

BELEIDSREGEL

Rood voor Groenbeleid gemeente



BiedtRuimte

Gemeente Voorst

Versie:
Tijdelijk beleid

Datum:
31 januari 2023

Inhoud

1	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Hoe zijn we tot deze beleidsopzet gekomen	2
2	Beleidskader	4
2.1	Huidig beleid	4
2.2	Actueel beleid en nieuwe uitdagingen	4
2.3	Nieuwe kaders: Uitvoeringsagenda	5
3	Puntenstelsel.....	6
3.1	Investering in punten	6
3.2	Ontwikkelingsmogelijkheden	7
3.3	Differentiatie in woningtypen.....	8
3.4	Maatwerk	8
4	Voorwaarden en proces.....	9
4.1	Voorwaarden	9
4.2	Proces: Stappenplan	10
	Bijlage 1: Voorbeelden.....	12
	Bijlage 2: Begrippenlijst	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om de kwaliteit van het landelijk gebied op het huidige hoge niveau te houden, heeft de regio stedendriehoek in 2008 functieveranderingsbeleid geformuleerd. Ingezet werd op de sloop van landschapontsierende bebouwing om verpaupering en leegstand tegen te gaan. Door ter compensatie nieuwe functies (zoals wonen) toe te staan wordt de leefbaarheid van het platteland vergroot.

De Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst geeft op hoofdlijnen onze ambities weer. Leidend voor ons gehele ruimtelijke beleid is onze identiteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten hierbij passen en die waar mogelijk versterken. Met identiteit doelen wij op: de diversiteit en kwaliteit van de landschappen in onze gemeente, de bijzondere monumenten en cultuurhistorie, de dorpse schaal van de kernen, de menselijke maat en de krachtige sociale samenhang in onze gemeente en de noodzaak om onze ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten toekomstbestendig (duurzaam) te maken.

De ligging van onze gemeente tussen de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen biedt grote kansen maar zorgt ook voor bedreigingen. Onze ruimtelijke waarden zitten in het groen, de rust, de ruimte, de cultuurhistorie en de afwisselende landschappen. Een prachtig gebied om te wonen, te werken en te recreëren. Een belangrijk deel van de lokale economie is direct verbonden met het landelijk gebied (veeteelt, land- en tuinbouw, landgoederen, recreatie en horeca). Het Voorster landschap is letterlijk en figuurlijk de drager van onze gemeenschap.

De kwaliteit van het landelijk gebied staat door de ontwikkelingen in de landbouw, de afname van natuur en landschap, de energietransitie, de woningbouwopgave et cetera onder druk. Daarom kiezen we er voor om het functieveranderingsbeleid te actualiseren en in te zetten op landschapsversterking, meer natuurontwikkeling en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit maakt dat voor de term Rood voor Groen is gekozen: wanneer een initiatiefnemer in het buitengebied een ontwikkeling wenst, moet dit in ieder geval leiden tot meer natuur en landschap. De gemeente Voorst wil met dit Rood voor Groen beleid de ruimtelijke kwaliteit bevorderen door aanleg van natuur en/of sloop van landschapontsierende bebouwing. Verdere uitgangspunten voor dit beleid liggen in de beleidsplannen zoals de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst, het Programma Groen, het Landschapsontwikkelingsplan en de Woonvisie. De gemeente gaat daarnaast aan de slag met een Programma Landelijk Gebied waarbij we zelf de regie gaan nemen in wat er met ons landelijk gebied gaat gebeuren. Zo willen we met z'n allen naar een duurzamere en extensievere landbouw en door korte ketens (voor een deel) voorzien in onze eigen voedselbehoefte. Ook komen er in de toekomst agrarische gebouwen vrij waar en opgave ligt en hebben we een opgave voor de ontwikkeling van meer natuur en bos. Met toepassing van het nieuwe Rood voor Groenbeleid willen we door nieuwe rode functies in te zetten, de groene functies versterken.

Samengevat ligt het doel van dit beleid in het behoud en verdere ontwikkeling van de kwaliteit van ons landelijk gebied. Belangrijk daarbij zijn natuur en landschap, het herstel van cultuurhistorische waarden, het optimaliseren van recreatieve routes en hoogwaardige (verblijf)recreatie, innovaties in energie en klimaat, vernieuwing van de agrarische sector en vernieuwende woonvormen die iets toevoegen aan het bestaande aanbod. Het tweede doel is beleid dat behapbaar is voor zowel initiatiefnemers als de ambtelijke organisatie.

1.2 Hoe zijn we tot deze beleidsopzet gekomen

Er is een uitgebreide analyse opgesteld van instrumenten/regelingen naar kansen en risico's, toegespitst op de situatie in de gemeente Voorst. Dit is aangevuld met alternatieve instrumenten, gebaseerd op 'best practices' uit onze en andere gemeenten.

Vervolgens is de marktwaarde van verschillende ontwikkelingen geanalyseerd. Daardoor hebben we kunnen bepalen welke compensatie in balans is met een gewenste ontwikkeling. Het gaat om de waarde van de ontwikkeling die in balans moet zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Om een objectieve beoordeling mogelijk te maken hebben we hiervoor een puntensysteem ontwikkeld.

Vervolgens is deze beleidsopzet Rood voor Groen geformuleerd. Hierin gaan we in op de instrumenten en de doorwerking ervan in de ambtelijke organisatie. Effectief beleid bestaat uit een combinatie van goede instrumenten en procesvoorstellen die de uitvoering van beleid mogelijk maken. Er zijn 3 onderdelen in deze beleidsopzet geformuleerd:

- inhoudelijk: past het initiatief binnen beleid;
- ruimtelijk: wil je de ontwikkeling op die locatie;
- proces: stappenplan.

2 Beleidskader

2.1 Huidig beleid

Funcieveranderingsbeleid en evaluatie

Het huidige funcieveranderingsbeleid, 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies' dat met een aantal regiogemeenten is opgesteld in 2008, is in 2017 geëvalueerd. Het beleid leidt tot een afname van landschapontsierende bebouwing en versterking van natuur en landschapswaarden. Uitkomst van de evaluatie is enerzijds dat het proces tot funcieverandering soepeler en sneller kan. Anderzijds is de conclusie dat de gemeente het funcieveranderingsbeleid kritischer toe moest passen, aangezien het beschikbare aantal nieuwe woningen voor het buitengebied beperkt was en moest passen binnen het Regionaal Afsprakenkader Woningbouwprogrammering. Eén van de doelstellingen was daarom om in te zetten op plannen die echt het verschil maken.

Landgoederen

Nieuwe landgoederen kunnen een bijdrage leveren aan de versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en recreatieve waarden van het buitengebied. Naast het rijks- en provinciale beleid voor de oprichting van nieuwe landgoederen en herontwikkeling van bestaande landgoederen heeft de gemeente Voorst ook eigen beleid, verwoord in de notitie Landgoederen (januari 2006). De definitie van een nieuw landgoed is daarin als volgt gedefinieerd:

'Een openbaar toegankelijk bos/natuur-complex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met maximaal één wooneenheid en een minimale omvang van de nieuwe bebouwing en/of natuurgebied van 5 hectare.'

2.2 Actueel beleid en nieuwe uitdagingen

Sinds het opstellen van het funcieveranderingsbeleid (2008) en landgoederenbeleid (2006) zijn enkele belangrijke strategische plannen opgesteld, die ook enkele nieuwe thema's en actiepunten bevatten.

Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst

In 2017 is in samenwerking met bewoners, bedrijven en instellingen de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst "Kwaliteit, Verbinding en Duurzaamheid" tot stand gekomen. Hierin ligt de focus op duurzaamheid, energie en klimaatverandering, naast ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische ontwikkeling. De acties om doelen te behalen zijn benoemd in de Uitvoeringsagenda.

Programma Groen

In 2020 is het programma Groen vastgesteld door de gemeenteraad. We beheren het fysieke groen op een zodanige wijze dat de ecologische kringloop gerespecteerd wordt. Binnen dit programma gelden drie kernbegrippen: leefbaarheid, duurzaamheid en biodiversiteit. Voorst is het groene hart van de Stedendriehoek. Het groen draagt in hoge mate bij aan de aantrekkingskracht van Voorst als vestigingsregio om te wonen en te werken maar zeker ook om te recreëren. We werken toe naar een duurzamere samenleving. Fysiek groen helpt bij het creëren van een duurzame samenleving. Denk aan het filteren van fijnstof uit de lucht alsmede het vastleggen van CO₂.

Woonvisie

In maart 2017 is de Woonvisie 'Aantrekkelijk Voorst 2025' vastgesteld door de gemeenteraad. De Woonvisie is eind 2021 geëvalueerd en dat heeft geleid tot een aantal aanbevelingen. De visie en tussenevaluatie vormen voor het beleidsveld wonen het kader voor de periode tot 2025. Ons uitgangspunt bij woningbouwplannen is een kwalitatieve benadering. In het kort komt het erop neer dat we niet alleen kijken naar de aantallen woningen, maar vooral naar het type woningen en de doelgroepen in relatie tot een locatie. Oftewel de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek. De gemeente Voorst is vooral aantrekkelijk voor (terugkerende) gezinnen, dit is dan ook onze primaire doelgroep. Dit betekent niet dat wij geen oog hebben voor de andere doelgroepen, zoals starters en senioren. Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot veranderende woonbehoeftes. Naast de meer traditionele woonvormen vraagt dit ook om vernieuwende

woonvormen die iets toevoegen aan het bestaande aanbod, zo ook bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Landschapsontwikkelingsplan

Een aantal jaren terug is het Landschapsontwikkelingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan geeft in grote lijnen de opbouw en kwaliteiten weer van het Voorster landschap. Juist een vallei herbergt een grote diversiteit aan landschapstypen, van de hoger gelegen gronden op de Veluwe naar lager gelegen gronden in het dal van de IJssel. Het plan geeft mede richting en randvoorwaarden aan de toevoeging van groene landschappelijke kwaliteiten voor het grondgebied van de gemeente Voorst.

Klimaatbossen

Met de aanleg van klimaatbossen wordt vorm gegeven aan het nationaal Klimaatakkoord uit 2019. In november 2020 is de Bossenstrategie van rijk en provincies vastgesteld. Die gaat uit van meer bomen en bos, vitaal bos en duurzaam houtgebruik. De ambitie is 37.000 hectare meer bos in Nederland aan te leggen, deels als compensatie i.v.m. stikstofmaatregelen. De provincie Gelderland heeft als doel een toename van 1.700 hectare en 1 miljoen bomen.

Masterplan IJsselvallei

Het Masterplan IJsselvallei (2020, VeluweAlliantie) is opgesteld door gemeenten en betrokken belangenverenigingen in de westelijke IJsselvallei. Directe aanleiding is dat de Veluwe te kampen heeft met een steeds grotere stroom recreanten en dat tegelijkertijd de natuurwaarden sterk onder druk staan. De grote opgaven in het gebied van de IJsselvallei zijn klimaatadaptatie en -mitigatie, invulling geven aan het begrip 'kringlooplandbouw' met meer aandacht voor een gezonde bodem en biodiversiteit én het versterken van cultuurtoerisme en leefbaarheid in het gebied.

2.3 Nieuwe kaders: Uitvoeringsagenda

De wens is Rood voor Groen beleid op te stellen dat uitvoering geeft aan bovengenoemde strategische plannen. De gemeente heeft concrete acties om doelen uit het strategische beleid te bereiken, opgenomen in een Uitvoeringsagenda behorende bij de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst. Dit is een dynamisch product dat regelmatig wordt geactualiseerd. Medewerking aan een initiatief tot functieverandering wordt gekoppeld aan de bijdrage van dat initiatief aan de realisering van acties uit het uitvoeringsprogramma. De relevante thema's voor functieverandering zijn:

- landschap en natuur;
- optimaliseren recreatieve routes en hoogwaardige (verblijf)recreatie;
- bijdrage aan integrale gebiedsontwikkeling;
- behoud en herstel cultuurhistorische waarden;
- innovaties energie en klimaat;
- natuurinclusief en circulair bouwen;
- vernieuwing agrarische sector;
- vernieuwende (en compactere) woonvormen.

3 Puntenstelsel

De centrale vraag in deze beleidsopzet is hoeveel compensatie gewenst is voor welke ontwikkelingsruimte. Daarom is de marktwaarde van verschillende ontwikkelingen geanalyseerd en is bepaald welke compensatie gewenst is. Op basis van deze analyse is het puntenstelsel ontwikkeld: elke ontwikkeling heeft een bepaalde puntenwaarde. Initiatiefnemer kunnen deze punten behalen door investering in natuurontwikkeling, investeringen in sloop van landschapontsierende bebouwing, restaureren van karakteristieke/monumentale bebouwing, investering in recreatieve routes en / of door investering in maatschappelijke meerwaarde (maatwerk). Als voorwaarde geldt dat alleen hele punten tellen.

3.1 Investering in punten

Om te bepalen welke compensatie gewenst is, zijn de kosten van natuurontwikkeling en sloop van landschapontsierende bebouwing bepaald. De investering in ontwikkeling van natuur per hectare op agrarische grond bestaat uit 85% afwaardering van landbouwgrond (€ 65.000,-) en aanleg van beplanting (€ 15.000,-), totaal gesteld op € 80.000,- per hectare. Voor sloop van landschapontsierende bebouwing is uitgegaan van gemiddelde kosten van € 75.000,- per 1.000 m².¹

Vastgesteld is dat 0,25 hectare natuurontwikkeling 1 punt waard is. Dat staat voor een investering van € 20.000,- (€80.000,- x 0,25). De sloop van 300 m² landschapontsierende schuren is ook 1 punt waard. Dat staat voor een investering van € 22.500,- (€75,- x 300). De sloop van 1.500 m² kassen is ook 1 punt waard (een factor 5 ten opzichte van schuren). Elke € 25.000,- investering in restauratieopgave, recreatieroute en circulair en/of natuurinclusief bouwen (meer dan standaard) is ook 1 punt waard.

Iedere punt staat dus voor een waarde van € 20.000,- tot € 25.000,-.

Punten per kwaliteitsinvestering	1 punt
Natuurontwikkeling (groen en/of blauw)	0,25 hectare
Sloop landschapontsierende bebouwing	300 m ²
Sloop kassen	1.500 m ²
Restauratieopgave (op basis van offerte)	€ 25.000
Recreatieroute aansluitend op bestaande netwerk (op basis van offerte)	€ 25.000

Voorbeeld woning 750 m³ met bijgebouw – 10 punten

Een investering van 10 punten kan behaald worden door bijvoorbeeld:

- sloop van 3.000 m² landschapontsierende bebouwing;
- sloop van 15.000 m² landschapontsierende kassen;
- aanleg van 2,5 hectare natuur;
- investering van € 250.000 euro in restauratiewerkzaamheden.

Een combinatie van investeringen is ook mogelijk, bijvoorbeeld:

- sloop van 1.500 m² landschapontsierende bebouwing **en** aanleg van 1,25 hectare natuur;
- aanleg van 2,25 hectare natuur **en** investering van € 25.000 euro in recreatieve routes of rustplaatsen.

Niet bij alle landschapstypen hoort hoog opgaande beplanting en kan een keus voor extensief beheerde agrarische gronden (wel bestemd tot Natuur) met bloemrijk of kruidenrijk grasmengsel de meest logische zijn. In dat geval dient tussen de 10% en 20% (afhankelijk van het gekozen natuurdoeltype) extra geïnvesteerd te worden.

¹ De investering in sloop van landschapontsierende bebouwing per 1.000 m² is circa € 50.000,-, met asbestdaken circa € 70.000,- of wanneer sloopmeters elders gekocht worden zelfs meer dan € 100.000,-.

Verbetering erfinrichting met o.a. hagen, vogelbosjes en boomgaard en passende verharding maakt in alle gevallen onderdeel uit van de nieuwe ontwikkeling en telt niet mee bij de benodigde oppervlakte natuurontwikkeling.

3.2 Ontwikkelingsmogelijkheden

In onderstaande tabel zijn de ontwikkelingsmogelijkheden en de gevraagde investering in punten weergegeven.

De nieuwe ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande erfstructuur. Als dat vanwege omstandigheden (bijvoorbeeld milieuregelgeving) niet mogelijk of wenselijk is, dan is een ontwikkellocatie op een ander erf of op een niet bestaand erf mogelijk. Dit betekent een extra investering van 2 punten (vanwege regelgeving niet mogelijk) of 4 punten (indien gewenst). Bestaande bebouwing hergebruiken, betekent aftrek van 2 punten voor de gewenste ontwikkeling (exclusief splitsing of investering in restauratieopgave). Een groter bijgebouw dan het bestemmingsplan toestaat bij 'Wonen' (100 m² of 150 m² bij meer dan 1 ha gronden in beheer), is mogelijk op basis van het puntenstelsel.

Uitgangspunt is in alle gevallen dat alle overtollige – niet voor de nieuwe functie te hergebruiken- bebouwing, wordt gesloopt.

Ontwikkeling	Punten investeren
Uitbreiding oppervlak bijgebouwen bij woningen (boven het maximaal toegestane oppervlak) tot 100 m ²	1
Functieverandering naar bedrijf per 100 m ² (tot max. 500 m ²) in bestaande bebouwing	2
Functieverandering naar bedrijf (tot max. 500 m ²) in nieuwbouw	+ 2
Tiny House (max 200 m ³)	4
Generatiewoning (max 300 m ³)	6
Woning 450 m ³	8
Woning 750 m ³	10
2 tot 3 wooneenheden in 1 gebouw, max 900 m ³	12
2 tot 4 wooneenheden tot 1.200 m ³	16
2 tot 4 wooneenheden tot 1.500 m ³ (of buitenplaats met 1 grote woning)	20
3 tot 5 wooneenheden tot 2.250 m ³ (of buitenplaats met 1 grote woning)	24
4 tot 6 wooneenheden tot 3.000 m ³ (of buitenplaats met 1 grote woning)	28
Splitsing van bestaande woning tot maximaal 2 woningen	5
Uitbreiding woning in bestaande aangrenzende bebouwing tot maximaal 900 m ³ voor bewoning door 2 huishoudens (inwoning)	2
Bouwen op niet bestaand erf (niet mogelijk vanuit regelgeving)	+2
Bouwen op niet bestaand erf (indien gewenst maar niet noodzakelijk)	+4
Bouwen op ander bestaand erf	+2
Bouwen aansluitend aan dorp	-2
Bouwen in bestaande karakteristieke bebouwing (exclusief splitsing of investering in restauratieopgave)	-2

3.3 Differentiatie in woningtypen

We vinden het erg belangrijk dat ook in het buitengebied ruimte wordt geboden aan verschillende typen woningen van diverse prijsklassen. Dus niet alleen grote, dure vrijstaande woningen maar ook bijvoorbeeld compacte woonvormen (binnen één volume) met een passende prijs (een aantal onder de NHG-grens of in het (midden)huursegment). Ook valt te denken aan de toevoeging van levensloopbestendige woningen, starterswoningen, groepswonen met gedeelde voorzieningen of natuurinclusieve woningen. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van woningen focussen we op bouwen binnen één volume. Bij 3 of meer woningen is een differentiatie in woningtypen verplicht. Dit heeft natuurlijk gevolgen voor de waardevermeerdering. Hiermee is rekening gehouden in het puntenstelsel.

3.4 Maatwerk

Wij realiseren ons dat niet alle ontwikkelingen in standaarden zijn te vatten. Dit betekent dat altijd maatwerk mogelijk is.

Hierbij denken we bijvoorbeeld aan beëindiging van intensieve veehouderijen in relatie tot de stikstofproblematiek. Mogelijkheden voor bedrijfsbeëindiging, uitkoopregelingen et cetera zijn op dit moment nog niet duidelijk. De verwachting is dat intensieve agrarische bedrijven die voornemens zijn te stoppen, eerst de landelijke en provinciale regelingen afwachten alvorens zij kiezen voor een functieverandering.

Maatwerk is bijvoorbeeld ook aan de orde bij grotere bebouwde complexen (denk hierbij aan het MOB Bussloo, betonfabriek).

Ook de inzet van nieuwe rode functies bij ondersteuning naar een meer extensievere landbouw kan maatwerk betekenen. Belangrijk bij maatwerk is dat de gemeente goed kan beargumenteren waarom maatwerk wordt toegepast en hoe dit in relatie staat tot de maatschappelijke meerwaarde van de gewenste nieuwe ontwikkeling.

4 Voorwaarden en proces

Voor een spoedige voortgang van het proces voor zowel gemeente als initiatiefnemers is het van belang het beleid zo duidelijk en behapbaar mogelijk te houden. Naast een overzichtelijk puntenstelsel, is het belangrijk dat de voorwaarden duidelijk zijn en dat initiatiefnemer op de hoogte is van de stappen in het proces. Het toevoegen van voorbeelden en een begrippenlijst (zie bijlagen), maakt het beleid voor initiatiefnemers nog inzichtelijker.

4.1 Voorwaarden

Bij elke ontwikkeling geldt dat het geen recht is. Of een bepaalde ontwikkeling wel of niet mogelijk is, hangt af van plaatselijke omstandigheden, de kenmerken van het erf en de directe omgeving (bijvoorbeeld geldende milieurielijnen). Legalisatie van illegale bebouwing is via dit puntenstelsel ook mogelijk, eventueel met extra percentage strafpunten (om te voorkomen dat het niet vooraf geregeld wordt, zoals het hoort).

Bestemmingsplanwijziging

Voor elke ontwikkeling op basis van deze regeling is een wijziging van het bestemmingsplan (omgevingsplan) nodig, inclusief inrichtingsplan met een kwalitatieve verplichting (beplantingsplan) op zowel ontwikkel- als slooplocatie(s), en een beeldkwaliteitsplan. De bestemming wijzigt naar 'Wonen' (en/of 'Werken') en het bouwvlak wordt verkleind. Bij natuurontwikkeling wijzigt de bestemming van de gronden van 'Agrarisch' naar 'Natuur'. We gaan borgen dat natuur wordt ontwikkeld en (erf)inrichting aangeplant wordt, alvorens we het gebruik van de nieuwe ontwikkeling toe te staan (wonen, werken, recreëren). De afspraken leggen we tevens vast in een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst.

Natuurontwikkeling

De inrichting en het beheer(plan) moeten voldoen aan natuurdoeltypen zoals genoemd in de Index Natuur en Landschap² van BIJ12 . Vanuit de Natuurschoonwet moeten natuurterreinen in het geval van een landgoed minimaal 5 hectare groot zijn.

Als leidraad voor de nieuwe natuurontwikkeling dienen oude (kadastrale) kaarten van vóór en rond 1900. Deze periode kenmerkt zich door een meer natuurlijke relatie tussen diverse grondgebruiken (agrarisch gebruik – landschap en natuur).

Sloop landschapontsierende bebouwing en kassen

Alleen legale bedrijfsbebouwing en kassen gelden als sloopmeters. Kuilplaten en erfverharding tellen niet mee als landschapontsierende bebouwing, maar moeten wel worden verwijderd. Dit geldt ook voor asbestdaken op bebouwing die behouden blijft. Het is mogelijk om op één andere locatie te slopen dan op de ontwikkellocatie. Op alle slooplocaties moet alle landschapontsierende bebouwing gesloopt worden die niet wordt gebruikt voor de nieuwe functie. Karakteristieke, monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag in het kader van dit beleid niet gesloopt worden.

Restauratieopgave

Investerings in restauratie tellen mee wanneer het gaat om behoud van monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing en gelden voor constructieve maatregelen en gevel- en dakherstel. Er is een inventarisatie van karakteristieke bebouwing uitgevoerd in de gemeente Voorst. Bij twijfel wordt het Gelders Genootschap om advies gevraagd. Voor de bepaling van de investering in de restauratieopgave wordt een offerte aangeleverd en toetst de gemeente deze op basis van de standaardlijst met restauratiewerkzaamheden en prijzen.

Recreatieroute

Het toevoegen van een recreatieroute heeft de grootste meerwaarde wanneer deze aansluit op een bestaand netwerk. De hoeveelheid punten wordt bepaald op basis van de investering. Hiervoor wordt

² [Index Natuur en Landschap - BIJ12](#)

een offerte/kostenraming door de initiatiefnemer aangeleverd. De gemeente toetst deze op basis van het normenboek. Punten hiervoor worden door de gemeente toegekend.

Architectuur nieuwe en te restaureren bebouwing

Nieuwe bebouwing en ook de te restaureren bebouwing dient onder architectuur te worden vormgegeven. Het is belangrijk voor het behoud van de identiteit van het Voorster buitengebied dat voor de plek wordt ontworpen waarbij relatie tussen bestaande bebouwing, erfopbouw en het omliggende landschap als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Maatwerk

Daarnaast blijft maatwerk mogelijk wanneer een balans in ontwikkelruimte versus kwaliteitsimpuls (maatschappelijke meerwaarde) wordt gerealiseerd, door investering in cultuurhistorie, innovatie, klimaatneutraal bouwen, extensivering landbouw en/ of bijdrage aan maatschappelijke activiteiten. Daarbij is de leidraad dat een investering van circa € 22.500,- gelijk staat aan 1 punt.

Functieverandering naar werken

Bij verandering van functie van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen naar een bedrijfsfunctie, wordt getoetst aan de VNG bedrijvenlijst. Alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 die passen in het landelijke gebied zijn toegestaan. Nevenfuncties op boerenerven zijn al mogelijk en geregeld in het geldende bestemmingsplan. Het betreft hier altijd maatwerk.

Inwoning

Inwoning is binnen het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Het gaat dan niet om het toevoegen van een nieuwe woning (planologisch) maar het betreft eerder een inwoonsituatie waarbij wel 2 zelfstandige huishoudens kunnen worden gevoerd. Voor (planologisch) 2 woningen dient het functieveranderingstraject te worden doorlopen.

Financieel

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten van de procedures voor het bestemmingsplan, omgevingsvergunning(en), het bouwrijp maken en aanleg van kabels en leidingen. Dit geldt ook voor de kosten voor planvorming, onderzoeken en eventuele planschade. De gemeente legt afspraken met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst. Wij adviseren initiatiefnemers om vooraf de fiscale gevolgen van hun plannen te onderzoeken.

4.2 Proces: Stappenplan

Door een stappenplan op te nemen, wordt per stap aangegeven wat de gemeente verwacht van de initiatiefnemer en welke beslissingen de gemeente per stap neemt. In het stappenplan wordt de toegevoegde waarde van adviseurs met ervaring benoemd om de initiatiefnemers te begeleiden, kwaliteit te waarborgen en de communicatie met de gemeente te verzorgen. Dat werkt voor de ambtelijke organisatie ook efficiënter.

Stap 1 Voorverkenning en intake

Een initiatiefnemer komt in veel gevallen als eerste bij de gemeente om te informeren naar de mogelijkheden. Het is dan van belang om duidelijkheid te scheppen over de (on-)mogelijkheden. De eerste vraag is of een initiatief ruimtelijk mogelijk / wenselijk is. Is dat positief dan is de volgende vraag of er zicht is op voldoende investeringsmogelijkheden. De gemeente geeft als reactie of dit plan levensvatbaar is en welke volgende stappen er door de initiatiefnemer gezet moeten worden. Het betreft hier een informele quickscan zonder rechten of plichten.

Stap 2 Principeverzoek

Lijkt een plan haalbaar op basis van de voorverkenning, dan vraagt de (adviseur van) initiatiefnemer om een principebesluit van het college. In dit principeverzoek wordt aangegeven wat de huidige situatie op alle locaties is, wat de gewenste ontwikkeling is, inclusief een eerste handschets. Daarnaast wordt ingegaan op de planologische voorwaarden en milieutechnische aspecten bij bestemmingswijziging. Bij een principebesluit kunnen aandachtspunten worden meegegeven voor de verdere uitwerking en wordt aangegeven welke onderzoeken nodig zijn. Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek zijn leges verschuldigd. Met een positief principebesluit geeft de

gemeente aan in principe medewerking te verlenen aan de formele procedure tot wijziging of herziening bestemmingsplan.

Stap 3 Landschapsplan en beeldkwaliteitsplan

Initiatiefnemer brengt zijn burens/omgeving op de hoogte en laat een landschapsonwerper de schets uitwerken tot landschapsplan (inrichtingsplan met beplantingsplan) en een architect een beeldkwaliteitsplan opstellen. De wensen van initiatiefnemer, het gemeentelijk landschapsbeleid, de landschappelijke kenmerken van de omgeving en eventuele wensen van burens vormen de basis. Gemeente, initiatiefnemer en zijn adviseur(s) stemmen de plannen regelmatig met elkaar af en met gezamenlijke schetssessies kan het proces worden versneld.

Belanghebbenden (bijvoorbeeld omwonenden) kunnen bezwaar maken tegen wijzigingen van het bestemmingsplan en tegen omgevingsvergunningen. De gemeente moet die bezwaren meewegen in de besluitvorming. Om onnodige bezwaren te voorkomen is het verstandig dat initiatiefnemer zijn burens in deze fase informeert over zijn plannen. De inbreng van burens kan mogelijk worden meegenomen in het plan.

Stap 4 Overeenkomst

Wanneer de gemeente akkoord is met het landschapsplan en beeldkwaliteitsplan stelt de gemeente vervolgens de (anterieure) overeenkomst op. Hierin staan afspraken opgenomen over de realisatie van het plan, de realisatietermijn, het verhaal van de kosten voor de gemeentelijke ondersteuning (de leges), het opstellen van het bestemmingsplan en de consequenties wanneer wordt afgeweken van de afspraken.

Stap 5 Milieukundige onderzoeken en bestemmingsplanprocedure

Bij het wijzigen van het bestemmingsplan hoort een ruimtelijke onderbouwing. Hierin staat omschreven waarom de te wijzigen bestemming tot een goede ruimtelijke ordening leidt. Dat betekent dat het plan op verschillende milieukundige aspecten getoetst wordt. Afhankelijk van de locatie en omstandigheden zijn onderzoeken noodzakelijk. In het principebesluit geeft de gemeente aan welke onderzoeken noodzakelijk zijn. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van die onderzoeken.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Vervolgens gaat het plan in procedure, dit proces verloopt als volgt:

- voorbereiding (concept, vooroverleg met provincie, waterschap);
- collegebesluit over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;
- inzagetermijn van zes weken;
- eventuele behandeling van zienswijzen;
- vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- beroepstermijn van zes weken.

Stap 6 Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan is de locatie planologisch klaar voor de vervolgfunctie. Dit betekent dat op de slooplocatie(s) gesloopt wordt of natuur ontwikkeld. De omgevingsvergunningen voor de nieuwe ontwikkeling kan worden aangevraagd.

Stap 7 Bouw

Na sloop van de landschapontsierende bebouwing en/of natuurontwikkeling en verkrijgen van de omgevingsvergunning kan initiatiefnemer de ontwikkeling uitvoeren (in de meeste gevallen: de woning realiseren).

Stap 8 Handhaving

Binnen de afgesproken termijn na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan (het omgevingsplan) richt initiatiefnemer het erf in zoals vastgelegd in het landschapsplan, de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst. De gemeente controleert hierop en spreekt initiatiefnemers erop aan als ze afspraken niet nakomt.

Bijlage 1: Voorbeelden

In onderstaande voorbeelden zijn mogelijkheden weergegeven. Uitgangspunt blijft dat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke meerwaarde voorop staan.

Voorbeeld 1: Ontwikkelbehoefte extra woning

Een ouder stel heeft 1.200 m² landschapontsierende bebouwing op hun erf staan die niet meer in gebruik is en ze beschikken over 2,5 hectare agrarische grond bij het erf. Ze willen graag dat één van hun kinderen dichtbij komt wonen, om zorg te kunnen delen. En ook om het erf gezamenlijk te kunnen onderhouden.

Volgens het puntenstelsel staat slopen van 1.200 m² landschapontsierende bebouwing voor 4 punten. Het omzetten van 2,5 hectare agrarische grond naar natuur staat voor 10 punten. In totaal is een ontwikkeling op eigen erf mogelijk tot maximaal 14 punten.

De volgende opties zijn mogelijk:

- Generatiewoning **6 punten** (1.200 m² sloop en 0.5 hectare natuurontwikkeling)
- Woning van 450 m³, **8 punten** (1.200 m² sloop en 1 hectare natuurontwikkeling)
- Woning van 750 m³, **10 punten** (1.200 m² sloop en 1,5 hectare natuurontwikkeling of 2,5 hectare natuurontwikkeling)
- 900 m³ met 2 wooneenheden, kavel 1.000 m², **12 punten** (1.200 m² sloop en 2 hectare natuurontwikkeling)

Voorbeeld 2: Ontwikkelbehoefte landgoed op niet bestaand erf

Aansluitend op een bestaand landgoed op een plek waar op oude kaarten parkbos is, wil initiatiefnemer op 6.5 hectare grond een landgoed ontwikkelen met grote woning, schuur, ruimte voor paarden en bos met wandelpaden, aansluitend op de bestaande wandelroute van naastgelegen landgoed.

Volgens het puntenstelsel staat het ontwikkelen van 5.5 hectare natuur (bos) voor 22 punten. De aanleg van wandelpaden aansluitend op bestaande route levert ook punten op, afhankelijk van de investering is dit maatwerk. Omdat gebouwd wordt op een niet bestaand erf, moeten 4 extra punten geïnvesteerd worden. Een extra grote schuur (150 m²) is mogelijk wanneer meer dan 1 ha in beheer is als natuur, bos, agrarisch cultuurlandschap, zoals hier het geval is.

De volgende opties zijn mogelijk:

- Woning 1.500 m³ op niet bestaand erf, **24 punten** (5.5 hectare natuurontwikkeling en € 50.000,- investering in recreatieve routes of rustplaats).
- Een schuur groter dan 150 m² vraagt om **1 punt**.

Voorbeeld 3: Ontwikkelbehoefte kleine woning (mantelzorg) in bestaande bebouwing op het erf

Voor een zorgbehoevend jong volwassen kind willen ouders een zelfstandige kleine woning realiseren op het erf in de bestaande karakteristieke schuur. Een woning van 300 m³ zal voldoen. De ouders bezitten bovendien 1 hectare grond bij het erf, dat gelegen is op een verbindingzone tussen twee natuurgebieden.

Volgens het puntenstelsel betekent bouwen in bestaande bebouwing een aftrek van 2 punten in investering. Het omzetten van 0.25 hectare agrarische grond naar natuur staat voor 1 punt.

De volgende opties zijn mogelijk:

- Woning 300 m³ in bestaande karakteristieke bebouwing **2 punten** (4 punten minus 2, 0.5 ha natuurontwikkeling)
- Woning 450 m³ in bestaande karakteristieke bebouwing **4 punten** (6 punten minus 2, 1 ha natuurontwikkeling)

Bijlage 2: Begrippenlijst

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan omvat de architectonische uitgangspunten, materialisatie, referentiebeelden en schets van de toekomstige bouwwerken.

Erfinrichting

De inrichting van het erf.

Erfstructuur:

De ligging van de hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf.

Groen

'Groen' staat voor natuur. 'Rood voor Groen' betekent dat voor een investering in en behoud van natuur gebouwd mag worden.

Karakteristieke bebouwing

Of gebouwen wel of niet karakteristiek zijn, hangt samen met aspecten als oudheid, streekeigenheid, herkenbaarheid en gaafheid. Voor deze aspecten hanteert de gemeente een score. Gebouwen die voldoende scoren staan als karakteristiek genoemd in de Inventarisatie karakteristieke bebouwing buitengebied. 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:

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

Monumenten en gebouwen met cultuurhistorische of karakteristieke waarde mogen niet gesloopt worden, want die willen we bewaren en beschermen.

Karakteristieke kenmerken

Onder 'kenmerk' verstaan we een eigenschap van het landschap, bijvoorbeeld dat er dijken voorkomen met bomen er op. Een karakteristiek kenmerk is een kenmerk dat ofwel bijna alleen hier voorkomt (zeldzaamheid) ofwel vaak in deze regio voorkomt (typerend) ofwel in een vaste combinatie met andere kenmerken hier voorkomt (samenhang).

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. Dit leidt tot versterking van de cultuurhistorische en ecologische waarde van het plangebied en de directe omgeving, omdat de inpassing en verbetering moeten passen bij de gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe tot IJssel en de Welstandsnota. In overeenstemmen met deze plannen, geeft initiatiefnemer de landschappelijke inpassing en verbetering van het erf weer in het inrichtingsplan.

Landschapontsierende gebouwen

Gebouwen zijn landschapontsierend wanneer ze door hun situering, bouwstijl en grootte, materiaalgebruik, slechte staat van onderhoud en/of verhouding tot hun omgeving niet passen in het landschap. Of gebouwen wel of niet het landschap ontsieren, bepaalt de gemeente.

Natuurbeheerplan

Een beheerplan omschrijft de maatregelen die worden genomen om de gronden tot specifieke natuurdoelen te ontwikkelen en onderhouden. In het landschapsbeheerplan wordt onder andere

vastgelegd welke werkzaamheden waar en wanneer nodig zijn. In dit landschapsbeheerplan wordt ook verder ingegaan op onderhoud van de eventuele wandelpaden. Dit landschapsbeheerplan is nodig om de gestelde doelen met betrekking tot de natuurontwikkeling te behalen. Een onderhoudskostenraming is onderdeel van dit plan.

Ontwikkellocatie

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

Rood

'Rood' staat voor bebouwing.

Ruimtelijke kwaliteit

Eigenschappen van het gebied die het eigen karakter van de ruimtelijke omgeving bepalen. Het ruimtelijk beeld dat door de doelstellingen in de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst, het Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe tot IJssel en de Welstandsnota wordt geschetst.