



## Beleid Nieuw Buitengebied

---

# Ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Hellendoorn met aandacht voor het landschap.

---

Gemeente Hellendoorn

April 2020

Vastgesteld door de raad op 2 juni 2020

# Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Status beleid Nieuw Buitengebied .....	4
3	Leeswijzer .....	5
4	Stappenplan .....	6
4.1	Stap 1 - Gebiedskenmerken .....	6
4.2	Stap 2 - Identiteit.....	13
4.3	Stap 3 - Gebiedsopgaven.....	15
4.4	Stap 4 - Verbinden.....	21
4.5	Stap 5 – Wensen.....	22
4.6	Stap 6 - Balans .....	24
5	De instrumenten Rood voor Rood en de sloopbewijsregeling. ....	25
5.1	Rood voor Rood.....	26
5.1.1	Sloop van bedrijfsgebouwen.....	26
5.1.2	Locatie bouwkvavel.....	27
5.1.3	Bedrijfswoning en bijgebouwen.....	29
5.1.4	Toepassing systematiek rood-voor-rood voor het vergroten van een bijgebouw, schuur-voor-schuur. ....	30
5.1.5	Investeringen ruimtelijke kwaliteit .....	30
5.1.6	Overgangsregeling Rood voor Rood.....	31
5.2	Sloopbewijsregeling, registratie in sloopbank .....	32
5.2.1	Overgangsregeling sloopbewijsregeling.....	33

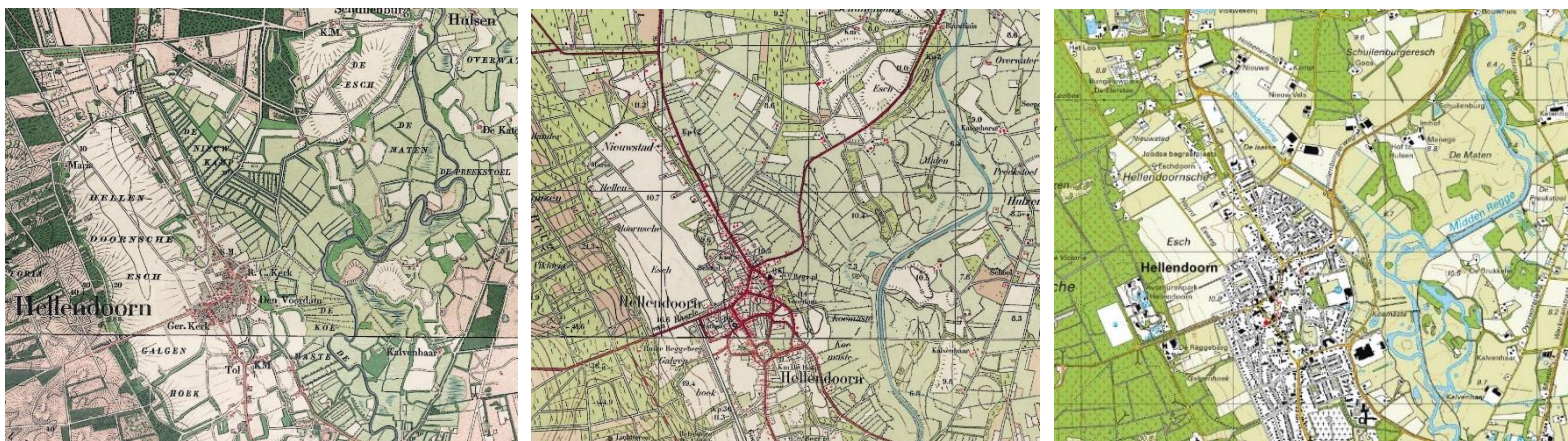
# 1 Inleiding

Het Nederlandse landschap staat aan de vooravond van een aantal ingrijpende veranderingen. Transitie op het gebied van energie, klimaat, landbouw, natuur en landschap, mobiliteit, bouwopgave en recreatie en toerisme.

Maar is er nog ‘aandacht voor het landschap’? Gaat het ons (weer) lukken om nieuwe betekenis en kwaliteit aan het landschap toe te voegen?

Ook het landschap van de gemeente Hellendoorn is niet statisch, maar verandert voortdurend. Al sinds de vroegste menselijke bewoning hebben we door bijvoorbeeld bossen te kappen en veen af te graven sporen in het landschap achter gelaten. Met de agrarische ontginning, de aanleg van wegen en de bouw van dorpen en steden hebben we het Hellendoorns landschap gemaakt tot wat het nu is. Door de jaren heen heeft het landschap heel wat transformaties door moeten maken. Een voorbeeld hiervan is op de volgende pagina afgebeeld. De Regge, gelegen ten oosten van het dorp Hellendoorn meanderde in 1903 door het gebied. Omdat de Regge geregeld overstromingen veroorzaakte werd de rivier vervolgens gecontroleerd door het landschap geleid, zoals te zien is op de kaart uit 1936. Het natuurlijk verloop van de rivier weer hersteld en bepaalt de natuur weer de vrije loop van de rivier.

De verschillende opgaven en ontwikkelingen die plaatsvinden in Nederland hebben ook gevolgen voor het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. Alle opgaven zijn gericht op een duurzamere levenshouding, ze staan niet los van elkaar en zijn van invloed op onze leefomgeving. De uitdaging is om het landschap op een slimme manier aan te passen aan de veranderende omstandigheden en tegelijkertijd te onderzoeken wat de verschillende opgaven samen kunnen opleveren aan nieuwe kwaliteiten. We willen werken aan een ‘nieuw buitengebied’, waarbij verschillende initiatiefnemers aan zet zijn en de gemeente, waar nodig, stimuleert en faciliteert om zo samen tot een gewenste (integrale) ontwikkeling te komen die extra (ruimtelijke) kwaliteit kan bieden in het buitengebied. Daarbij zal de gemeente sturen op ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de identiteit en (ruimtelijke) kwaliteit van het landschap en de leefomgeving.



Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl) – Gebiedstransformatie gemeente Hellendoorn 1903, 1936, 2018

## 2 Status beleid Nieuw Buitengebied

---

Met deze beleidsregel, als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt richting gegeven aan de toekomstige ontwikkeling van het buitengebied, maar wordt ook een doorkijk geboden naar een passende werkwijze in de geest van de Omgevingswet. De komende Omgevingswet is mede de aanleiding om het beleid "Nieuw Buitengebied" op deze manier uit te werken en in te gaan zetten. In de geest van de Omgevingswet denkt de gemeente Hellendoorn in geval van plannen voor gewenste ontwikkelingen meer vanuit "Ja, mits", dan vanuit "Nee, tenzij".

De regeling Rood voor Rood is vernieuwd mede op basis van een nadere uitwerking van dit beleid. Als aan de voorwaarden van dat instrument wordt voldaan, dan kan daar gebruik van gemaakt worden.

De eerdere Rood voor Rood-regeling was onderdeel van de beleidsnotitie "Vrijkomende gebouwen in het buitengebied". Met de vaststelling van de beleidsregel Nieuw Buitengebied vervalt deze eerdere beleidsnotitie. De Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk avontuurlijk als vastgesteld in 2014 (structuurvisie) is geen onderdeel van het beleid Nieuw Buitengebied. Deze geldt zo meteen naast de beleidsregel "Nieuw Buitengebied". Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is het kader om te bepalen in hoeverre een nadere juridische procedure benodigd is.

Deze beleidsregel is de nadere gemeentelijke uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) als vastgesteld door de provincie Overijssel via de Omgevingsverordening Overijssel en gaat uit van een stappenplan. Wij verwijzen u graag naar dit stappenplan in de volgende hoofdstukken. Er is input verzameld voor het opstellen van dit beleidsstuk via een aantal bijeenkomsten georganiseerd in het voorjaar 2019. Er is tijdens die bijeenkomsten een inventarisatie gedaan van wensen en ideeën.

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. In dit verband wordt onder ruimtelijke kwaliteit verstaan datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor, wat voor mens, dier en plant belangrijk is.

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik staan voorop en hebben tot doel om onnodig ruimtebeslag op de Groene Omgeving tegen te gaan. De provinciale Omgevingsverordening kent een algemene Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en op dit moment specifieke vormen van het instrument voor agrarische bouwpercelen en voor zonnevelden.

Voordat overgegaan wordt tot toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zal dus altijd eerst nagegaan moeten worden of toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik een oplossing kan bieden voor het ruimtelijk vraagstuk. Het toepassen van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vraagt om maatwerk in de vorm van compensatie.

Dat er voldoende wordt gecompenseerd, moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het plan.

## 3 Leeswijzer

---

De basis van het beleid is het *Stappenplan*. Via dit stappenplan worden initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op weg geholpen en mogen ze zelf aan de slag gaan met het vormgeven van die ontwikkelingen. Het stappenplan geeft richting aan de gebiedsgericht aanpak. Achter het stappenplan zit een aanvullend document met toelichting per stap. Door alle stappen zorgvuldig te doorlopen, zal een goede start gemaakt worden met het opzetten van een integraal plan. Op deze manier probeert de gemeente de initiatiefnemer te verleiden om nieuwe verbindingen te leggen en extra kansen te grijpen die er liggen, ook met betrekking op toekomstige opgaven. De stappen gaan achtereenvolgens in op verschillende karakteristieken en onderdelen van het landschap en de planontwikkeling.

### 1. *Gebiedskenmerken*

Gebiedskenmerken voor de locatie zijn de ondergrond en het landschap.

Op basis van de gebiedskenmerken wordt nagedacht over wat mogelijk is op deze plek. In welk gebied vinden ontwikkelingen plaats en wat zijn de kenmerken van deze plek?

Veel van de bestaande waardevolle kenmerken van het gebied zijn te linken aan de ondergrond.

Kunnen deze waardevolle kenmerken versterkt worden of teruggebracht worden?

### 2. *Identiteit*

In 2014 is door de raad van Hellendoorn de omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' vastgesteld. In deze visie wijden we een hoofdstuk aan de identiteit van Hellendoorn. Deze input gebruiken we in het stappenplan om aansluiting te vinden in het gebied met een passende ontwikkeling.

### 3. *Gebiedsopgaven*

In Nederland zijn een paar belangrijke gebiedsopgaven van toepassing in het landelijk gebied. Dat is ook de aanleiding om deze stap toe te voegen aan het geheel. Door gebiedsopgave en andere ontwikkelingen te koppelen kan kwaliteit en noodzaak met elkaar verbonden worden. Hierdoor wordt een bedrage geleverd aan belangrijke maatschappelijke opgave.

### 4. *Verbinden*

Communicatie is een belangrijk middel om te zorgen dat ontwikkelingen verbonden worden.

Verbonden worden met andere ontwikkelingen, maar ook met de omgeving, de burens of andere ondernemers. Een binding hebben met een ontwikkeling zorgt voor meer draagvlak en beleving.

### 5. *Wensen*

Wanneer een plan gemaakt wordt, zijn er verschillende wensen en ideeën van betrokken partijen.

Deze wensen moeten samen een plan gaan vormen. In deze stap is het de bedoeling om te laten zien dat de verschillende wensen samen een integraal en passend plan vormen voor de locatie.

### 6. *Balans*

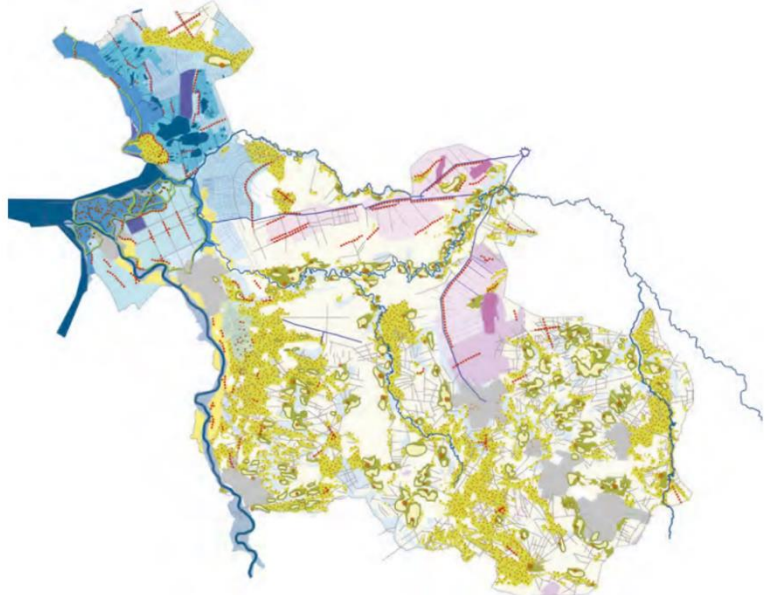
De ideeën zijn integraal opgesteld, ontwikkelingen zijn vertaald in schetsen en referentie beelden en een plan opgesteld over de afstemming met de omgeving. Nu kan een conceptplan ingediend worden als vooroverleg bij de gemeente. De gemeente heeft de taak om een afweging te maken of met deze ontwikkeling een extra (ruimtelijk) kwaliteitsimpuls geleverd wordt, het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, een bijdrage geleverd wordt aan de verschillende gebiedsopgave en of er draagkracht vanuit de buurt aanwezig is.

# 4 Stappenplan

## 4.1 Stap 1 - Gebiedskenmerken

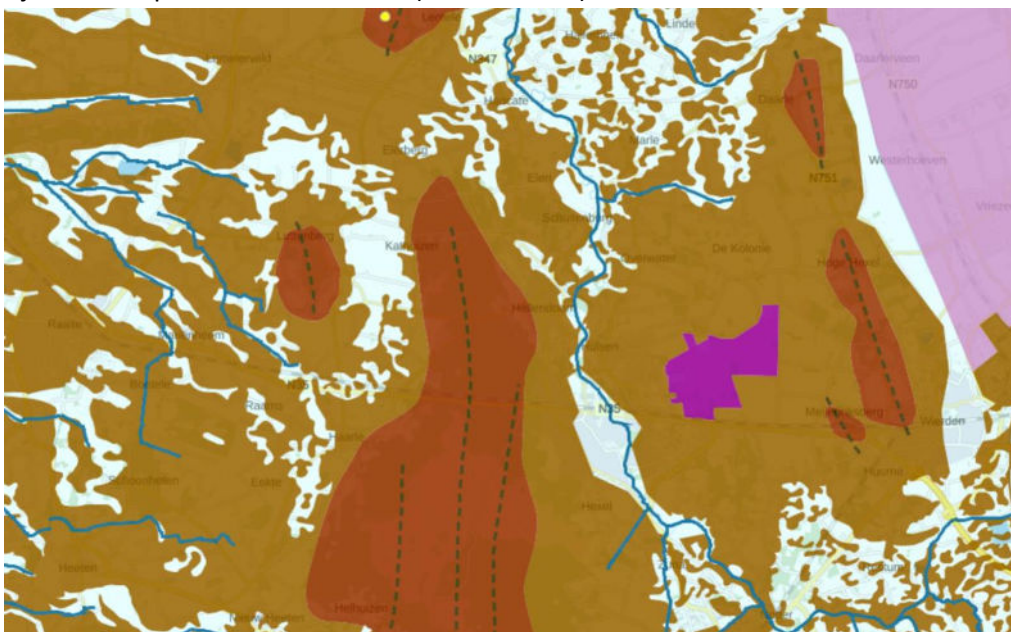
Overijssel staat bekend om haar prachtige natuur en waardevolle landschappen. Dat is ook terug te zien in de gemeente Hellendoorn.

De ondergrond heeft lange tijd het beeld van het landschap bepaald. Waar werd gewoond, welke beplanting en vorm van landbouw er mogelijk was; dat kwam voort uit het soort ondergrond. Maar ook vandaag de dag geeft het landschap aanknopingspunten voor nieuwe ontwikkelingen.



Bron: *Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel, 2019*  
*Voortbouwen aan kenmerkende structuren van agrarisch cultuurlandschap*

De **natuurlijke laag** is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vergisting van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Bij locatiekeuzes en inrichtingsopgaven is de meest duurzame strategie voort te bouwen op deze natuurlijke laag. Dat betekent de veerkracht van het watersysteem intact laten of versterken en daarmee anticiperen op de klimaatveranderingen, het betekent het behoud van aardkundige waarden, maar ook het behouden en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit).

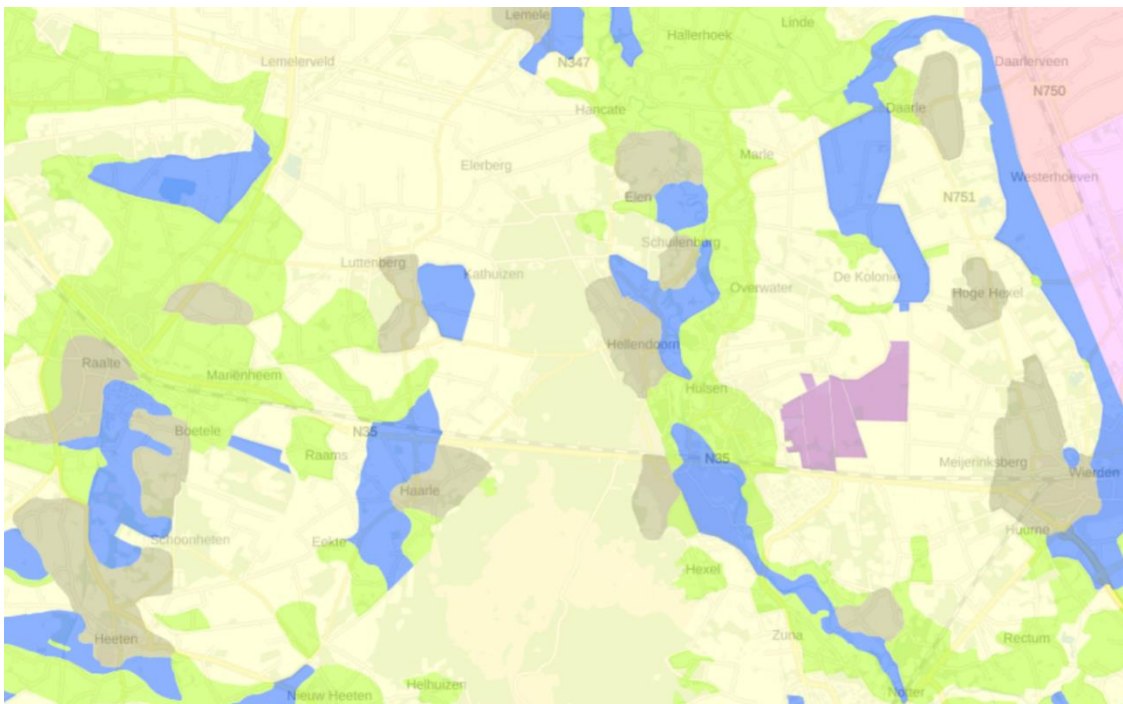


Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) – Gebiedskenmerken: Natuurlijk Laag (Hoe)

**De laag van het agrarisch cultuurlandschap** geeft weer op welke manier de mens heeft ingespeeld op de natuurlijke omstandigheden en hier gebruik van heeft gemaakt. De diversiteit van het landschap die daarvan het gevolg is, wordt tegenwoordig sterk gewaardeerd. Er zijn ook grote verschillen in de leeftijd van de verschillende landschappen. *'Het verhaal van het landschap'* wordt cultuurhistorisch steeds belangrijker. In de gemeente Hellendoorn komen veel verschillende landschapstypen voor: het *essenlandschap*, het *oude hoevenlandschap* met het sterk daaraan verbonden *jonge heide- en broekontginningslandschap* en het *maten- en flierenlandschap*.

Deze landschapstypen lopen in elkaar over. Essen zijn de gronden die door eeuwenlange bemesting – met heideplaggen en stalmest – zijn opgehoogd. Deze gronden werden gebruikt als akker. Het bouwland is open en de randen zijn beplant met dichte singels of houtwallen (dat vroeger diende als vee- en windkering).

Geheel aan de oostzijde van de gemeente ligt het veenkoloniale landschap.



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) – Gebiedskenmerken: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Hoe)

**Welke gebied is van toepassing?** Om een gebiedsanalyse te starten is van belang dat duidelijk wordt in welke gebied de ontwikkeling zich bevindt. Op de volgende pagina's vindt u een overzicht van de landschapstypen die van toepassing kunnen zijn in het landelijk gebied van de gemeente Hellendoorn. De kaarten op de vorige bladzijden geven een indicatie van de locatie. Wilt u de exacte locatie en het landschapstype bij elkaar zoeken, dan verwijzen we u naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

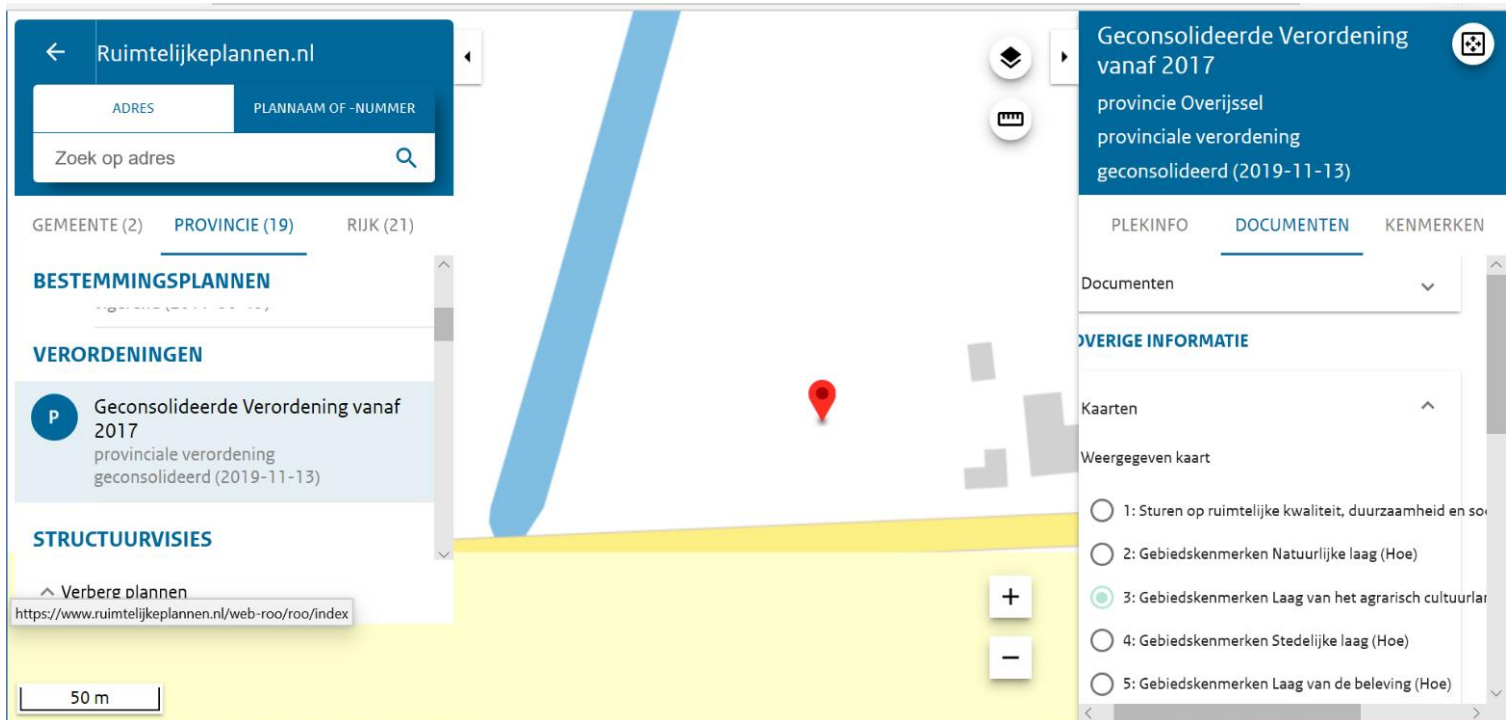
Klik op >>

Plannen zoeken >

Vul het adres in >>

ADRES	PLANNAAM OF -NUMMER
Zoek op adres <input type="text"/>	

Klik daarna op het kopje 'PROVINCIE' onder de adresbalk. Onder de vermelding 'VERORDENINGEN' klikken op 'Geconsolideerde Verordening vanaf 2017'. Aan de rechterzijde klikt u op 'Documenten' en laag 3 'Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Hoe)'. Dan vindt u onder 'PLEKINFO' welk landschapstype op de locatie van toepassing is.



The screenshot displays the Ruimtelijkeplannen.nl website interface. On the left, there is a search bar with 'ADRES' and 'PLANNAAM OF -NUMMER' tabs, and a search button. Below the search bar, there are tabs for 'GEMEENTE (2)', 'PROVINCIE (19)', and 'RIJK (21)'. The main content area is divided into sections: 'BESTEMMINGSPANNEN', 'VERORDENINGEN', and 'STRUCTUURVISIES'. Under 'VERORDENINGEN', a card for 'Geconsolideerde Verordening vanaf 2017' is visible. The right sidebar shows the selected document 'Geconsolideerde Verordening vanaf 2017' for 'provincie Overijssel'. Below this, there are tabs for 'PLEKINFO', 'DOCUMENTEN', and 'KENMERKEN'. The 'DOCUMENTEN' tab is active, showing a list of documents. Under 'OVERIGE INFORMATIE', there is a section for 'Kaarten' with a 'Weergegeven kaart' section. A list of landscape types is shown with radio buttons: 1: Sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en so...; 2: Gebiedskenmerken Natuurlijke laag (Hoe); 3: Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlar... (selected); 4: Gebiedskenmerken Stedelijke laag (Hoe); 5: Gebiedskenmerken Laag van de beleving (Hoe). A scale bar at the bottom left indicates 50 meters.



<u>LANDSCHAPSTYPE</u>	KENMERKEN	AMBITIES
<b>Essenlandschap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden</li> <li>• Samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden met de (oude) esdorpen Haarle, Daarle, Hellendoorn, Noetsele op de flanken van de es</li> <li>• Open karakter van de essen</li> <li>• Bebouwing rond de essen</li> <li>• Landschap geordend vanuit de erven en essen</li> <li>• Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap</li> </ul> <p><b>Ondergrond:</b> stuwwallen en dekzandgronden</p> <p><b>Ontstaan:</b> vanaf ± 400 na Chr</p> <p><b>Structuur:</b> organisch, spinragstructuur</p> <p><b>Nederzetting:</b> flankesdorpen</p> <p><b>Schaal erven:</b> grote erven, met grote volumes en zware beplantingen</p> <p><b>Beplantingen:</b> eiken, houtwallen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud van de es als ruimtelijke eenheid</li> <li>• Versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: de open essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en de vroegere heidevelden</li> <li>• De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt</li> <li>• Behouden van de kleinschalige landschapselementen op de flanken, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen</li> </ul>
<b>Oude Hoevenlandschap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschap met verspreide erven</li> <li>• Kleine dekzandkopjes die individueel ontgonnen zijn</li> <li>• Een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een kleinschaliger, individueler en jongere variant</li> <li>• De kleinere maat en schaal is de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt</li> <li>• Essenlandschap in het klein met een samenhangend systeem van essen en kampen, erven op de flank en natte laagtes</li> <li>• Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven</li> <li>• Contrastrijke landschappen met veel variatie binnen een klein gebied</li> <li>• Natte laagtes gecombineerd met veel houtwallen</li> <li>• Open heidevelden en –ontginningen</li> <li>• Daartussen: kleinere (boven)lopen van beken</li> </ul> <p><b>Ondergrond:</b> kleinschalige dekzandgronden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud en versterking van de samenhang van erven, essen, flanken, heide(ontginningen) en laagtes</li> <li>• Behoud het open karakter van de essen en kampen</li> <li>• Zorgvuldig omgaan met de kleinschaligheid van het hoevenlandschap, dat gevoeliger is voor verandering dan bij voorbeeld het essenlandschap</li> <li>• Voorkomen dat schaalvergroting in de landbouw en toename van burgererven het karakter van dit kleinschalige werklandschap aantasten</li> <li>• Het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls geven</li> <li>• Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen</li> </ul>

	<p><b>Ontstaan:</b> vanaf ± 1200 na Chr</p> <p><b>Structuur:</b> organisch, routes van erf tot erf</p> <p><b>Nederzetting:</b> Verspreide individuele erven, geen dorpen</p> <p><b>Schaal erven:</b> middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen</p> <p><b>Beplantingen:</b> eiken, houtwallen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen deze structuren zijn er mogelijkheden landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen</li> </ul>
<b>Maten- en flierenlandschap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een tegenovergesteld patroon van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap, daar functioneel aan verbonden</li> <li>• Laaggelegen (in andere delen van Overijssel een meer kleinschalig) landschap</li> <li>• Ontwikkeld langs de beken, in de natuurlijke laagten</li> <li>• Aangeplant hakhout vaak langs de ontwateringsloten, haaks op de beek</li> <li>• Lineair landschap rond de beken en watergangen</li> <li>• Daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en watergangen en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw</li> <li>• Open ruimte van de watergang</li> <li>• Coulissen van hakhoutstruweel</li> <li>• Open kamers van hooi- en weilanden</li> <li>• Hier en daar een broekbos op de nattere plekken</li> <li>• Vloevelden maakten onderdeel uit van het bemestingsstelsel</li> </ul> <p><b>Ondergrond:</b> dekzandlaagtes</p> <p><b>Ontstaan:</b> vanaf ± 400 na Chr</p> <p><b>Structuur:</b> onregelmatige blokverkeveling</p> <p><b>Nederzetting:</b> vrijwel geen, het landschap is verbonden met het essen of oude hoevenlandschap</p> <p><b>Schaal erven:</b> de erven zijn van latere datum, ontstaan na 1900</p> <p><b>Beplantingen:</b> bomensingels op de perceelscheidingen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het weer herkenbaar maken van dit landschapstype</li> <li>• Beschermen van het natte karakter van het landschap</li> <li>• Samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis geven door de nog gave delen een op cultuurhistorische waarden gerichte inrichting en intensief beheer te geven</li> <li>• Aanzetten van randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter, de continuïteit van het landschap als uitgangspunt hanteren</li> <li>• Nieuwe (economische) dragers als biomassateelt, (es)dorpsontwikkeling in de nabijheid, water(voorraad)berging, particulier natuurbeheer zijn voor dit landschap aan de orde</li> <li>• Voorkomen dat de structurele werking van de beekdalen en oeverlanden als landschap met coulissen onder druk komt te staan van verdere schaalvergroting in de landbouw, of natuurontwikkeling</li> <li>• Behoud en versterk de bijzondere natuurlijke kwaliteiten die de landbouw in het verleden met zich meebracht (bloemrijke graslanden)</li> </ul>
<b>Jong heide- en broekontginningslandschap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap hebben de landbouwontginningsgebieden gezorgd voor relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex</li> <li>• Vanuit de landgoederen en buitens werd in het verleden veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud en versterking van de dragende lineaire structuren, raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen en rechtlijnige ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen</li> <li>• Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld</li> <li>• Wegen zijn lanen met lange rechtstanden</li> <li>• Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat</li> <li>• Ook sommige recent heringerichte agrarische landschappen (ruilverkaveling) worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is</li> </ul> <p><b>Ondergrond:</b> dekzandvlaktes</p> <p><b>Ontstaan:</b> vanaf ± 1820 na Chr</p> <p><b>Structuur:</b> planmatig, rechtlijnig</p> <p><b>Nederzetting:</b> koloniedorpen van de maatschappij van weldadigheid, daarna alleen verspreide erven langs de ontginningswegen, enkel nieuw wegdorp</p> <p><b>Schaal erven:</b> van oorsprong vaak kleine erven met carré van erfbeplanting</p> <p><b>Beplantingen:</b> lanen, bosjes vaak met heiderelicten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden kan verbeterd worden door een stevige impuls te geven met soms een ontwikkeling als aanleiding</li> <li>• Deze erven bieden ruimte voor landbouw, wonen, werken of recreatie</li> <li>• Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de eerder genoemde dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen</li> <li>• Voorwaarde is dat voorzien wordt in een stevige landschappelijke inpassing</li> </ul>
<b>Veenkoloniaal landschap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootchalig open landschap</li> <li>• Dragende structuur van kanalen en waterlopen</li> <li>• Ontwateringsstelsel van kanalen en wijken</li> <li>• Lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur, ontstaan uit grootschalige ontginning van hoogveengebieden ten behoeve van turfwinning</li> <li>• Het hoogveen werd vanuit kanaaldorpen en nieuwe linten ontgonnen.</li> <li>• Daarerveen is een karakteristiek kanaaldorp met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing</li> <li>• De wijken haaks op het kanaal maken het landschap nog meer herkenbaar.</li> </ul> <p><b>Ondergrond:</b> afgegraven hoogveengebieden</p> <p><b>Ontstaan:</b> vanaf ± 1800 na Chr</p> <p><b>Structuur:</b> rechtlijnige kanalenstructuur</p> <p><b>Nederzetting:</b> kanaaldorpen</p> <p><b>Schaal erven:</b> afwisseling van grote en kleine erven</p> <p><b>Beplantingen:</b> bomensingels langs de linten en perceelscheidingen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud van kanalen en wijken, wegen en bebouwingslinten als dragende structuur</li> <li>• Behoud en versterking van de grote open ruimtes</li> <li>• Behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten voor weidevogels( waaronder openheid en een hoog waterpeil</li> <li>• Beplantingsstructuur in linten en op erven verstevigen</li> <li>• Aansluiting vinden bij ruimtelijke aanknopingspunten; kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplanting</li> <li>• Kansen liggen in het contrast tussen grote open ruimtes en de verdichte zones (linten en kanaaldorpen)</li> <li>• Koppel de vergezichten, de schoonheid van de moderne landbouw aan een nieuwe, leefbare en op economische veerkracht gerichte ontwikkeling met respect voor de verkavelingsstructuur</li> </ul>

<p><b>Hoogveengebieden</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreekende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels.</li><li>• Het gedeelte in Nijverdal is een kleinschalige ontginning vanuit het grotere Wierdense Veld.</li><li>• Het landschap is ter plaatse open, geen diepe afwateringskanalen</li><li>• Percelen zijn afgegraven, verder ontwaterd en als landbouwgrond in cultuur gebracht.</li></ul> <p><b>Ondergrond:</b> hoogveengebieden</p> <p><b>Ontstaan:</b> vanaf ± 1600 na Chr</p> <p><b>Structuur:</b> wat grillige opstreekende verkavelingen</p> <p><b>Nederzetting:</b> losse lintbebouwing</p> <p><b>Schaal erven:</b> relatief kleine erven</p> <p><b>Beplantingen:</b> bomensingels op de perceelscheidingen</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Behouden van kenmerkende afwisseling van open heide, singels, reliëf, verkavelings- en slotenpatroon</li><li>• Behouden van de resterende oude hoogveenontginningslandschappen door ze als zelfstandige eenheden, herkenbaar en leefbaar te maken</li><li>• Kleinschalige linten met kavelbeplanting voor een afwisselend woon- en werkmilieu stimuleren</li><li>• Als ontwikkelingen plaatsvinden in de hoogveenontginningen, dan moeten die bijdragen aan behoud en versterking van het kleinschalige karakter en de kenmerkende weg- en kavelgrensbeplanting en de diverse bebouwingslinten</li></ul>
--------------------------------	--	--




## 4.2 Stap 2 - Identiteit

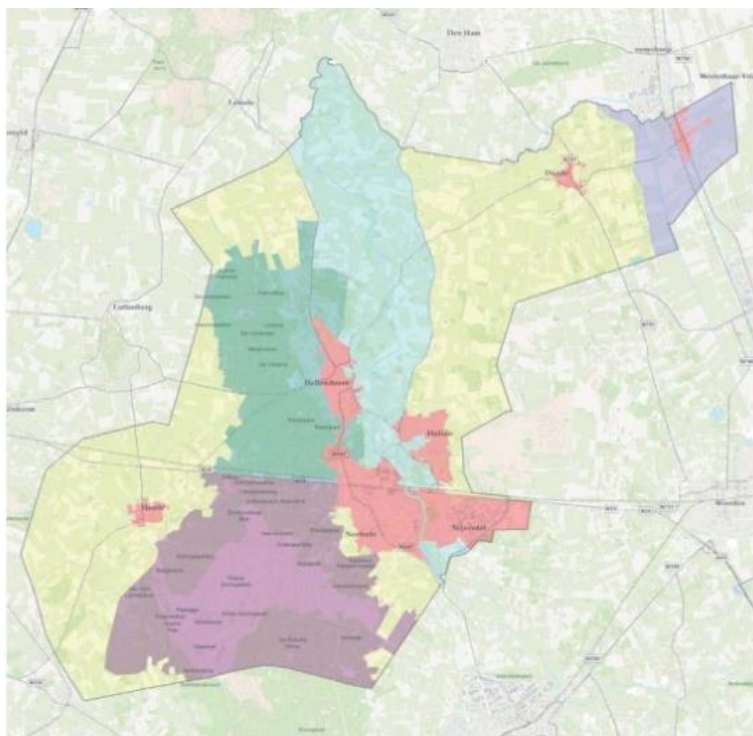
Voordat een ontwikkeling wordt uitgedacht, is het belangrijk om te begrijpen in welke omgeving je gaat werken. Welke identiteit heeft het gebied en kan die versterkt worden? Wat is de historische aard of identiteit van het gebied?

Identiteit gaat daarmee in hoofdzaak over de vraag hoe de inwoners van de gebieden zichzelf ervaart. Vanuit die kennis kan vervolgens een antwoord worden gegeven op vragen als:

- + Wat willen we behouden?
- + Waar willen we naar toe?

Om deze vragen te kunnen beantwoorden, is het goed om de te weten welke dragers ervoor zorgen dat de identiteit van het gebied duidelijk wordt. Het is daarin ook belangrijk dat we samen gaan voor kwaliteit. Het behouden en versterken van de identiteit van het buitengebied van Hellendoorn zal bijdragen aan de aantrekkelijkheid op het gebied van wonen, recreëren en ondernemen. De gemeente Hellendoorn heeft al een omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' waarin de verschillende identiteiten worden beschreven. Het buitengebied van Hellendoorn is in het kader van de omgevingsvisie ingedeeld in gebieden met een van de drie volgende identiteiten:

-  Rond Boeren
-  Beleef de Regge
-  Activiteiten om de As



De kaart hiernaast laat zien waar deze gebieden liggen. Hierna geven we per identiteit een korte uitleg over de herkenbaarheid ervan.

Voor de volledige beschrijving van de identiteiten en meer informatie over de omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' kunt u terecht op de website van de gemeente:

<https://www.hellendoorn.nl/politiek-gemeente/publicatie/omgevingsvisie>

### Rond Boeren

Het agrarisch gebruik geeft identiteit aan dit gebied. Niet zozeer een identiteit die juist voor deze

gemeente bijzonder is, maar wel een die maatschappelijk gezien een fors belang heeft. De kleine kernen zijn sterk verweven met het buitengebied. De gebruikers, voornamelijk agrariërs, zijn bepalend (geweest) voor de verschijningsvorm van het landschap. Bij de ontwikkeling van deze cultuurlandschappen hebben ideeën over schoonheid nooit een rol gespeeld. Mensen zijn echter het landschap in de loop der tijd wel gaan waarderen, juist ook om zijn ruimtelijke kwaliteiten.

#### **Activiteit aan de As**

Een relatief klein deel van de gemeente bestaat uit hoogveengebied. Dit gebied wijkt qua landschapstype zo sterk af van de rest van de gemeente, dat ook ontwikkelingen in dit gebied op een andere manier zouden moeten worden aangepakt en vorm gegeven. Om deze identiteit te behouden, zullen activiteiten exclusief moeten plaatsvinden aan de 'assen' (de linten, de kanalen, het spoor), bij voorkeur op vrijkomende erven. Daarmee blijven de tussenliggende gebieden open.

#### **Beleef de Regge**

Het beekdalgebied van de Regge scheidt twee werelden: het gebied ten westen van de rivier waar de natuur domineert tegenover het gebied aan de oostkant waar de agrarische functie domineert. Het gebied langs de Regge is een overgangsgebied, waar ontwikkelingen slechts worden gestimuleerd als daarbij de identiteit van dit gebied wordt gerespecteerd en bevorderd. De rivier vormt de identiteitsdrager van dit gebied. De Regge was in de loop van de vorige eeuw voor een groot deel gekanaliseerd. Hierdoor was het Reggedal een groot deel van zijn natuurlijke veerkracht verloren. Samen met het Waterschap Vechtstromen, Landschap Overijssel en de provincie Overijssel heeft de gemeente Hellendoorn de laatste jaren gewerkt aan projecten waarin voor delen van het Reggedal op basis van een blauw-groene inrichtingsvisie (water en natuurontwikkeling) het oude meanderen werd teruggebracht. Bij nieuwe ontwikkelingen kan deze meandering nog meer worden versterkt of beleefbaar worden gemaakt.

In het hoofdstuk 'Gebiedskenmerken' is aangegeven welke type landschappen in de gemeente voorkomen. Binnen die landschapstypen komen bepaalde structuurdragers en nederzettingvormen voor. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het bestaande landschap nu een inspiratiebron zijn.

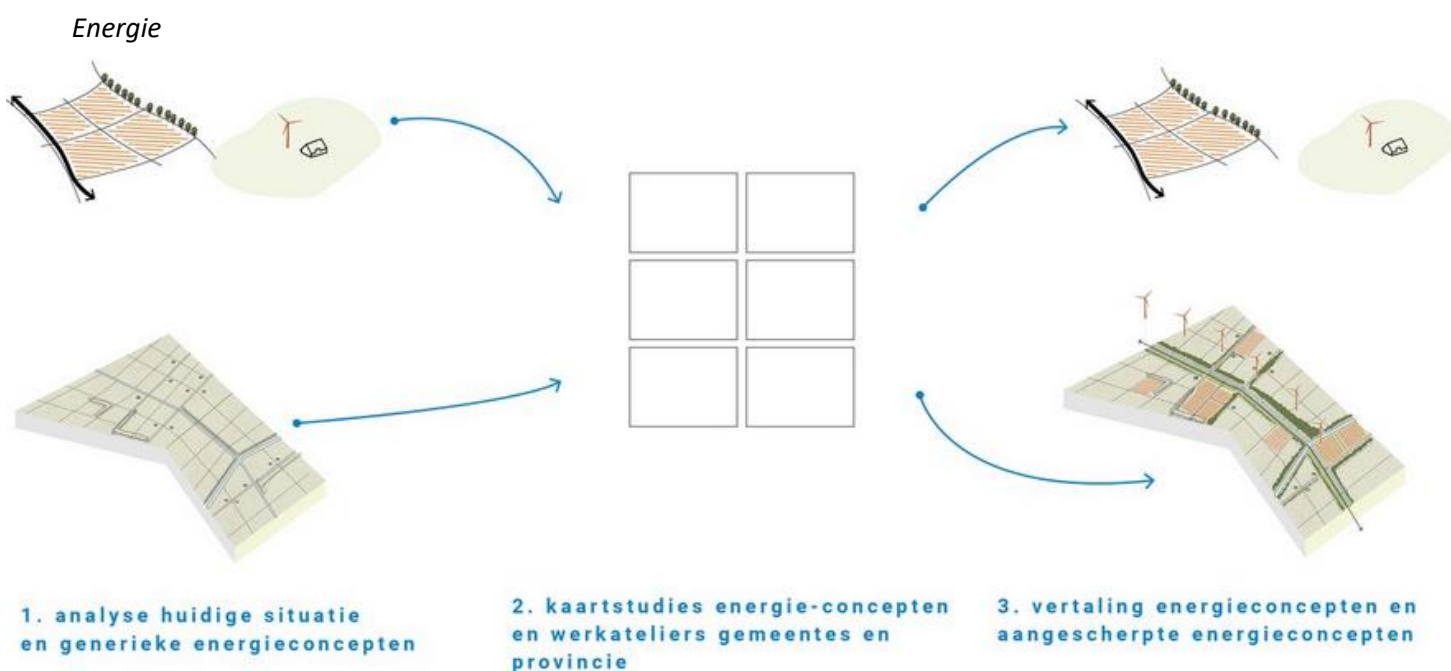
### 4.3 Stap 3 - Gebiedsopgaven

De komende jaren zullen de veranderingen in ons landschap in een stroomversnelling komen. De overstap naar hernieuwbare energie (warmtetransitie), het aanpassen aan klimaatverandering, veranderende woningbouwbehoefte, verduurzamen en circulair maken van de landbouw en een veranderend, meer biodivers, landschap; al deze opgaven hebben een effect op het landschap en hoe wij ermee omgaan. De grote opgaven voor het buitengebied van Hellendoorn zijn:

- Energie
- Klimaat
- Landbouw
- Natuur en Landschap

Deze opgaven staan niet los van elkaar en zijn stuk voor stuk van invloed op de leefomgeving. Al deze opgaven daadwerkelijk vormgeven, vraagt veel van onze maatschappij. Door ontwikkelingen in het landelijk gebied te koppelen met de verschillende gebiedsopgaven die er liggen, hebben we de kans het buitengebied een extra kwaliteitsimpuls te geven.

Door elkaar te inspireren kunnen we samen een duurzamer en aantrekkelijker landelijk gebied creëren.



Bron: HNS <http://www.hnsland.nl/nl/projects/energie-opwekking-de-landschappen-van-overijssel>

Energie is nu al een bepalende factor die het aanzicht van het landelijk gebied zal veranderen. Hoe het duurzame energiesysteem van de toekomst er straks werkelijk uit gaat zien, weten wij nog niet precies. Innovaties en technologische doorbraken kunnen in de komende jaren leiden tot nieuwe inzichten en heel andere toepassingen.

Via de Regionale Energie Strategie Twente, als onderdeel van het landelijke Klimaatakkoord, wordt in beeld gebracht hoe de regio, en ook de gemeente Hellendoorn, een bijdrage kan leveren aan de

grootschalige opwek van energie via zon en wind. Een uitdaging is om de opwekking van duurzame energie zo in te richten dat de ruimtelijke kwaliteiten gewaarborgd en/of versterkt kunnen worden.

De ontwikkelingen van zon en wind zullen zichtbaar zijn in de openbare ruimte én kansen bieden voor andere ontwikkelingen. Zijn er bijvoorbeeld mogelijkheden voor het vergroten van de landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit bij grootschalige duurzame projecten? Zo kan er nagedacht worden over dubbel ruimtegebruik en moet er kritisch gekeken blijven worden welke ruimte waarvoor gebruikt wordt in het kader van de energietransitie. Het combineren van agrarische functies met het opwekken van energie of recreatief medegebruik kan ook extra kwaliteit leveren. Het toegankelijk maken van een zonnepark kan helpen bij de acceptatie ervan. Duurzame ontwikkelingen bieden ook sociaal/economische kansen. Denk onder andere aan financiële participatie. Ook moet gekeken worden of opstellingen van zon- en windparken aansluiten bij de structuren van het landschap.



### *Klimaat*

Het klimaat is aan het veranderen en dat zal de komende decennia grote gevolgen hebben. Temperaturen en neerslagpatronen veranderen. Er komen heviger en langdurigere piekbuien. Er komen langere droogteperiodes, het wordt warmer en de zeespiegel stijgt. Door klimaatadaptatie, en het pakken van kansen voor ruimtelijke kwaliteit wordt een steentje bijgedragen aan het streven om de negatieve gevolgen van klimaatverandering te beperken. Ook in Hellendoorn merken we de effecten van het veranderend klimaat: wateroverlast, watertekort, hittestress en bodemdalingen door bijvoorbeeld droogte en warmte. Deze fysieke gevolgen hebben ook impact op de ecologie en het landschap. Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied en de klimaatopgaven die er liggen is het daarom ook van belang dat rekening gehouden wordt met die gevolgen.

Het landelijk gebied speelt een belangrijke rol bij het efficiënt en verantwoord omgaan met water(berging). Door water hoog in het systeem vast te houden of laag in het systeem af te voeren naar gebieden waar het geen overlast veroorzaakt bijvoorbeeld. Ook is het belangrijk om rivieren als de Regge, ruimte te geven en eventueel bufferzones aan te leggen rondom natuurgebieden.

Groenstructuren kunnen een positieve bijdrage leveren aan klimaatadaptatie, en tegelijkertijd biodiversiteit bevorderen. Minder verharding en meer groen en water zorgen voor waterretentie en gaan hittestress tegen. Door koele groene gebieden door te laten lopen tot in de kernen worden het landelijk gebied en het stedelijk gebied met elkaar verbonden. Dit biedt ook kansen voor aantrekkelijke recreatieve routes en draagt bij aan uitwisseling van planten en dieren. Ook kan extra

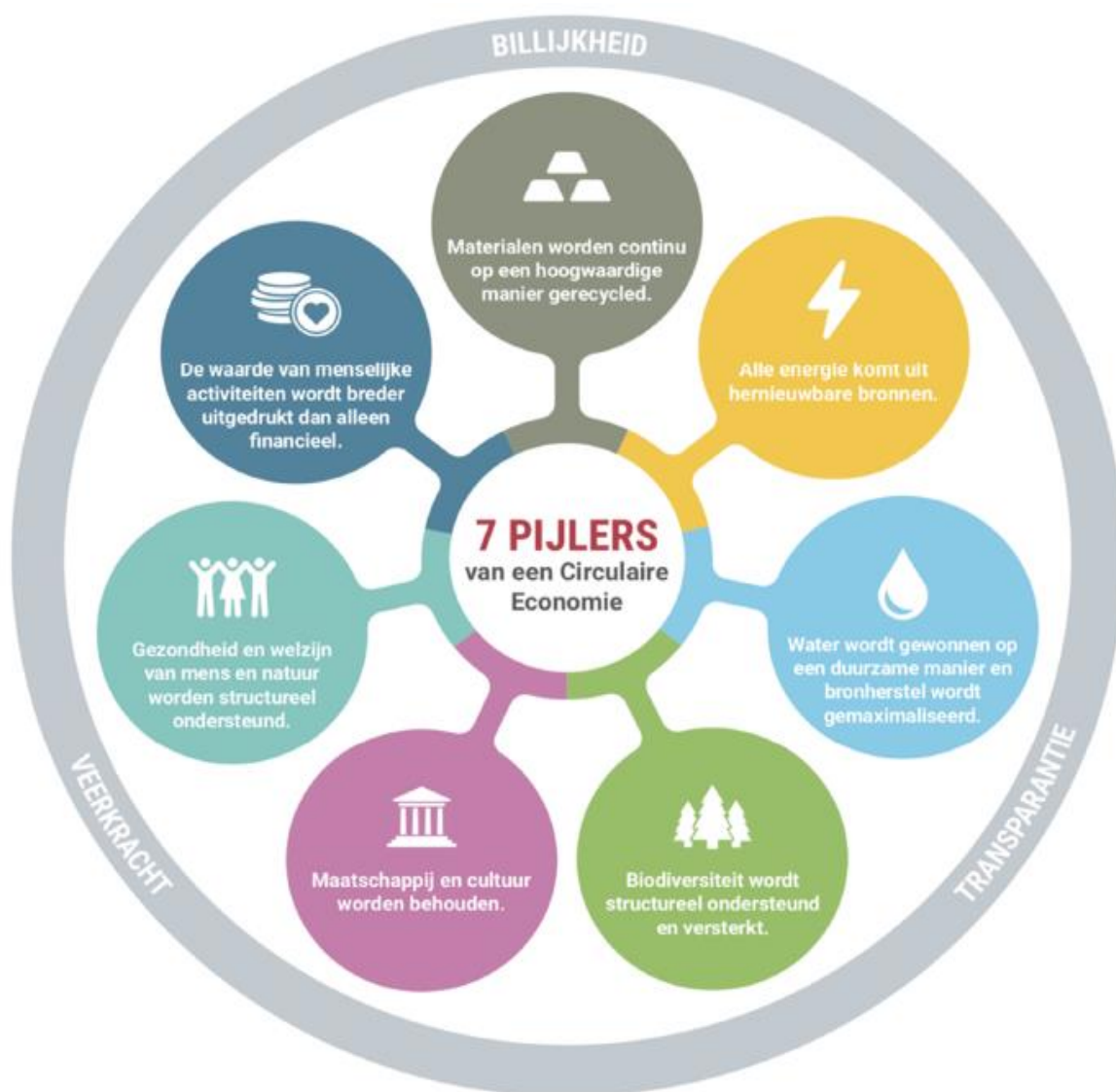


CO<sub>2</sub> vastgelegd worden in veenbodems en vegetaties door slim gebruik te maken van waterrijke gronden. Denk aan bijvoorbeeld natte teelten of moerasbossen.



Bij gebouwen is het belangrijk om te kijken naar de waterafvoer maar ook naar de mogelijkheden om water op te vangen en te bewaren voor drogere tijden. Zo kan een groendak of een groene gevel ervoor zorgen dat water langer wordt vastgehouden. Ook zorgen de planten van een groendak en groene gevels voor het filteren van fijnstof uit de lucht en zetten ze CO<sub>2</sub> om in zuurstof. Groene gebouwen dragen dus bij aan de zuivering van de lucht.

Bij de ontwikkeling van gebouwen kan circulariteit een positieve rol spelen om klimaatimpact zo klein mogelijk te houden. Circulariteit houdt in dat er zo beperkt mogelijk gebruik gemaakt wordt van nieuwe grondstoffen en dat er waar mogelijk materialen worden hergebruikt. Hierin kan de landbouwsector een belangrijke rol spelen. Aandachtspunten zijn bodemverbetering en bemesting. Mest kan bijvoorbeeld worden vergist om energie op te wekken.



## Landbouw

De agrarische productie in Nederland is al jaren toonaangevend. Er wordt een enorme innovatie kracht van de sector gevraagd de komende jaren gezien de veranderingen die maatschappelijk worden gevraagd. We moeten zuinig zijn met grondstoffen en kijken naar alternatieven als het gaat om ons voedselsysteem.

Het aantal boerderijen neemt af en zal blijven afnemen. Dit komt onder andere door vergrijzing maar ook doordat veel bedrijven éénvoudig weg niet kunnen overleven. We moeten zoeken naar een verdienmodel dat recht doet aan de landbouw, de omgeving en de maatschappij. Belangrijk hierin is dat de afstand tussen boeren en burgers wordt verkleind. Ieder jaar neemt de hoeveelheid cultuurgrond (grond in gebruik voor akkerbouw en of veeteelt) af. De kwaliteit van het landschap wordt in grote mate bepaald door het historische agrarisch landschap dat nog steeds voor het grootste deel wordt beheerd door de Landbouw. Schaalvergroting is en blijft aan de orde, er is echter ook grote behoefte aan innovatieve ideeën die deze belangrijke sector een perspectief bieden.

Kringlooplandbouw is een belangrijke ontwikkeling. Wat is kringlooplandbouw; Kringlooplandbouw is een gezamenlijke zoektocht van boeren, betrokken burgers, bedrijven en onderzoekers naar het optimaal combineren van ecologische principes en moderne technologie, met nieuwe partnerschappen, nieuwe verdienmodellen en maatschappelijke diensten. Niet alleen gericht op een goede opbrengst en een zuinig gebruik van grondstoffen en energie, maar ook op zo min mogelijk belasten van klimaat, milieu en natuur.



Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit



Landbouw, natuur en voedsel: waardevol en verbonden

De landbouwsector verbreedt zich ook door rechtstreekse verkoop van de boer aan de consument en door zorglandbouw (zorgboerderijen). Ook is een groei van nevenactiviteiten te zien en komen er andere gebruikers terug van het landelijk gebied. Meer woonfuncties, minder boerenerven, meer recreatie en zorg, terwijl bestaande boerenbedrijven vergroten en prominent zichtbaar blijven.

Agro-ecologische bouwstenen, ondersteund door technologie zorgen voor een toekomstbestendig landbouwsysteem.



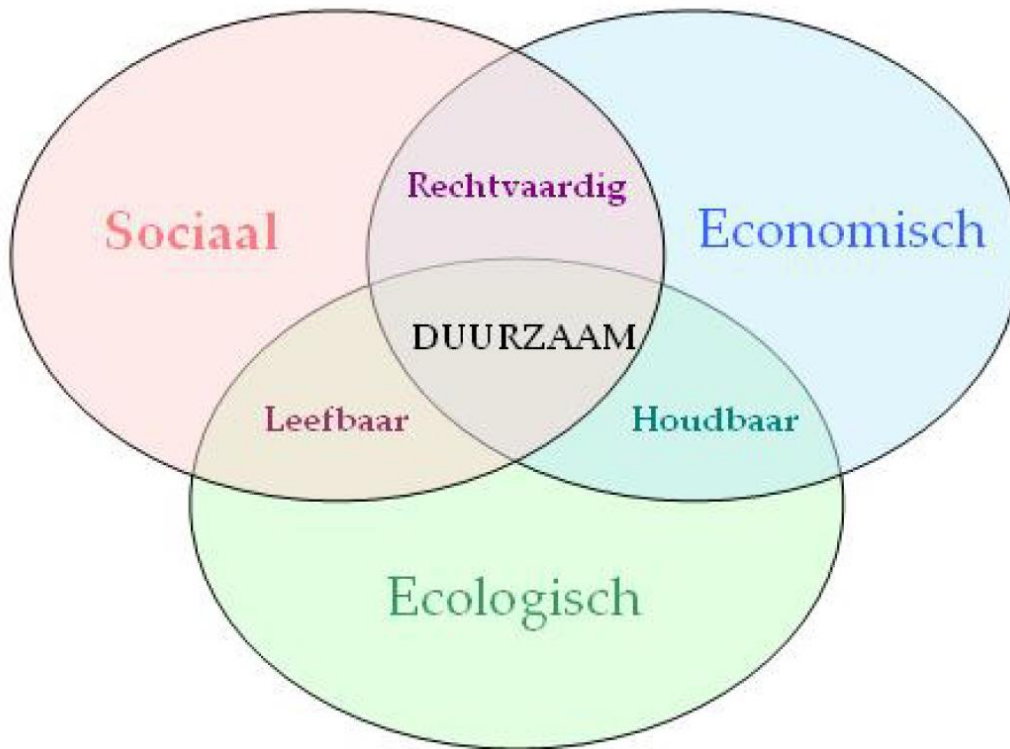
### *Natuur en Landschap*

Het landelijk gebied staat bekend om prachtige natuur en waardevolle landschappen. Het is een waardevolle plek om te wonen en voor toeristen een prachtig decor voor een vakantie of bezoek. Biodiversiteit en kwaliteit van het landschap verdienen extra aandacht zodat we ook in de toekomst ons landschap gezond en aantrekkelijk te houden. Biodiversiteit betekent zoveel als verschil en verscheidenheid in leven, soorten en ecosystemen. Het landschap speelt hierin een belangrijke rol doordat elk landschapstype andere (specifieke) ecosystemen en soorten bevat die allemaal een eigen plek en taak hebben en elkaar in balans houden.

Door kruidenrijke bermen en ruigten te creëren voor verschillende soorten insecten worden plagen, zoals die van de eikenprocessierups onderdrukt. Een ander voorbeeld is dat de aanwezigheid van uilen op boerenerven muizenplagen voorkomen worden en door ruimte voor zwaluwen en vleermuizen te bieden wordt een overmaat aan muggen en vliegen weggenomen. Via ecologische maatregelen worden er dus ecosystemendiensten geleverd. Deze maatregelen in het belang van biodiversiteit vormen dus stuk voor stuk belangrijke bouwstenen voor het ontwikkelen van een

compleet landschap en kunnen bij elke ontwikkeling in het landschap worden geïntegreerd: bij klimaatmaatregelen, bij landbouw, bij recreatie, bij erven, en bij water en natuur.

Het natuurnetwerk in onze gemeente is enorm en goed ontwikkeld. We hebben nu al een gastvrij landschap voor fauna en flora en we moeten ons inspannen dit te behouden en waar mogelijk te versterken, dit kunnen we waar mogelijk integreren ons landschapsgebruik.



De maatschappelijke betrokkenheid bij natuur en landschap zorgt ervoor dat het onderwerp wel belangrijk wordt gevonden. Er komt een ontwikkeling op gang in de richting van een meer 'mensgerichte natuur' ook wel stadsnatuur genoemd. Een natuur waar wij mensen ook van kunnen mogen genieten. Een voorbeeld daarvan kan zijn het *natuurinclusief ontwikkelen*, een manier van duurzaam ontwikkelen, waarbij de natuur ook voordelen heeft. Door bij ontwikkelingsplannen in het landschap en op erven ook natuurinclusief ontwikkelen toe te passen, kan elke ontwikkeling een bijdrage bieden aan een grotere biodiversiteit. Het gaat er dus niet alleen om te voldoen aan de wet- en regelgeving, maar er kan waar mogelijk een stapje extra worden gezet om zo meerwaarde te bieden voor de natuur en een hogere biodiversiteit te realiseren. Door Natuurinclusief ontwikkelen te stimuleren gaan we proberen een kloof te dichten tussen bebouwing en natuur, proberen een meerwaarde voor natuur te realiseren.

Natuurinclusief ontwikkelen kan op verschillende schaalniveau's. Zo kunnen in de muren van allerlei bebouwing nestmogelijkheden verwerkt worden voor vogels, maar zijn er ook mogelijkheden om voor vogels een geschikte leefomgeving op en rond een erf te creëren in de vorm van nestkasten of bijvoorbeeld door het graven van een poel, het plaatsen van bomen, een singelbeplanting of het realiseren van een kruidenrijk weiland of akkerranden. Door op deze manier om te gaan met allerlei ontwikkelingen en de natuur te integreren in de plannen, worden aan de bestaande kwaliteiten van ons landschap en de biodiversiteit daarvan extra impulsen gegeven en krijgen die ontwikkelingen meerwaarde ook voor natuur en landschap.

## 4.4 Stap 4 - Verbinden

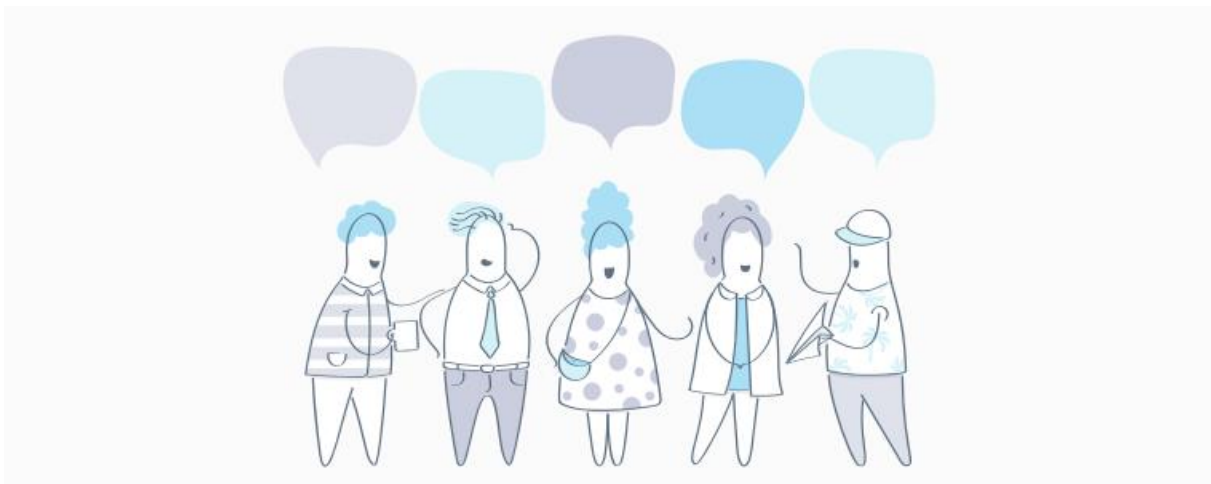
Noaberschap, noaberplicht, noabers; het zijn begrippen die Twente kenmerken. Vanouds was noaberschap een heel ruime en intensieve vorm van burenhulp, die onmisbaar was voor de bewoners van boerderijen en in dorpen die niet konden rekenen op goede openbare voorzieningen. Nog steeds is noaberschap van grote waarde voor de Tukkers. De betrokkenheid op elkaar binnen allerlei gemeenschappen is groot.

Het delen van voorzieningen of het samen opzetten van ontwikkelingen blijken werkzame onderdelen binnen het begrip noaberschap. In deze stap willen we daarom aangeven dat het belangrijk is om plannen te verbinden met de omgeving en andere belangrijke (maatschappelijke) opgaven. Dit zorgt niet alleen voor verbondenheid met de toekomstige ontwikkelingen, maar levert in bijna alle gevallen ook draagvlak op voor welke plannen dan ook.

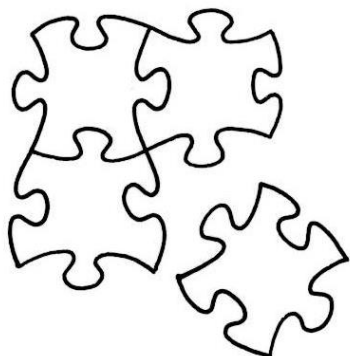
Om een plan te maken is het goed om dit vanuit de kwaliteiten in de omgeving te doen. Maar minstens zo belangrijk is het om die plannen ook samen mét de omgeving te ontwikkelen. Vroegtijdig samenwerken met de omgeving en afstemmen met de gemeente vergroot de kwaliteit van oplossingen en zorgt ervoor dat verschillende perspectieven, extra kennis en vaak onverwachte creativiteit worden aangeboord. Het koppelen van functies en kansen vergroot de kwaliteit van de oplossing en de waarde die eraan wordt toegekend. Zo kan participatie zorgdragen voor meer draagvlak, betere besluiten en uiteindelijk tijdswinst, zeker wanneer een juridische procedure daardoor vermeden wordt. Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Omdat participatie vaak maatwerk betreft, schrijft de wet niet voor *hoe* participatie moet plaatsvinden. Laat u inspireren en leer van anderen!

In alle gevallen richt de samenwerking zich op een helder omschreven gewenst einddoel. Dit kan bijvoorbeeld zijn de kwaliteit verbeteren, beleving van het gebied versterken of het toevoegen van (economische) activiteiten.

In de Omgevingswet is participatie niet vrijblijvend. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen. Bij het opstellen van plannen wordt daarom verwacht dat bij de voorbereidingen de omgeving betrokken wordt en hoe dat gebeurt.



## 4.5 Stap 5 – Wensen



Stap 5 is het moment om alle voorgaande stappen bij elkaar te brengen en tot een integraal en kwalitatief plan te smeden. Ligt er een goede gebiedsanalyse waaruit blijkt welke gebiedskenmerken herkenbaar zijn? Zijn er kenmerken waarbij aansluiting gevonden kan worden? Is duidelijk welke identiteit het gebied heeft en wordt hier rekening mee gehouden? Zijn de verschillende gebiedsopgaven meegenomen in het opstellen van de plannen? En hoe zijn de plannen gecommuniceerd? Is al contact gezocht met de omgeving of is gekozen om op een andere manier of tijdstip de communicatie richting omgeving en andere belanghebbenden te regelen?

Als initiatiefnemer hebt u vaak al wensen en ideeën over een ontwikkeling voordat u het stappenplan ter hand neemt. Kunnen deze wensen en ideeën samen met de gebiedsanalyse en de gebiedsopgaven zo worden ingevuld dat een extra kwaliteitsimpuls gegeven kan worden aan het gebied, erf of gebouw? Vaak zijn er uitgebreide mogelijkheden en kansen in de directe omgeving. Het in schakelen van een bureau dat kan adviseren over de verschillende gebiedsopgaven is vaak verstandig of zelfs noodzakelijk omdat veel van deze ontwikkelingen complex zijn.

Zijn alle voorgaande stappen goed doorlopen? Als dit allemaal het geval is, kan de volgende stap gemaakt worden. U dient een conceptplan in bij de gemeente en gaat een gesprek aan. Voor dit gesprek is het van belang om de volgende stukken mee te nemen:

Stap 1:

- Een overzicht van bestaande kenmerken van het landschap in en rondom de ontwikkellocatie.
- Een overzicht van de kenmerken en impulsen die worden toegevoegd aan het plan om de gebiedskwaliteiten te verbeteren of herstellen.

Stap 2:

- Een overzicht dat laat zien op welke manier de identiteit in het gebied herkenbaar is. Geef ook aan op welke manier aansluiting wordt gezocht bij deze identiteit.

Stap 3:

- Een overzicht dat duidelijk maakt welke gebiedsopgaven gebruikt worden om de ontwikkeling extra kwaliteit te geven. Benoem de onderwerpen (klimaat, biodiversiteit, energie, landbouw) en de bijdrage die wordt geleverd.

Stap 4:

- Een document dat inzichtelijk maakt op welke manier verbinding wordt gezocht met de omgeving. In de stappen hierboven wordt al een verbinding gezocht met verschillende kenmerken en fysieke opgaven. Maar zeker zo belangrijk is de verbinding met bewoners, gebruikers en andere betrokkenen in de omgeving. Op welke manier worden ze betrokken bij de plannen en zullen ze een rol spelen in de ontwikkeling? Het is daarom belangrijk om aan te geven op welke manier de communicatie richting de omgeving plaatsvindt en hoe die omgeving betrokken wordt bij de ontwikkelingen.

Met een uitwerking van de hierboven genoemde stappen kunt u een gesprek inplannen bij de gemeente. In dit gesprek kunt u het conceptplan toelichten. Op basis van het gesprek krijgt u feedback van de professionals per vakgebied. Die feedback kan zonodig verwerkt worden in een definitieve uitwerking.

## 4.6 Stap 6 - Balans

De definitieve uitwerking als genoemd in Stap 5 vertaalt u naar een principeplan en dient u in bij de gemeente.

De gemeente is aan zet. Zij zal er nu voor zorgen dat er een zorgvuldige beoordeling van de plannen plaatsvindt. Die beoordeling wordt integraal gedaan waarbij verschillende experts zorgen voor een toetsing aan de bestaande wet- en regelgeving.

Graag ontvangen we dan het verzoek met daarin in ieder geval:

- Naam, adres, woonplaats en telefoonnummer van de deelnemer(s).
- Een beschrijving van de bestaande situatie.
- Foto's met uitstraling van het huidige erf en de aanwezige bebouwing.
- Een beschrijving van de gewenste situatie.
- Een eerste landschapsplan waaruit blijkt hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en versterkt.
- De op te richten bebouwing, voor zover van toepassing, wordt weergegeven in een eerste schetsplan.

De belangrijkste vragen die beantwoord moeten worden zijn:

- Wordt door de ontwikkeling een extra (ruimtelijke) kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied?
- Zorgt de ontwikkeling voor een verbetering van/meerwaarde voor het gebied?
- Draagt de ontwikkeling bij aan de verschillende opgaven die wij als maatschappij te verwerken krijgen?

De vele veranderingen in het landelijk gebied zorgen voor een steeds verder vernieuwend buitengebied. Een buitengebied dat niet meer voornamelijk draait om agrarische activiteiten, maar ook steeds meer gebruikt wordt op andere manieren en voor andere functies/activiteiten. Hoe kunnen we samen komen tot een passende oplossing voor veranderingen die spelen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn? Met het integraal en zorgvuldig opstellen van plannen en ontwikkelingen kunnen we deze doelstelling met elkaar realiseren.



## 5 De instrumenten Rood voor Rood en de sloopbewijsregeling.

---

### Inleiding

Het beleidskader Nieuw Buitengebied biedt ruimte om te komen tot ontwikkelingen in het buitengebied. Het beleid maakt het onder andere mogelijk om niet-agrarische activiteiten te ontwikkelen in voormalige agrarische bebouwing. Ook aan andere ontwikkelingen, denk bijvoorbeeld aan het ontwikkelen van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie waar aan ruimte geboden kan worden met toepassing van het beleidskader Nieuw Buitengebied.

Intentie van dat beleidskader is, dat er veel mogelijk is, mits er sprake is van voldoende compensatie.

Rood voor Rood is onderdeel van het beleid Nieuw Buitengebied, maar ten opzichte van de eerdere regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs" nu vereenvoudigd qua uitvoering. Met de toepassing van de regeling Rood voor Rood wordt in ruil voor de sloop van landschap ontsierende bedrijfsgebouwen en de verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit de mogelijkheid geboden tot de bouw van één of enkele woningen in het buitengebied als compensatie voor de sloop van de gebouwen of uitbreiding bestaande woning, of uitbreiding oppervlakte bijgebouwen, het laatste ook genoemde de schuur voor schuur-regeling. Wel dient de ontwikkeling te voldoen aan het stappenplan Nieuw Buitengebied. Daarmee bedoelen we dat het gestelde in het vorige hoofdstuk, hoofdstuk 4, uitgangspunt is bij de bepaling van landschappelijke inpassing van de compensatiewoning of compensatiewoningen.

De "sloopbewijsregeling" is hier onderdeel van. Er zijn eigenaren van erven die de voormalige leegstaande landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om dit te stimuleren kan een eigenaar voor dit soort situaties een sloopbewijs ontvangen. De uitgegeven sloopbewijzen kunnen op een later moment worden ingezet voor de bouw van een compensatiewoning of vergroten van een woning of het realiseren van extra bijgebouwen bij een woning.

Voor deze beide onderdelen geldt dat als aan de regels, als hierna genoemd, voldaan wordt dan kan er gebruik gemaakt worden van deze onderdelen. In andere gevallen dient uitgegaan te worden van hetgeen hiervoor genoemd is.

## 5.1 Rood voor Rood

De laatste jaren hebben meerdere agrariërs hun bedrijfsactiviteiten beëindigd. Verwachting is dat dit proces de komende jaren doorgaat. Verwachting van Alterra was dat er in de gemeente Hellendoorn gerekend vanaf 2012 ongeveer 160.000 m<sup>2</sup> niet meer in gebruik zou blijven. Gevolg is dat stallen leeg komen te staan. Leegstand leidt al snel tot verpaupering en is ongewenst. Hergebruik is mogelijk, maar blijft in omvang beperkt. Daarom is de regeling Rood voor Rood ontwikkeld als maatregel om de sloop te bevorderen. Het doel dat de gemeente voor ogen heeft is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de brede zin staat hierbij voorop.

De regeling is beschikbaar sinds 2006 en geëvalueerd in 2011 en 2020. De voorwaarde dat taxaties van herbouwwaarde, sloopoffertes etcetera ingediend moeten worden vervalt met het evaluatiemoment in 2020. Deze voorwaarde had als doel om te beoordelen of de geboden ontwikkelruimte wel in balans is met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Sloop van ontsierende bebouwing in combinatie met een goede inrichting van sloop- en bouwlocatie(s) levert voldoende kwaliteitswinst op.

Onderstaand is de regeling nader toegelicht met telkens per onderdeel de regel en vervolgens in cursief de toelichting per onderdeel van de regeling. Er kan per locatie slechts één keer aan de regeling worden meegedaan.

### 5.1.1 Sloop van bedrijfsgebouwen

Voor een compensatiewoning dient minimaal 1000 m<sup>2</sup> voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. In geval van meerdere compensatiewoningen geldt dat er voor die extra woning(en) minimaal 1.500 m<sup>2</sup> per woning gesloopt dient te worden. Een sloopoppervlakte groter of gelijk aan 300 m<sup>2</sup> komt in aanmerking voor deelname aan de regeling. De te slopen gebouwen dienen minimaal 5 jaar bedrijfsmatig in gebruik te zijn geweest.

*Vanwege de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing kan onder voorwaarden ter vergoeding een bouwkael voor een woning worden toegekend.*

*Indien een aanvrager minder sloopt dan 1.000 m<sup>2</sup>, maar meer dan 300 m<sup>2</sup>, kan wel deelgenomen worden door inbreng van de te slopen gebouwen in een verzoek, waarbij de eigenaren onderling afstemmen, waar de compensatiewoning gebouwd gaat worden. Uitgangspunt voor deelname is dat de bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Alle slooplocaties dienen gelegen te zijn binnen de gemeente Hellendoorn.*

*Wanneer op de ontwikkellocatie minder dan de minimale sloopoppervlakte wordt gesloopt, kan dit worden aangevuld met sloopoppervlakte van een andere locatie binnen de gemeente Hellendoorn.*

*Uitgangspunt voor alle slooplocaties is de sloop van het gehele complex met voormalige bedrijfsgebouwen. Het gaat om (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn die legaal zijn opgericht en die (aantoonbaar) minimaal 10 jaar agrarisch of anders bedrijfsmatig in gebruik zijn geweest. Waardevolle karakteristieke en/of monumentale bebouwing kan niet deelnemen aan de regeling.*

*Uitgangspunt is dat per locatie alle landschapsontsierende/voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en verwijderd, dus zowel de gebouwen die meetellen voor het sloopoppervlak, als de bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals sleufsilos, mestkelders, kuilvoerplaten en erfverhardingen. De bedrijfswoning en karakteristieke gebouwen blijven (in principe) staan.*

*De sloop van de gebouwen wordt via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in het bestemmingsplan c.q. de omgevingsvergunning. Op die manier ontstaat de juridische verplichting tot sloop. De regels van het bestemmingsplan zorgen er na aanpassing van de bestemming voor dat er niet opnieuw gebouwd kan worden. Een verleende vergunning/melding – activiteit milieu en/of bouwen dient ingetrokken te worden door de gemeente op basis van een actieve melding hiervan door initiatiefnemer.*

#### Krimpscenario

*Een verzoek heeft betrekking op reeds gestopte of stoppende bedrijven. Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex met voormalige gebouwen. Een inkrimpend agrarisch bedrijf kan ook gebruik maken van de regeling. De niet meer in gebruik zijnde gebouwen dienen dan te worden gesloopt. Let wel, er kan slechts één keer deelgenomen worden aan de regeling.*

*De achterblijvende gebouwen zullen ten behoeve van het agrarische bedrijf in gebruik blijven. Het agrarische gebruik wordt vervolgens beperkt tot die tak en omvang die op de betreffende locatie aanwezig is. Er wordt een bouwvlak op maat toegekend. In de praktijk betekent dit dat een bouwvlak om de gebouwen heen wordt getrokken. Dan is uitbreiding juridisch niet meer mogelijk. Het aantal te houden landbouwhuisdieren wordt ook in het bestemmingsplan/omgevingsplan vastgelegd al dan niet via de verleende vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming.*

### 5.1.2 Locatie bouwkaavel

Het heeft de voorkeur dat de kavel wordt gerealiseerd op (één van) de slooplocatie(s). Onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het stappenplan Nieuw Buitengebied kan er gebouwd worden aan de rand van één van de kernen of buurtschappen in de gemeente, of op een bestaand woonerf of als onderdeel van een bebouwingscluster.

De grootte van de bouwkaavel is afhankelijk van de omgevingsfactoren.

Een grotere woning is onder nadere voorwaarden haalbaar, maar niet op elke plek.

Er dient een erfinrichtingsplan te worden opgesteld, in te dienen met de aanvraag/het principeverzoek, voor het inpassen van de compensatiewoning op de kavel als ook voor de veelal aanwezige bedrijfswoning of -woningen, die burgerwoning worden.

#### Toelichting

*Voorkeur is dat de compensatiewoning gebouwd wordt binnen het agrarische bouwvlak van het stoppende bedrijf. De woning die op de compensatiekavel wordt gerealiseerd zal qua woninginhoud en oppervlakte bijgebouwen moeten voldoen aan het vigerende gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningen in het buitengebied. Aan een al bebouwde locatie worden één of enkele woningen toegevoegd, terwijl de oppervlakte aan gebouwen netto aanmerkelijk vermindert*

*In geval van een compensatiekavel elders dient er aansluiting te worden gezocht bij de bestaande woonkernen of de buurtschappen Hancate en Marle. Er is geen aanleiding om te (blijven) kiezen voor eerst de dichtst bij gelegen eigen kern. Ervaring heeft geleerd dat er zowel gebouwd is in eigen kern als ook in een andere kern dan daar waar gesloopt is. Er dient dan voldaan te worden aan het stappenplan Nieuw Buitengebied.*

*Het is niet overal mogelijk om te bouwen aan de rand van het dorp. De gebieden met de bestemming "Natuur" vlak bij de kernen komen niet in aanmerking voor het toelaten van extra woningen. Dit is niet passend vanuit de bestemming en de waarden in deze gebieden.*

*De enken en essen aan de rand van de Sallandse heuvelrug en enkele gebieden meer aan de rand van de dorpen zijn gebieden met landschappelijke waarde. Ook voor deze gebieden geldt dat deze ongeschikt zijn om daar extra woningen te bouwen. De landschapswaarden worden dan teveel aangetast. Op bijgaande kaarten, bijlage 1, zijn deze gebieden ingekleurd met een rood kader met blauw patroon. De overwegende bestemming in deze gebieden is "Agrarisch met waarden". Er kan dan niet voldaan worden aan het stappenplan Nieuw Buitengebied.*

*Indien de landschappelijke kwaliteit aantoonbaar wordt vergroot, kan de realisatie van een bouwkaavel ook plaatsvinden aansluitend bij bestaande bebouwingsclusters. Wanneer is sprake van een bebouwingscluster?*

- *Een bebouwingscluster is een cluster van bebouwing bij elkaar op een locatie in het buitengebied.*
- *De bebouwing binnen bebouwingscluster is aan elkaar verwant door gebruik en door de omvang van de bebouwing.*
- *De (historische) wegenstructuur is onderdeel van de bebouwingscluster.*
- *Vroeger aanwezige (maar nu gesloopte) bebouwing kan een locatie geschikt maken als bebouwingscluster, mits hetgeen, wat in het verleden aanwezig was herleeft, maar wel geplaatst wordt in de huidige tijd voor wat betreft gebruik, omvang en verschijningsvorm.*
- *Een bebouwingscluster omvat minimaal vier woningen binnen een cirkel/vlak van 150 tot 200 m doorsnede.*
- *Een knooperf kan ook aangemerkt worden als een bebouwingscluster. Een knooperf is een (voormalig) agrarisch erf met een historisch karakter. Elk knooperf staat met (vaak historische) routes en beplantingen in verbinding met zijn omgeving. De bewoners zijn niet alleen eigenaar van hun woning, maar ook van delen van het landschap in de omgeving. Zij zijn verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud. De gebouwen met kwaliteiten blijven gehandhaafd en woningen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing en in de vorm van nieuwbouw. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd voor zover nog van toepassing.*

*Ervaring heeft geleerd dat een woning op een locatie waar niet gesloopt is, aanleiding kan geven tot reacties van andere omwonenden. In het geval van een andere locatie dan de slooplocatie voor de compensatiekavel geldt, dat initiatiefnemer participatie actief dient op te pakken vóórdat hij een verzoek indient bij de gemeente. Actief oppakken van participatie houdt in dat de initiatiefnemer actief in gesprek gaat met de direct-omwonenden om hen mee te nemen in zijn wensen. Van de gesprekken maakt hij een verslag en stelt deze beschikbaar aan de omwonenden. In het verslag wordt melding gedaan van wat er is gepresenteerd naar de omgeving, hoe de omgeving daar op gereageerd heeft en op welke onderdelen initiatiefnemer de wensen van de omgeving heeft meegenomen bij de verdere planvorming. Dit verslag is voor een ieder*

beschikbaar. De gemeente neemt het verslag van de participatie mee in de uiteindelijke beoordeling of het verzoek haalbaar is.

Er kan gekozen worden om een compensatiewoning te bouwen bij op het erf van een al bestaande woning. De nieuwe woning dient dan ontsloten te worden via de al bestaande ontsluiting en de woning dient ontwikkeld te worden in samenhang met de al bestaande woning. Het erfinrichtingsplan omvat dan het totale erf met de verschillende woningen.

Bij het realiseren van compensatiekavels in het buitengebied zijn de belangen van blijvende agrariërs altijd prioritair. Er dient bij voorkeur gebouwd te worden buiten de stankcirkels van bestaande agrarische bedrijven op basis van de zogenaamde omgekeerde werking<sup>1</sup>, waarbij de compensatiewoning wordt beoordeeld als een burgerwoning.

Het realiseren van andere typen woningen dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen is mogelijk, indien die in een behoefte voorzien en mits deze passen in het gemeentelijk woningbouwbeleid (kwantitatief en kwalitatief). Te denken valt aan vormen met meerdere generaties op één erf, kleinere wooneenheden in één gebouw of een tweede bedrijfswoning indien die op grond van de eisen die het bestemmingsplan buitengebied stelt niet mogelijk is. Wij leggen op dit moment niet vast aan welke regels (bijv. sloopverhoudingen) dergelijke afwijkende woonvormen moet voldoen. Als gemeente laten wij ons verrassen door initiatieven en zoeken in de geest van het stappenplan Nieuw Buitengebied met de initiatiefnemer naar een goede balans tussen ontwikkelruimte en kwaliteitswinst. Bij de beoordeling houden we daar bij rekening met de gemeentelijke woonvisie, zoals deze door de raad is vastgesteld.

Een maximale oppervlakte van de bouwkavel wordt niet voorgeschreven.

In ruil voor de sloop van minimaal 1000 m<sup>2</sup> sloop aan gebouwen kan een compensatiewoning gebouwd worden. Er kan in plaats van een extra woning onder voorwaarden ook gekozen worden om de eigen woning te vergroten tot een dubbele inhoud van maximaal 1.500 m<sup>3</sup>.

Randvoorwaarde daarbij is wel dat de locatie zich leent voor een dergelijke grote woning en de grote woning dient ook ingepast te kunnen worden binnen het erfinrichtingsplan. Een nadere beoordeling van een dergelijke wens vindt plaats op basis van het stappenplan Nieuw Buitengebied.

Geïnteresseerden dienen zelf zorg te dragen voor geschikte compensatiekavels. De gemeente is in het proces alleen ondersteunend en voorwaarde-scheppend en functioneert niet als intermediair en is niet risico-nemend. De gemeente is wel bereid om mensen met elkaar in contact te brengen.

### 5.1.3 Bedrijfswoning en bijgebouwen

Een voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd tot reguliere (burger)woning.

In principe wordt er uitgegaan van volledige sloop van de bedrijfsgebouwen, behalve de 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen bedoeld voor bij de bestaande (bedrijfs-)woning. Deze oppervlakte wordt niet meegerekend met de sloopopgave, los van of deze wel of niet gesloopt wordt.

---

<sup>1</sup> De omgekeerde werking houdt in dat de vergunde geuremissie wordt gelegd op de rand van het bouwvlak op de kortst mogelijke afstand van de gewenste bouwlocatie. Dan moet voldaan worden aan de maximale norm qua geurbelasting. De agrarisch ondernemer behoudt dan binnen zijn bedrijfsvoering nog voldoende mate van vrijheid om emissiepunten te plaatsen.

*Een eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs-)woning als gevolg van de sloop komt ten gunste van de deelnemer aan regeling Rood voor Rood. Men dient er daarbij op bedacht te zijn dat dit gevolgen kan hebben voor de inkomstenbelasting en de hoogte van de WOZ-taxatiewaarde.*

*Bij burgerwoningen is het bij recht toegestaan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te plaatsen. Op basis van de regeling vergunningvrij bouw kan dit soms vergroot worden tot 150 m<sup>2</sup>.*

*Indien de initiatiefnemer meer dan 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, dan is een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup> acceptabel, mits er sprake is van een passend gebruik. Er wordt dan aangesloten bij de saneringsregeling van het bestemmingsplan voor het buitengebied en de maximale oppervlakte, die bij een woning voor niet-agrarische nevenactiviteiten gebruikt mag worden (Bestemmingsplan "Buitengebied 2009"). Voor een passend gebruik kan worden gedacht kan bijvoorbeeld het hobbymatig houden van enkele stuks vee of paarden of het bewerken van gronden, waarvoor machines benodigd zijn. Via maatwerk en aangetoonde extra behoefte en extra kwaliteit van het erf (gebouwen en landschap) is een grotere maat bijgebouwen in beginsel bespreekbaar met de gemeente.*

#### 5.1.4 Toepassing systematiek rood-voor-rood voor het vergroten van een bijgebouw, schuur-voor-schuur.

*In een aantal gevallen speelt de wens om extra bijgebouwen te realiseren bij een woning in het buitengebied. Nu geldt de regeling dat er maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag zijn. Er zijn echter verzoeken om boven de 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te mogen bouwen. Soms kan de regeling voor vergunningvrij bouwen uitkomst bieden.*

*Extra ruimte voor bijgebouwen kan gerealiseerd worden door gebruik te maken van de systematiek van de rood-voor-rood regeling. Er geldt dan de gelijke regeling als bij herbouw na sloop. In ruil voor de sloop van 4 m<sup>2</sup> mag er 1 m<sup>2</sup> aan bijgebouw herbouwd worden op een ander erf dan het slooperf. Voorwaarde is dat er sprake moet blijven van een woning met bijgebouwen en het slooperf en het erf waar gebouwd wordt landschappelijk ingepast wordt in de omgeving.*

*De sloopmeters van de slooplocatie kunnen op meerdere plekken worden ingezet.*

#### 5.1.5 Investeringsruimte ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit kan worden verbeterd door de sloop van de gebouwen, maar ook door de verplichting tot herinrichting van de sloop- en bouwlocaties. De geboden ontwikkelruimte dient in balans te zijn en met de (investering in) ruimtelijke kwaliteit in diezelfde omgeving. Hiertoe dient een inrichtingsplan te worden opgesteld met daarin uitgewerkt hoe de nieuwe situatie er op alle sloop- en bouwlocaties uit gaat zien. Het opstellen van een erfinrichtingsplan geldt voor alle ontwikkelingen (rood voor rood, schuur voor schuur, uitbreiding woning) en dan zowel voor de sloop- als ontwikkellocatie?

*Dit inrichtingsplan dient gestoeld te zijn op hetgeen uiteengezet is in het hiervoor genoemde stappenplan Nieuw Buitengebied, daarmee op basis van de gebiedskenmerken, de gemeentelijke omgevingsvisie en de gebiedsopgaven die er zijn voor de omgeving van de sloop- en bouwlocaties. De gebiedskenmerken, de omgevingsvisie en de gebiedsopgaven zijn leidend bij het opstellen van het inrichtingsplan. De gemeente beoordeelt of er sprake is van een goede inpassing van het erf op de erven. De daadwerkelijke realisering van dat inrichtingsplan en het duurzaam in stand houden*

*dient als voorwaardelijke verplichting in de planregels te worden opgenomen.*

*Het erfinrichtingsplan dient te worden ingediend als onderdeel van de aanvraag/het principeverzoek. We verwachten in alle gevallen dat de direct omwonenden actief worden meegenomen in de planontwikkeling.*

**Welke investeringen ruimtelijke kwaliteit kunnen onderdeel zijn van het inrichtingsplan**

- *Aanleg structuurgroen, zowel op het slooperf, op het nieuwe erf en eventueel op andere locaties. Met structuurgroen bedoelen we de aanleg van inheemse erfbepanting en inheemse singels en solitaire bomen, die scheiding brengen tussen erf en de omliggende gronden.*
- *Slooplocatie herstellen (aanbrengen grond, egaliseren, bemesten, inzaaien gras)*
- *Afrastering om het woonerf en langs de openbare weg tot maximaal 50 m van het erf met gekloofd eiken.*
- *Herstel gevel/dak resterende gebouwen na sloop van een deel van dit gebouw*
- *Herstel karakteristieke gebouwen voor het onderdeel bouwen van het casco van het gebouw, dus de wanden met ramen/deuren en de dakbedekking. Het interne herstel komt voor rekening van de aanvrager/ontwikkelaar.*

**Welke investeringen zijn geen onderdeel van het inrichtingsplan**

- *Erfverharding en aanleg tuin. Bij verkoop van bouwkaavel door de gemeente moet de bouwer ook zelf de erfverharding en de privé-tuin aanleggen.*
- *Herstel van niet-karakteristieke gebouwen, voor zover dit herstel verder gaat dan de strikt noodzakelijke herstelwerkzaamheden na de sloop van een gedeelte van een gebouw of bouwwerk.*
- *Als er op een slooperf geen compensatiewoning gebouwd wordt, kan er waardedaling van de ondergrond ontstaan. Deze eventuele waardedaling komt voor rekening van initiatiefnemer.*
- *Voor het toepassen van vormen van duurzame energie geldt, dat in beginsel aansluiting gezocht moet worden bij bestaande subsidievormen. Er is bij toepassing van duurzame energie geen directe relatie met de ruimtelijke kwaliteit.*

## 5.1.6 Overgangsregeling Rood voor Rood

Verzoeken die zijn ingediend vóór vaststelling van dit beleid worden beoordeeld op basis van het beleid zoals deze op dat moment gold, tenzij voldaan wordt aan dit beleid. De landschappelijke inpassing is niet voor alle verzoeken uitgewerkt. Voor wat betreft dit aspect wordt voor deze lopende aanvragen zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het stappenplan Nieuw Buitengebied.

## 5.2 Sloopbewijsregeling, registratie in sloopbank

We stellen een sloopbank in. Dit is een register, waarin een eigenaar de sloop van gebouwen kan laten registreren. De gemeente houdt dit register bij. De eigenaar ontvangt een bewijs van opname in het register, het sloopbewijs. Op dat bewijs staat het oppervlak aan gebouwen wat op de betreffende locatie is gesloopt.

In het register leggen we vast dat deze gesloopte gebouwen gedurende 5 jaar vanaf moment van sloop kunnen worden ingezet voor een ontwikkeltraject, waarvoor sloop vereist is. Het sloopbewijs is overdraagbaar/verhandelbaar.

De eigenaar heeft dan alvast gesloopt voor eigen kosten en gaat vervolgens op zoek naar een eigenaar, die de gesloopte gebouwen op zijn erf wil inzetten.

### Voorwaarden

Voor registratie van gesloopte gebouwen in de sloopbank gelden de volgende voorwaarden:

1. Het gaat om voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn;
2. Het oppervlak te slopen bebouwing op een erf bedraagt minimaal 300 m<sup>2</sup>.
3. Op een slooplocatie wordt maximaal 300 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gehandhaafd. Indien voldaan wordt aan de voorwaarde voor instandhouding/herbouw van meer bijgebouwen (alinea **Overblijvende bijgebouwen** van dit beleid) kan een groter oppervlak in stand blijven. *Bij woonbestemmingen in het buitengebied is 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Bij hobbymatige agrarische- of natuurbeheer activiteiten is 300 m<sup>2</sup> toegestaan. Aangesloten wordt bij dit oppervlak.*
4. Alleen gesloopte gebouwen worden geregistreerd. Bouwwerken die geen gebouw zijn (zoals sleufsilos) worden niet geregistreerd in de sloopbank. *Voor de vraag of sprake is van een gebouw of een ander bouwwerk is de definitie in het ter plaatse geldende bestemmingsplan bepalend.*
5. Gebouwen moeten legaal zijn opgericht.
6. Gebouwen mogen niet monumentaal, karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol zijn.
7. De bestemming van de slooplocatie dient (zo nodig) te worden gewijzigd in de bestemming Wonen. *Hiermee wordt geregeld dat de gesloopte gebouwen niet kunnen worden teruggebouwd. Vóór registratie in de sloopbank wordt beoordeeld of een wijziging naar de bestemming Wonen mogelijk is, gelet op omliggende bedrijven (bijv. agrarische bedrijven).*

### Zo werkt de sloopbank (procedure)

- Registratie in de sloopbank in de vorm van een door de gemeente op te stellen sloopbewijs kan tot 6 maanden na sloop worden aangevraagd.
- De bestemming van de slooplocatie wordt (zo nodig) gewijzigd in de bestemming Wonen. Indien van toepassing wordt ter overbrugging van de periode tot bestemmingswijziging een overeenkomst gesloten waarin de volgende afspraken worden gemaakt:
  - Eigenaar stemt in met wijziging naar de bestemming Wonen en draagt zorg voor de voor het aanleveren van de bestemmingswijziging naar Wonen;
  - De gemeente spant zich in tot het adequaat "voeren" van de procedure tot wijziging van de bestemming;
  - Eigenaar verklaart (indien van toepassing) geen gebruik te maken van eventuele bouw mogelijkheden voor bijgebouwen/bedrijfsgebouwen die het bestemmingsplan bevat. Dit geldt ook voor eventuele rechtsopvolgers.

*Door de bestemming te wijzigen wordt geregeld dat de gesloopte gebouwen niet kunnen worden teruggebouwd.*



- Gesloopte gebouwen zijn gedurende 5 jaar na registratie in te zetten in een ontwikkeltraject waar sloop vereist is (zoals schuur voor schuur- plannen, of Rood voor Rood). Na 5 jaar vervalt de registratie. De termijn van 5 jaar kan niet verlengd worden.
- De gemeente stelt het sloopbewijs op en stuurt deze naar verzoeker. De gemeente en verzoeker hebben daarna 5 werkdagen om te reageren op het sloopbewijs. Eventuele tekortkomingen kunnen worden hersteld. Na de 5 werkdagen is de afspraak definitief.
- Bij het inzetten van het sloopbewijs geldt in beginsel het beleid zoals dat gold op het moment van sloop van de gebouwen.

*De sloopbank is 'slechts' een hulpmiddel. Dit betekent dat een registratie in de sloopbank geen recht geeft op bijvoorbeeld een Rood voor Rood woning. De registratie staat voor een X aantal m<sup>2</sup> gesloopte gebouwen. Het is aan de eigenaar van het gesloopte om dit in te brengen in een ontwikkeling waar sloopcompensatie vereist is, zoals Rood voor Rood of Schuur voor Schuur. De voorwaarden in die regelingen bepalen of inzet van gesloopte schuren in een specifieke situatie mogelijk zijn. Om zekerheid te bieden aan eigenaren die vooruitlopend op een concrete ontwikkeling tot sloop overgaan, passen we het gemeentelijk beleid toe zoals dat gold op het moment van sloop. Uitzondering: het kan zijn dat beleid van hogere overheden (bijv. provincie) ons in de toekomst dwingt hier van af te wijken.*

- Nadat gebouwen / een sloopbewijs in een ontwikkeltraject zijn ingezet, vervalt de registratie in de sloopbank. In de sloopbank wordt vastgelegd voor welke ontwikkeling de gesloopte gebouwen zijn ingezet.
- Het is mogelijk een deel van de in de sloopbank geregistreerde m<sup>2</sup> van één erf in te zetten voor ontwikkeling A en een deel voor ontwikkeling B. Gesloopte bebouwing van één erf kan over maximaal 2 ontwikkeltrajecten worden verdeeld.

*We stellen deze voorwaarde om 'opknippen in kleine stukjes' te voorkomen en het werkbaar te houden. Ervaringen in andere gemeenten wijzen uit dat de kwaliteitswinst anders te beperkt is. Let op: het Rood voor Rood beleid stelt de voorwaarde dat alle landschapontsierende stallen op een erf worden ingezet voor Rood voor Rood. Het gedeeltelijk inzetten van op een erf gesloopte gebouwen voor bijvoorbeeld Schuur voor Schuur kan betekenen dat deelname aan Rood voor Rood onmogelijk wordt.*

- Het sloopbewijs is overdraagbaar/verhandelbaar. Overdracht wordt gemeld aan de gemeente.

*Voor wijziging van de tenaamstelling in de sloopbank is een ondertekend document (overeenkomst of brief) nodig met de handtekening van de oude en nieuwe 'eigenaar'.*

- Eigenaren die sloopoppervlakte laten registreren in de sloopbank gaan er mee akkoord dat hun contactgegevens door de gemeente beschikbaar worden gesteld aan partijen die op zoek zijn naar m<sup>2</sup> voor een ontwikkeltraject.

*Dit maakt het mogelijk vraag en aanbod met elkaar te verbinden. De gemeente gaat zorgvuldig met deze informatie om.*

- Het is aan eigenaren zelf om overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder sloopoppervlak worden ingezet in een ontwikkeltraject.

*De gemeente kan mensen met elkaar in contact brengen, maar neemt geen deel aan afspraken/onderhandelingen tussen eigenaren.*

### 5.2.1 Overgangsregeling sloopbewijsregeling

- Gebouwen die 1 jaar vóór vaststelling van dit beleid zijn gesloopt en aan de overige voorwaarden voldoen kunnen alsnog in de sloopbank worden opgenomen.

## Bijlage 1 Bouwen aan de rand van de woonkernen

In geval van bouwen aan de rand van een dorp gaan we in alle gevallen uit van bouwen aan of langs bestaande wegen.

Het is niet overal mogelijk om te bouwen aan de rand van een dorp. De gebieden met de bestemming "Natuur" en "Bos" vlak bij de kernen komen niet in aanmerking voor het toelaten van extra woningen. Dit is niet passend vanuit de bestemming. Bijkomstig aspect is dat deze gebieden met de bestemming "Natuur" onderdeel zijn van het NatuurNetwerkNederland, de voormalige ecologische hoofdstructuur, als opgenomen in de Omgevingsverordening Overijssel.

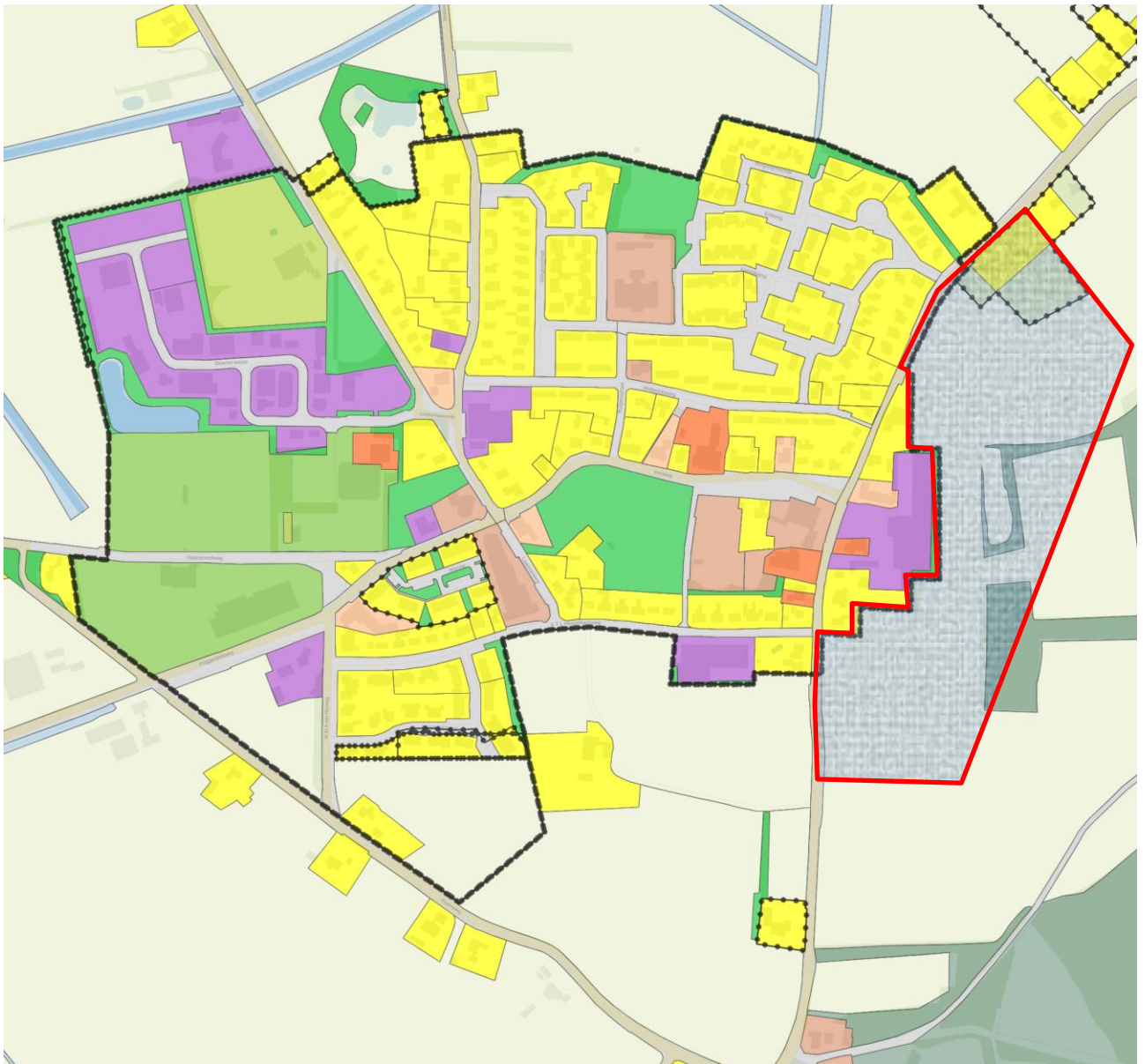
De essen aan de rand van de Sallandse Heuvelrug en enkele gebieden meer aan de rand van de dorpen zijn gebieden met landschappelijke waarde. Ook voor deze gebieden geldt dat deze ongeschikt zijn om daar extra woningen te bouwen. Op bijgaande kaarten zijn deze gebieden ingekleurd met een rood kader met blauw patroon. De overwegende bestemming in deze gebieden is "Agrarisch met waarden". De waarde, die we in deze gebieden willen bewaren is de openheid van deze essen.

Als onderlegger bij de kaarten is het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" en bestemmingsplan "Duivecate Reggedal" gebruikt. Onderstaand is via de legenda aangegeven, welke kleuren horen bij het gebruik.

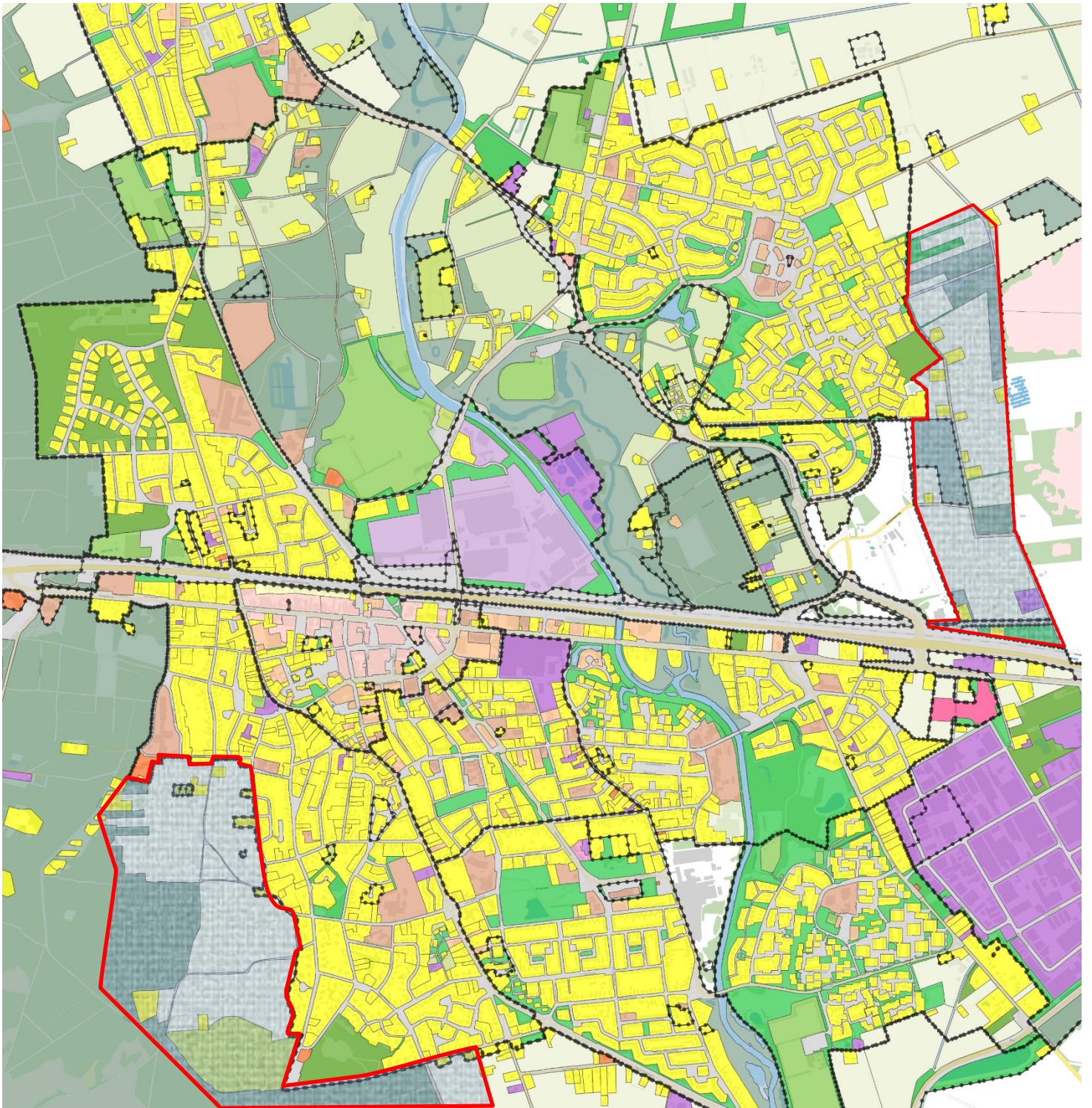
### Bestemmingen

<b>A</b>	Agrarisch		
<b>AW</b>	Agrarisch met waarden	<b>R</b>	Recreatie
<b>B</b>	Bedrijf	<b>R-RW</b>	Recreatie - Recreatiewoning
<b>G-L</b>	Groen - Landschapselement	<b>S</b>	Sport
<b>H</b>	Horeca	<b>V-RV</b>	Verkeer - Railverkeer
<b>M</b>	Maatschappelijk	<b>V-WE</b>	Verkeer - Wegverkeer
<b>MD</b>	Munitiedepot	<b>WA</b>	Water
<b>N</b>	Natuur	<b>W</b>	Wonen

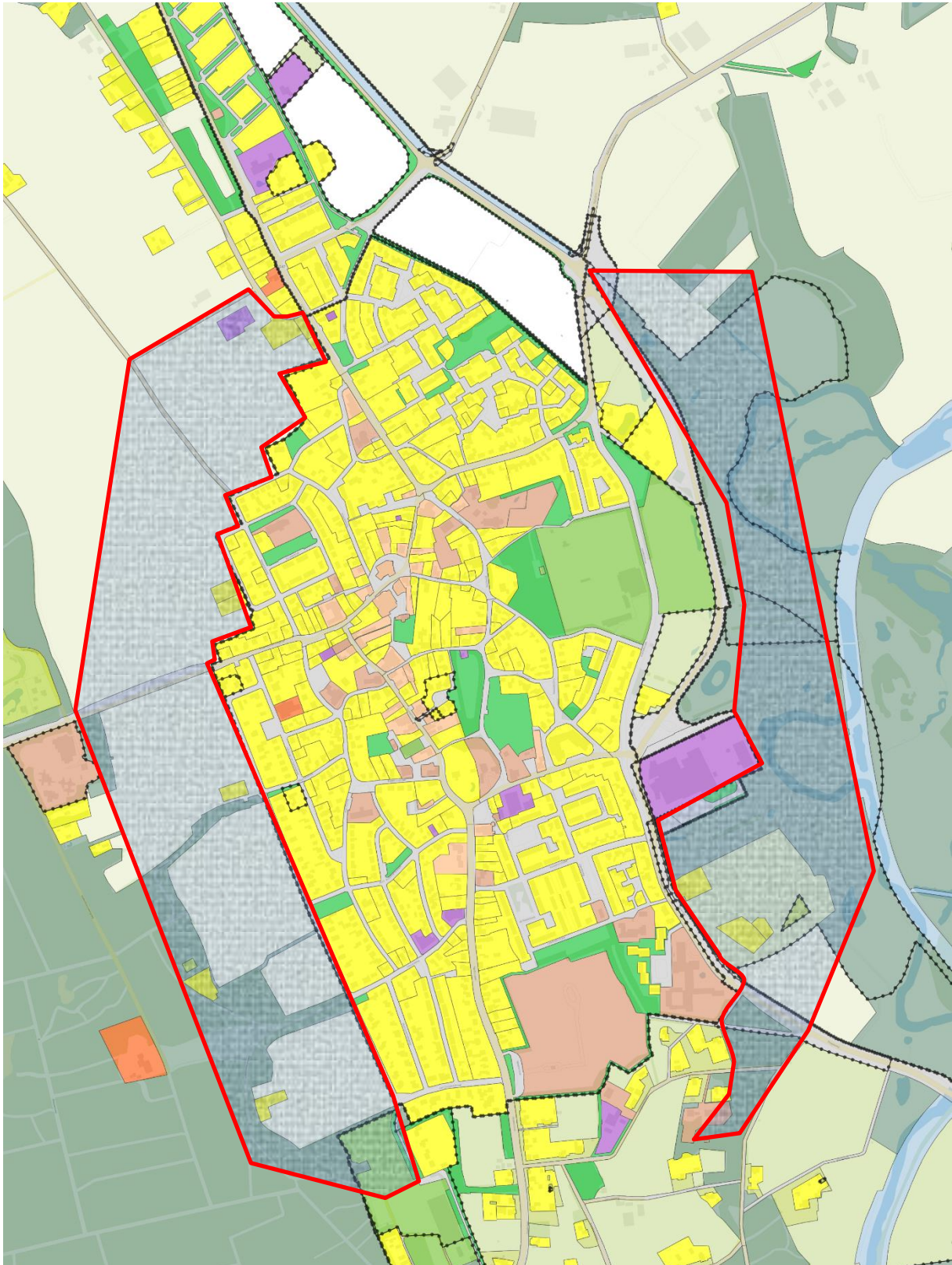
Haarle



Nijverdal



Hellendoorn



*Bronvermelding*

Omgevingsvisie Overijssel, Provincie Overijssel (april 2017) (actualisatie november 2019)

Catalogus Gebiedskenmerken, Provincie Overijssel (13 november 2019)

Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk', gemeente Hellendoorn (20 februari 2014)

[www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl](http://www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl)

<https://www.staatsbosbeheer.nl/Over-Staatsbosbeheer/Dossiers/natuurinclusieve-landbouw>

<https://www.rvo.nl/onderwerpen>

<https://ruimtelijkeadaptatie.nl/overheden/klimaatadaptatie/>

## Colofon

---

**Status**

Vastgesteld 2 juni 2020

**Datum**

April 2020

**Opdrachtgever**

Gemeente Hellendoorn

**Projectleiding**

Gerard Fikken

Laura Spackler-Haaksema

Gemeente Hellendoorn

**Vormgeving Stappenplan**

Bjorn Souverijn

Gemeente Hellendoorn