod in werking treedt. Het kan zijn dat er slechts op een deel van het sloopoppervlak asbestdaken liggen. In dat geval moet u omrekenen: 1 m² sloopoppervlak met asbestdak telt dan als 250/200 m² (rekengetal: 1,25 m²). Rekenvoorbeelden hiervan vindt u in het hoofdstuk over de Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur.

Hoe zit het met herbouw?

U mag de gesloopte bebouwing niet herbouwen. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan of op een andere juridisch bindende manier. Daarbij wordt de bestemming van de inbrenglocatie afgestemd op het feitelijke gebruik, tenzij dat niet kan vanwege de ruimtelijke ordening. Als initiatiefnemer betaalt u zelf de kosten van een herziening van het bestemmingsplan.

Het kan zijn dat herbouw volgens het bestemmingsplan toch al niet mogelijk is, bijvoorbeeld vanwege overgangsrecht. In sommige gevallen is wel een bestemmingsplanherziening nodig om een agrarische bedrijfswooning een reguliere woonbestemming te geven.

De geregistreerde sloopmeters vervallen wanneer u het gesloopte oppervlak geheel of gedeeltelijk terugbouwt. Alle ingebrachte sloopmeters worden hierop gecontroleerd

Hoe verloopt de registratie van de sloopmeters?

De Sloopbank registreert sloopmeters per locatie in eenheden van minimaal 100 m² en maximaal 200 m². Een inbreng van 250 m², bijvoorbeeld, wordt geregistreerd in twee eenheden, namelijk één van 100 m² en één van 150 m². In de praktijk blijkt dat zo voldoende in de ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd, zowel op de sloop- als de ontwikkellocaties. Tegelijk zijn dit eenheden die goed te verhandelen zijn.

Bij de registratie worden de eigenaar en de registratiedatum vermeld en of er sprake is van asbest. Elke eenheid sloopmeters krijgt een uniek registratienummer. Hoe dat werkt, ziet u in het rekenvoorbeeld van meneer Zwaverink.

Eerst is de registratie voorlopig. De registratie is definitief, zodra de herbouw van de te slopen bebouwing onmogelijk is gemaakt en de gebouwen gesloopt zijn. Geregistreerde sloopmeters zijn geldig tot vijf jaar na definitieve registratie.

Hoe steekt het financieel in elkaar?

De gemeente speelt geen rol bij het bepalen van de prijs van sloopmeters of bij bemiddeling. Dat is een zaak tussen kopers en verkopers. Wel kan de gemeente kopers en verkopers met elkaar in contact brengen. Door deel te nemen aan de Sloopbank, stemt u ermee in dat de gemeente uw contactgegevens bewaart en deelt met potentiële kopers. Als u sloopmeters verkoopt, dan stelt u de gemeente daarvan binnen vier weken schriftelijk op de hoogte, onder vermelding van registratienummer(s) en de naam van de nieuwe eigenaar. Als u dat niet doet, vervallen de sloopmeters. Dit wordt gecontroleerd op het moment dat u sloopmeters inbrengt.

Rekenvoorbeeld

Meneer Zwaverink heeft zijn agrarische bedrijf beëindigd en wil van de oude schuren af. In totaal gaat het om 900 m² landschapsontsierende bebouwing. Omdat hij er niet per se een woning voor terug hoeft, brengt hij het sloopoppervlak in de Sloopbank in. De Sloopbank registreert de 900 m² als vier eenheden van 200 m² en een eenheid van 100 m². Meneer Zwaverink kan deze eenheden afzonderlijk verhandelen.



Globaal stappenplan voor inbreng in de Sloopbank

stap 1

Melding

U meldt zich bij de gemeente. De gemeente informeert u over de mogelijkheden.

stap 2

Beoordeling

De gemeente bezoekt de inbrenglocatie om te beoordelen of sprake is van landschapsontsierende bebouwing.

stap 3

Haalbaarheidsonderzoek en ontwerp

Als de eerste beoordeling positief is, stelt de gemeente een overeenkomst op. Alle partijen ondertekenen deze. Er staat in dat u de haalbaarheid van uw plannen onderzoekt en dat u voor alle betrokken erven een erfinrichtingsplan maakt, in overleg met de gemeente.

Het plan beschrijft:

- de kwaliteitsinbreng voor bijvoorbeeld landschap, cultuurhistorie en ecologie;
- de landschappelijke inpassing en verbetering van het erf.

De gemeente brengt kosten in rekening.

stap 4

Overeenkomst

Als de gemeente het eens is met het plan en aan alle voorwaarden is voldaan, stelt de gemeente een tweede overeenkomst op. Hierin staan alle afspraken uit de voorfase. Alle partijen ondertekenen de overeenkomst. De gemeente brengt kosten in rekening.

stap 5

Registratie

De gemeente registreert de sloopmeters in eenheden van 100 tot 200 m² en geeft u een bewijs van voorlopige registratie. De registratie is definitief wanneer de bebouwing daadwerkelijk gesloopt is en herbouw onmogelijk is gemaakt.

stap 6

Aanvraag herziening

Herbouw van de te slopen bebouwing wordt onmogelijk gemaakt. U dient daarvoor zo nodig bij de gemeente een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan in.

stap 7

Procedure herziening

De gemeente doorloopt de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan. In de tussentijd ziet u af van herbouw van de te slopen bebouwing.

stap 8

Uitvoering erfinrichtingsplan

- Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan sloopt u de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op uw erf.
- U voert het erfinrichtingsplan uit.
- Eventuele nog geldende bouw- of milieuvergunningen laat u intrekken.

stap 9

Transactie

U kunt geregistreerde sloopmeters per eenheid inzetten voor een eigen ontwikkeling of verkopen aan een andere initiatiefnemer. U deelt elke transactie binnen vier weken schriftelijk mee aan de gemeente, onder vermelding van registratienummers en de nieuwe eigenaar.

stap 10

Verval van de registratie

Geregistreerde sloopmeters vervallen vijf jaar na de definitieve registratie.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met de Rood-voor-Rood-regelingen Woning voor schuur en Schuur voor schuur krijgt u meer mogelijkheden om te slopen en/of bouwen. Dat komt goed van pas als u af wilt van landschapsontsierende bebouwing, als u asbestdaken wilt saneren of als u wilt bouwen of uitbreiden. Met de regelingen kunt u sloop en bouw tegen elkaar uitruilen. De Sloopbank brengt daarvoor vraag en aanbod samen.

U kunt dus gemakkelijker op uw erf een nieuwe woning bouwen of bestaande woningen en bijgebouwen vergroten. Misschien hebt u nog andere plannen, maar passen die niet (helemaal) binnen deze twee regelingen of de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer. Het kan ook zijn dat u liever op uw eigen erf investeert. Of misschien valt uw initiatief wel in een buitencategorie, zoals wanneer het gaat om een nieuw landgoed. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving maakt ook dit soort plannen mogelijk. De gemeente zal ze afzonderlijk beoordelen en per plan bekijken of er voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Het is immers maatwerk.

Met de beide Rood-voor-Rood-regelingen en de Sloopbank geeft de gemeente invulling aan de ruimte die de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) daarvoor biedt. De KGO is in feite het kader voor meer ruimtelijke kwaliteit en voor investeringen daarin.

Welke bouw- of sloopplannen u ook hebt, altijd gelden twee voorwaarden: ze moeten passen in ons Sallandse landschap en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Deventer. Zo wordt ons buitengebied in elk geval steeds mooier, leefbaarder en gezonder en kunnen we er fijn wonen en werken.

Voorbeeld

Het echtpaar Van Zanen heeft een voormalig agrarisch bedrijf gekocht. Op de locatie staan een karakteristiek boerderijtje en landschapsontsierende gebouwen met een oppervlak van 1.800 m². Meneer en mevrouw Van Zanen willen het boerderijtje verkopen. In ruil voor de sloop van de landschapsontsierende gebouwen willen ze voor zichzelf een woning met een inhoud van 1.500 m³ bouwen. Een woning met die inhoud is volgens de Woning-voor-Schuur-regeling niet mogelijk. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving kan de gemeente toch instemmen met de woning, in ruil voor de sloop van 1.800 m² landschapsontsierende gebouwen, verbetering van het karakteristieke boerderijtje en andere landschappelijke en ecologische verbeteringen.

Voorbeeld

Meneer Kloosterboer heeft zijn bedrijf beëindigd. Naast de bedrijfswoning staan op zijn erf een schuur van 700 m² en 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing. De schuur telt niet mee voor het sloopoppervlak. Meneer Kloosterboer heeft dus sloopoppervlak voor slechts één nieuwe woning. Hij besluit de schuur in ere te herstellen en daarmee karakteristiek te maken. In ruil hiervoor staat de gemeente in de schuur een nieuwe woning toe. De landschapsontsierende gebouwen zijn ingewisseld voor een tweede nieuwe (vrijstaande) woning.

Kansen uit buiten.




Doet u mee?

Kansen uit buiten

in het kort

Woning voor schuur

U kunt op uw erf één of meerdere woningen bouwen als u in ruil daarvoor een bepaald minimum aan landschapsontsiende bebouwing sloopt. Op de sloopplek ontstaat een bouwkaavel die u eventueel kunt verkopen. Met de opbrengst daarvan kunt u de sloopkosten (deels) dekken.

NIEUWBOUW WONING	SLOOP LANDSCHAPSONTSIERENDE GEBOUWEN
Tot en met 750 m ³	<ul style="list-style-type: none"> • zonder asbestdak: minimaal 850 m² • met asbestdak: minimaal 700 m² volgens de opslagfactor van 1,21*
	 850 m ²  700 m ²

Sloopbank

Via de Sloopbank vinden initiatiefnemers elkaar voor de handel in sloopoppervlakte. De Sloopbank registreert sloopoppervlakten in eenheden van minimaal 100 m² en maximaal 200 m².

IN DE SLOOPBANK KUNT U SLOOPOPPERVLAKTE INBRENGEN
<ul style="list-style-type: none"> • zonder asbestdak: minimaal 250 m² • met asbestdak: minimaal 200 m² volgens de opslagfactor van 1,25*
  250 m ²  200 m ²

Bouwen en slopen

Over hoe u kunt bouwen en slopen rond Deventer om er mooi en prettig te wonen en werken




U hebt plannen om te bouwen en/of te slopen in het gebied rond Deventer. Er bestaan regelingen om u daarbij te helpen: de Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur, de Rood-voor-Rood-regeling Schuur voor schuur en de Sloopbank. Voor elk plan geldt een belangrijke voorwaarde: bouw én sloop moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied rond Deventer. De gemeente ziet daarop toe. Zo blijven bebouwing en omgeving in balans.

Schuur voor schuur

U kunt op uw erf woningen uitbreiden als u in ruil daarvoor een bepaald minimum aan landschapsontsiende bebouwing sloopt.

UITBREIDING WONING	SLOOP LANDSCHAPSONTSIERENDE GEBOUWEN
Tot en met 100 m ³	<ul style="list-style-type: none"> • zonder asbestdak: minimaal 250 m² ongeacht bouwomvang • met asbestdak: minimaal 200 m² volgens de opslagfactor van 1,25*
Alles boven 100 m ³	<ul style="list-style-type: none"> • X 5 m² • met asbestdak: opslagfactor van 1,25*
	 250 m ²  200 m ²

U kunt op uw erf ook bijgebouwen of niet-agrarische bedrijfsgebouwen bouwen of uitbreiden als u in ruil daarvoor een bepaald minimum aan landschapsontsiende bebouwing sloopt. U mag nooit meer m² bouwen dan u sloopt.

NIEUWBOUW/UITBREIDING BIJGEBOUWEN EN NIET-AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN	SLOOP LANDSCHAPSONTSIERENDE GEBOUWEN
Tot en met 250 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • zonder asbestdak: minimaal 250 m² • met asbestdak: minimaal 200 m² volgens de opslagfactor van 1,25*
Alles boven 250 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • X 3 m² • met asbestdak: opslagfactor van 1,25*
	 250 m ²  200 m ²

* Sloopoppervlak mét asbestdak telt voor meer dan zónder asbestdak. Per Rood-voor-Rood-regeling geldt daarom een specifieke opslagfactor tot het asbestdakenverbod op 1 januari 2025 ingaat.

Alfabetische verklarende begrippenlijst

Elk initiatief om te slopen en/of bouwen toetst de gemeente aan een aantal criteria en voorwaarden. Het is dus belangrijk dat die helder zijn. Daarom leest u hierna de definities van de voorwaarden en criteria die u telkens ziet terugkomen in de toelichting op de regelingen.

Asbestdakenverbod

Het asbestdakenverbod is het verbod op “het voorhanden hebben van asbesthoudend materiaal toegepast als dakbedekking”. Het verbod is opgenomen in artikel 10 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 (Kamerstukken II 2014/15, 25 834, nr. 93). Het treedt na 2024, op 1 januari 2025, in werking.

Inbrenglocatie

Dit is de locatie waar landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, in ruil voor bouwmogelijkheden elders.

Karakteristieke bebouwing

Of gebouwen wel of niet karakteristiek zijn, hangt samen met aspecten als streekeigenheid, herkenbaarheid en gaafheid. Voor deze aspecten hanteert de gemeente een score.

Gebouwen die voldoende scores staan als karakteristiek genoemd in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Deventer, 1e herziening’.

Gebouwen die niet genoemd staan als karakteristiek kunnen misschien na verbetering, herstel of restauratie alsnog karakteristiek worden. De gemeente toetst dat aan de volgende criteria:

- relatie met het landschap;
- erfstructuur;
- erfinrichting;
- streekeigen verschijningsvorm;
- herkenbaarheid;
- mate van gaafheid;
- architectuur- en cultuurhistorische waarde.

Landschappelijke inpassing en verbetering

Het resultaat van landschappelijke inpassing en verbetering is dat het erf zich voegt in het landschap, met behoud of verbetering van de erfstructuur. Die inpassing en verbetering moeten passen bij de gebiedskenmerken en overeenstemmen met het Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP 2008) en de Welstandsnota. Het proces van landschappelijke inpassing en verbetering leidt ook tot versterking van de cultuurhistorische en ecologische waarde van het perceel en de directe omgeving. U geeft de landschappelijke inpassing en verbetering van het erf weer in uw erfinrichtingsplan.

Landschapsontsierende gebouwen

Gebouwen zijn landschapsontsierend wanneer ze door hun omvang, functie, situering, materiaalgebruik, staat en/of verhouding tot hun omgeving niet passen in het Sallandse landschap. Monumenten en gebouwen met cultuurhistorische of karakteristieke waarde blijven buiten beschouwing, want die willen we bewaren en beschermen. Of gebouwen wel of niet het landschap ontsieren, bepaalt de gemeente.

Ontwikkellocatie

Dit is de locatie waar een woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw wordt uitgebreid of nieuw gebouwd.

Rood

'Rood' staat voor bebouwing. 'Rood-voor-rood' betekent dan ook dat je de ene bebouwing vervangt door de andere.

Ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 definieert ruimtelijke kwaliteit als "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is" (artikel 2.1.1, onder a).