

Begrippenlijst

FAB beleid

Beleid voor Functieverandering Agrarische Bebouwing. Ook wel VAB genoemd: Vrijkomende Agrarisch Bebouwing.

Clustering

Onder clustering verstaan we het clusteren van vier of meer woningen op een landschappelijke manier in bijvoorbeeld een dorpsrand, bosrand, buurtschap of op een erf.

Landschapsplan

Het landschapsplan (schaal 1:1000) laat het FAB plan zien in relatie tot de omgeving: boerderijen, wegen, bossen en houtwallen. Het landschapstype bepaalt de grootte van de uitsnede, orde van grootte van het gebied 500 x 500m tot 1000 x 1000m

Erfinrichtingsplan

Het erfinrichtingsplan (schaal 1:200) gaat in op het erf zelf en de direct aangrenzende percelen. Meer gedetailleerde zaken op het erf als gebouwen, tuinen, beplanting, inrit en erfafscheiding komen ook in het erfinrichtingsplan aan bod.

Architectonisch ontwerp

Het architectonisch ontwerp (schaal 1:100) van de woning geeft inzicht in vorm (plattegronden en aanzichten), materialisatie (soort: hout, baksteen, riet etc) en kleur (aardetint, antraciet etc).

Bouwplan

Op basis van architectonisch ontwerp worden de bouwtekeningen verder uitgewerkt: detaillering (daklijsten, roedeverdeling etc) materialisatie (type baksteen, type dakpan etc) en kleur (ralkleuren luiken en kozijnen etc).

Eerste ontwerp

Het eerste ontwerp bevat voldoende informatie voor welstand om de plannen te toetsen. Het programma van eisen wordt verder uitgewerkt tot een concreet ontwerp waarin de drie niveaus aan bod komen: landschapsplan, erfinrichtingsplan en architectonisch ontwerp. De plannen zijn voorzien van een tekstuele toelichting, bij voorkeur onderbouwd met referentiebeelden en sfeerimpressies.

Definitief ontwerp

Het definitief ontwerp bevat dezelfde onderdelen als het eerste ontwerp, eventueel aangepast naar aanleiding van het advies van welstand.

Schuurtypologie

De schuurtypologie is uitermate geschikt als architectuurvorm voor bebouwing die ondergeschikt is aan het hoofdgebouw op het erf. Schuur is een metafoor die staat voor een sober gebouw met een simpele hoofdvorm: een rechthoekig grondvlak met een zadeldak, lage goot en steile kap. De gebruikte materialen zijn onopvallend.

1-erf-gedachte

De 1-erf-gedachte bestaat uit het idee dat zowel de nieuwe inrichting van het erf als de nieuwe bebouwing op het erf bijdragen aan het behoud en eventueel het versterken van de oude erfstructuur. Het karakter van het agrarische erf moet ook na functieverandering nog beleefbaar zijn.

Ervenconsulent

De ervenconsulent geeft advies over het ontwerpen van erven met bebouwing, zodat deze aansluit op de karakteristieken van het landschap. De ervenconsulent is bij het Gelders Genootschap in dienst. Gemeenten kunnen de ervenconsulent inschakelen om initiatiefnemers op een praktische manier te ondersteunen.

Verevening

Met verevening wordt bedoeld dat functieverandering -naast sloopgepaard dient te gaan met een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.

Provincie Gelderland

Markt 11
Postbus 9090
6800 GX Arnhem
www.gelderland.nl

Colofon

Uitgave provincie Gelderland
Tekst Bosch Slabbers
Vormgeving Communicatie
Fotografie Bosch Slabbers, Architectenburo oTTo van Dijk,
Gelders Genootschap, provincie Gelderland, Rob de Jong
Illustraties Bosch Slabbers
augustus 2010

Provincie Gelderland, dichterbij dan je denkt

Leren van Lochem

provincie
Gelderland

Functieverandering en ruimtelijke
kwaliteit in landelijk gebied



'Functieverandering op agrarische erven kan met een kleine inspanning heel goed leiden tot aantrekkelijke bebouwing in een fraai landschap' Co Verdaas, gedeputeerde RO

Inspiratiebronnen

- Wonen in het Lochemse Landschap, ontwerpend onderzoek naar de clustering van nieuwe woningen in het buitengebied, Bosch Slabbers 2009.
- Nieuwe erven, deel 1, evaluatie ruimtelijke kwaliteit FAB-beleid gemeente Lochem, Bosch Slabbers 2010.
- Nieuwe erven, deel 2, handreiking ruimtelijke kwaliteit FAB-beleid, Bosch Slabbers 2010.
- Achterhoekse erven veranderen, kadernota ruimtelijke kwaliteit, regio Achterhoek april 2008.
- Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei, Regio de Vallei 2009.
- Hoe houden we het landschap mooi? De ervenconsulent inspireert en begeleidt, Gelders Genootschap, augustus 2010.
- Traditie en vernieuwing, Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel provincie Overijssel, januari 2008.
- Catalogus van boerderijen en erven, Het Oversticht, januari 2006.

Websites

www.erveninoverijssel.nl
www.bouwenbijboerderijen.nl

Informatie

Team gebiedsontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit

m.firet@prv.gelderland.nl
 T (026) 359 97 70
www.gelderland.nl

Gelders Genootschap

T (026) 442 94 04
www.geldersgenootschap.nl

Inleiding

Het beleid voor Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) maakt het sinds enkele jaren mogelijk om vrijkomende agrarische gebouwen een nieuwe woon- of werkfunctie te geven. Uitgangspunt van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Dit kan op verschillende manieren:

- Het behouden van karakteristieke bouwwerken door ze een nieuwe woon- of werkfunctie te geven.
- Het slopen van landschapsontsierende bebouwing en in ruil daarvoor hoogwaardige en passende nieuwbouw.
- Aanvullende landschapsversterking (verevening) door de aanleg van bijvoorbeeld nieuwe beplanting, wandelpaden en poelen.

Het beleid Functieverandering Agrarische Bebouwing bestaat nu ruim 5 jaar. De provinciale structuurvisie (streekplan 2005) stelt algemene kaders voor functieverandering. Vervolgens zijn deze voor elke WGR-regio verschillend uitgewerkt. Gemeenten zijn vrij om binnen de regionale kaders eigen keuzen te maken. Er is dus niet één functieveranderingsbeleid. Inmiddels zijn er in de provincie Gelderland tientallen voorbeelden gerealiseerd. In de gemeente Lochem was reeds vroeg sprake van veel aanvragen voor functieverandering. De gemeente heeft in een continu leerproces, telkens opnieuw verbeteringsslagen aangebracht in het proces en de regelgeving.

Het beeld van de reeds gerealiseerde projecten is wisselend: er zijn goede maar ook slechte voorbeelden. De gemeente Lochem en de provincie werkten samen aan een onderzoek naar functieverandering. Dit kende twee sporen:

- Evaluatie FAB-Lochem (beoordeling van ontwerpen, proces en gehanteerde regels).
- Onderzoek naar eventuele clusters van woningen: meerwaarde ruimtelijke kwaliteit en juridische en planeconomische mogelijkheden.

De conclusies en aanbevelingen uit het project Lochem zijn ook elders in de provincie zijn bruikbaar. Daarom is deze brochure opgesteld. De brochure vormt een beknopte samenvatting van de bevindingen. Het is een inspirerende handreiking voor alle gemeenten in de provincie Gelderland. De onderliggende rapporten gaan dieper in op de verschillende onderwerpen die in deze brochure aan bod komen. Een aantal is te downloaden op de site van de provincie. (zie ook 'inspiratiebronnen' op de linkerpagina)

Hoewel 'Lochem' ging over functieverandering naar wonen, zijn de conclusies en ontwerpprincipes ook bruikbaar voor functieverandering naar werken.



2- onder - 1 kapwoning, gebouwd buiten de kaders van het oorspronkelijke erf, vormt geen samenhangend ensemble. Verspringing in dakvlak maakt dat de woningen niet tot de schuurtypologie behoren



Zeer vervallen boerderij wordt omgevormd tot moderne woningen. Het karakter van de voormalige schuren is deels behouden doordat de voorgevels wel intact zijn gelaten



Schilddak, fraaie detaillering en dakkapellen maken dit woonhuis tot hoofdgebouw



Moderne woning, karakter boerenerf is niet aanwezig

Geslaagde en minder geslaagde voorbeelden uit de Gemeente Lochem



Eén erf-gedachte

- Er is één hoofdgebouw, andere bebouwing is daaraan ondergeschikt.
- Er is een goede oplossing bedacht voor het parkeren.
- Waardevolle bestaande erfbeplanting is behouden.
- Landschappelijke elementen buiten het erf dragen bij aan de karakteristiek van het landschap.
- Er is een goede oplossing bedacht voor de scheiding van collectief en privé.
- Erfbeplanting draagt bij aan de karakteristiek van het landschap.
- Bestrating draagt bij aan het karakter van een boerenerf.
- Er is onderscheid tussen de voor- en achterkant van het erf.
- Historisch waardevolle kenmerken of gebouwen zijn behouden.
- Er is sprake van één ensemble van gebouwen.
- Er is sprake van een schuurtypologie.
- Het erf heeft een collectief gedeelte.
- Het erf is compact van omvang.
- Het erf heeft één hoofdtoegang.
- Beplanting op het erf zorgt voor structuur en eenheid.

Leren van Lochem, de belangrijkste conclusies

Te weinig aandacht voor het landschap

- Landschappelijke context speelt een beperkte rol in de ontwerpen voor gebouw en erf.
- Aandacht gaat vooral uit naar het gebouw. Landschappelijke inpassing en verevening komen pas later aan bod.
- Heel vaak ontbreekt het landschapsplan: een plan dat zowel het erf als het omliggende landschap in beeld brengt.

Erfplannen

De erfplannen zijn sterk verbeterd door meer sturing en regie van de gemeente.

Ambitie ruimtelijke kwaliteit te laag

- Regeling wordt gezien als recht in plaats van gunst; opbrengst door de initiatiefnemer is belangrijker dan de kwaliteit.
- Het ruimtelijk kwaliteitsaspect krijgt te laat in het proces aandacht.
- Gebrek aan vakmanschap: door de initiatiefnemers wordt te weinig gebruik gemaakt van professionele ontwerpers (architect, landschapsarchitect, ervenconsulent).
- Ruimtelijke kwaliteit is nog onvoldoende gewaarborgd met regels (bijv. te weinig of te vage criteria in welstandnota).

Eén erf gedachte uitstekend hanteerbaar uittgangspunt

Gemeente en welstand sturen sterk op de 1-erf-gedachte, waarbij er wordt voortgebouwd op de kenmerken van het agrarische erf. Dit heeft geleid tot een sterke verbetering van de plannen. De 1-erf-gedachte blijkt daarmee een bruikbaar concept.

Ontbreken van een actief verevenings- en handhavingsbeleid

- Het vereveningsbeleid is nog niet uitgewerkt in toepasbare regels, daardoor dreigt willekeur.
- Tevens is daardoor onduidelijk welke landschappelijke maatregelen op en buiten de kavel worden verwacht van de initiatiefnemer.
- Actief handhavingsbeleid vormt sluitpost. Correcte uitvoering van het plan wordt beperkt gecontroleerd.

Enthousiast slopen

- Teveel sloop van waardevolle bestaande bebouwing om financiële redenen.
- Met name sloop van kleine karakteristieke schuurtjes om aan benodigde oppervlakte te komen.



Omvorming van bestaande boerderij tot woonhuis. Details in woonhuis zijn vrij goed bewaard gebleven, subtiele wijzigingen doorgevoerd



Woning als T-boerderij, alleen passend als hoofdgebouw, niet als bijgebouw



Fout: geen investeringen in het omliggende landschap



Goed: naast investering op het erf, ook bouwen aan het landschap

Ruimtelijke uitgangspunten

Het onderzoek in de gemeente Lochem wijst uit dat het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit met het beleid **Functieverandering Agrarische Bebouwing** inderdaad mogelijk is, als het ontwerp en het proces op de juiste manier worden ingestoken. Bij zowel initiatiefnemers, ontwerpers als ruimtelijk ordenaars bestaat behoefte aan duidelijke uitgangspunten waaraan een ontwerp moet voldoen. Hiervoor zijn ontwerpprincipes opgesteld (zie pagina 4). Vier ontwerpprincipes zijn opgenomen in deze brochure. Het rapport 'Nieuwe Erven, deel II (Bosch Slabbers 2010)' werkt ook de andere ontwerpprincipes uit.

Er is onderscheid gemaakt in 1. landschap, 2. erf en 3. gebouw. In de categorie landschap gaat het om de relatie tussen het erf en de omgeving. De categorie erf heeft betrekking op verschillende onderdelen van het erf zoals de positie van gebouwen, de beplanting en bestrating. Bij gebouw wordt nog verder ingezoomd op het erf en gaat het om de architectuur van de nieuwbouw en renovatie of restauratie van de bestaande bebouwing.

De ontwerpprincipes zijn gebaseerd op de 1-erf-gedachte. Dit houdt in dat de belangrijkste kenmerken van het boerenerf in stand gehouden worden. Het karakter van het agrarische erf blijft ook na functieverandering beleefbaar. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap ten goede. Veel Gelderse gemeenten en de ervenconsulent hanteren de 1-erf-gedachte reeds als leidend principe.

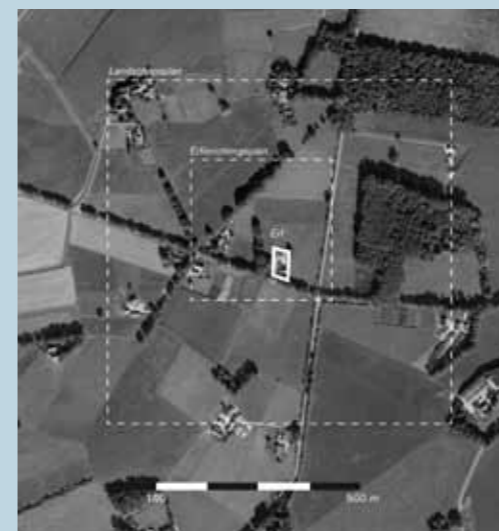
Ontwerpprincipe: Landschappelijke elementen buiten het erf dragen bij aan de karakteristiek van het landschap.

1 Landschap

Een erf staat niet op zichzelf, maar is verknoopt met het landschap waar het in ligt. De samenhang tussen erf en omgeving komt ondermeer tot uiting in beplantingstructuren en de stedenbouwkundige opzet van het erf. De wijze waarop verschilt per landschapstype. In het kampen- en essenlandschap lopen houtwallen bijvoorbeeld vanuit het omliggende landschap door tot op het erf, terwijl in de open kommen van het rivierenlandschap de erven juist groene eilanden in de leegte vormen. Het sortiment is per landschapstype wisselend, van eik op de droge zandgronden tot populier en es op de nattere kleigronden. Ook de opbouw van het erf is per landschapstype verschillend. In de oude zandlandschappen staat de bebouwing vaak op enige afstand en gedraaid aan de weg. In de jongere landschappen (heideontginningen en komontginningen) is de bebouwing juist sterk georiënteerd naar de rechte wegen en is het erf systematisch opgebouwd.

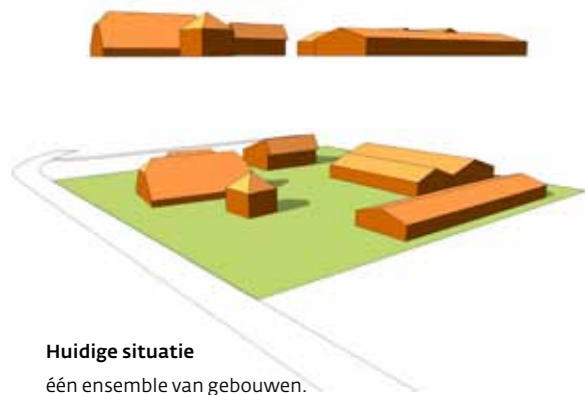
Bij de transformatie van boerenerven is het belangrijk om de landschappelijke context van begin af aan mee te nemen in de planontwikkeling (zie afbeelding hieronder). Door de landschappelijke kenmerken goed te analyseren, kan hier met het ontwerp (erfinrichting, architectuur) op worden ingespeeld, waardoor het vernieuwde erf een vanzelfsprekend onderdeel wordt van de omgeving. Op die manier draagt de rode ontwikkeling bij aan het vergroten van het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen in de provincie.

Met een passende erfbeplanting en inrichting van het erf kan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap worden verbeterd. Daarnaast is er in het omliggende landschap vaak ook veel mogelijk. Door verevening kan het beleid **Functieverandering Agrarische Bedrijven** bijdragen aan het versterken van landschappelijke karakteristieken als lanen, houtwallen, bossen en informele wandelpaden. Het is noodzakelijk dat de gemeente hiervoor een landschappelijk kader meegeeft, bijvoorbeeld met een landschapontwikkelingsplan.



Een goede volgorde van werken bij het ontwerpen van een nieuw erf is van buiten naar binnen. Eerst bekijk je het landschap, dan de directe omgeving en vervolgens het erf zelf.

Ontwerpprincipe:
Landschappelijke elementen buiten het erf dragen bij aan de karakteristiek van het landschap



Huidige situatie
één ensemble van gebouwen.

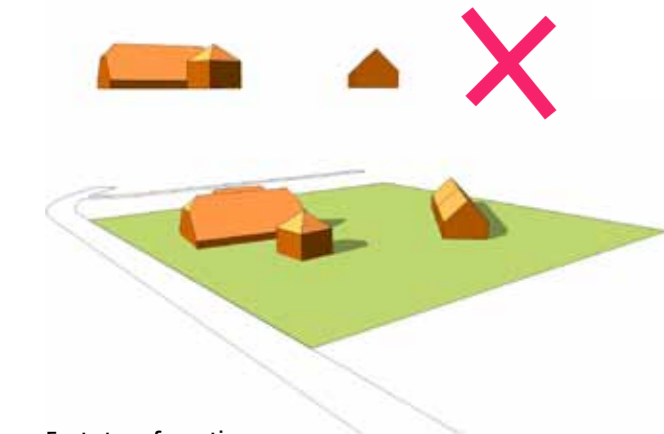
2 Erf

De 1-erf-gedachte bouwt voort op de kenmerken van het boerenerf. In bijzondere gevallen kan hier, met ruimtelijke argumenten, van worden afgeweken, bijvoorbeeld als het erf deel uitmaakt van een buurtschap of een voormalige havezathe.

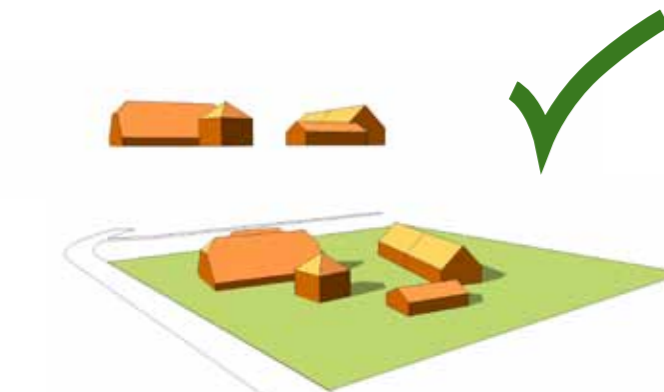
Een boerenerf kenmerkt zich door een grote samenhang tussen de verschillende stallen en schuren, een (half)verhard centraal deel met één erftoegang en een landschappelijk beplantingskader. Het erf is nauw verbonden met het omliggende landschap en het sluit aan op de landschappelijke lijnen in de omgeving. De illustraties tonen drie belangrijke elementen van de 1-erf-gedachte:

- er is sprake van één ensemble van gebouwen,
- er is één hoofdgebouw, andere bebouwing is daaraan ondergeschikt,
- beplanting op het erf zorgt voor structuur en eenheid.

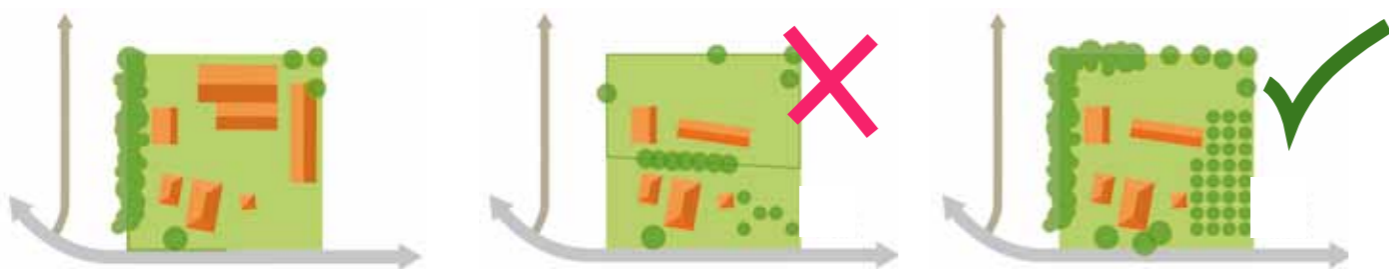
De toepassing van de 1-erf-gedachte voorkomt dat het landelijk gebied verrommelt door een veelkleurigheid van woningen. Er komt wel ruimte voor wonen in het landelijke gebied, maar het wordt zo ingepast in het landschap dat er wordt voortgebouwd op de agrarische karakteristiek. Het ruimtelijk beeld zal daardoor slechts subtiel veranderen. De provincie Gelderland kent veel verschillende typen erven. Een onderzoek naar de typologie van de streek is daarom noodzakelijk voor de verfijning van de ontwerpprincipes.



Foute transformatie
te grote afstand tussen oude boerderij en de nieuwbouw.



Goede transformatie
De nieuwbouw staat dichtbij de oude boerderij.
De toevoeging van een aparte berging draagt bij aan het ensemble.



Ontwerpprincipe
Structuur en eenheid door beplanting op het erf.



3 Gebouw

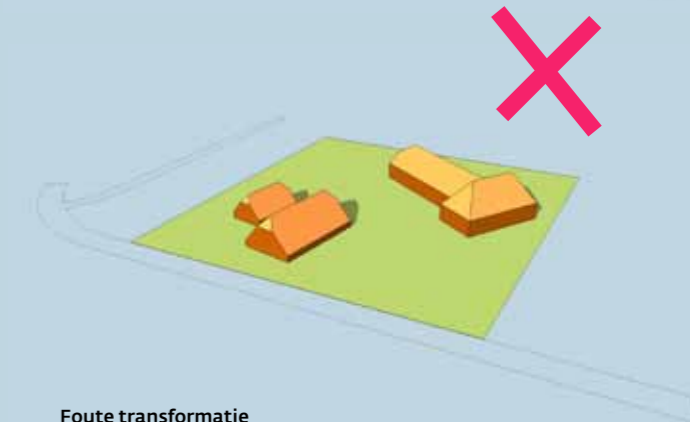
De bebouwing is voor een groot deel bepalend voor het beeld van het erf. Een zorgvuldige omgang met bestaande bebouwing is uitgangspunt. Niet alleen monumentale boerderijen maar ook kleine kippenschuurtjes en bergingen zijn meestal waardevol voor de sfeer van het boerenerf en het creëren van een ensemble van gebouwen. Vaak kan voor deze schuurtjes prima een nieuwe functie gevonden worden, maar verdwijnen ze om het te slopen aantal vierkante meters te vergroten.

Eventuele nieuwe aanvullende bebouwing moet het karakter van het boerenerf versterken. Het totale ensemble van gebouwen dient te bestaan uit één hoofdgebouw en meerdere ondergeschikte bijgebouwen. Wanneer de woonboerderij behouden blijft, zullen nieuwe woongebouwen ondergeschikt hieraan vormgegeven moeten worden, namelijk als schuurtypologie. Een zorgvuldige detaillering en terughoudend materiaalgebruik horen hierbij. Ook voor de architectuur geldt dat gebiedskenmerken als uitgangspunt meegenomen moeten worden, ook dat is maatwerk.

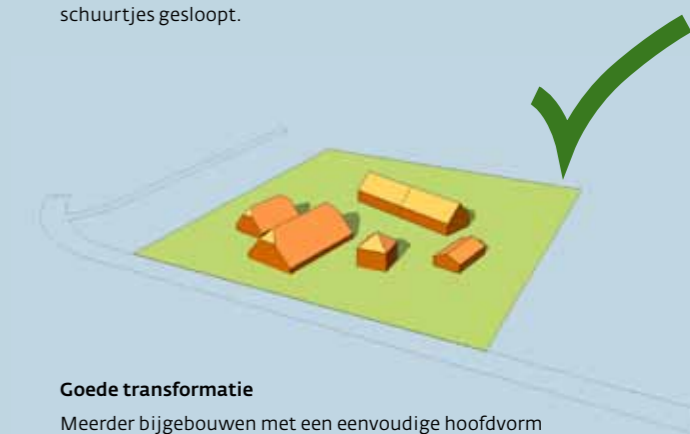
Ontwerpprincipe:
Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.



Huidige situatie
Eén ensemble van gebouwen.



Foute transformatie
Een bijgebouw qua maat en vorm niet in verhouding met het hoofdgebouw. Bovendien zijn alle kleine karakteristieke schuurtjes gesloopt.



Goede transformatie
Meerder bijgebouwen met een eenvoudige hoofdvorm vormen samen één nieuw ensemble.



Intermezzo clustering

Nieuwe bouwwerken op een bestaand erf zijn niet altijd wenselijk of mogelijk. Bijvoorbeeld als een erf ligt binnen milieucirkels, in een landbouwontwikkelingsgebied of in de EHS. Ook is het denkbaar om in bepaalde landschapstypen geen extra woningbouw toe te staan, waardoor het ruimtelijk onderscheid tussen de verschillende landschappen kan worden vergroot. Deze woningen zouden dan eventueel elders in de gemeente gerealiseerd kunnen worden in een cluster. Een cluster kan bijvoorbeeld ontstaan door op een bestaand boerenerv meer woningen toe te staan dan met het beleid Functieverandering Agrarische Bebouwing mogelijk is. Of bijvoorbeeld door te clusteren in een buurtschap, dorpsrand of bosrand. Er wordt verondersteld dat sprake is van clustering als het gaat om vier woningen of meer.

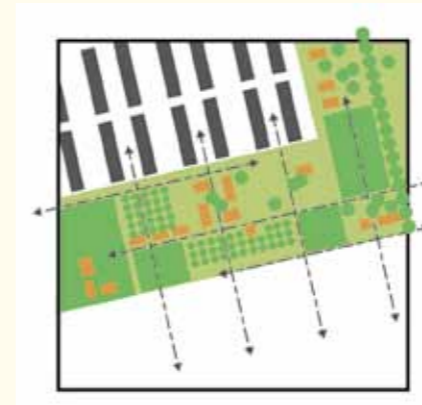
Het huidige provinciale beleid in de structuurvisie laat clustering in het buitengebied niet toe. Indien een gemeente wil clusteren, is een aanpassing van de structuurvisie en een ontheffing van de Ruimtelijke Verordening nodig. Sommige regionale regelingen functieverandering, die als afwijking van de structuurvisie zijn vastgesteld, bieden onder voorwaarden mogelijkheden voor saldering. Saldering is niet bedoeld om nieuwe clusters of buurtschappen te laten ontstaan. Het heeft de voorkeur eerst te kijken of een ander voormalig agrarisch erf in aanmerking komt voor salderen. Als die mogelijkheid er niet is, dan kan de vorming van clusters elders in de gemeente wellicht een optie zijn. Gemeenten die ideeën over clusters hebben, wordt gevraagd in overleg te treden met de provincie. De gemeente wordt dan ook geadviseerd een overall visie op clusteren op te stellen, zodat er een kader ontstaat over waar clusteren wel en geen meerwaarde heeft voor het landschap.

De studie Wonen in het Lochemse Landschap (Bosch Slabbers, 2009) verkent de landschappelijke mogelijkheden voor clustering.

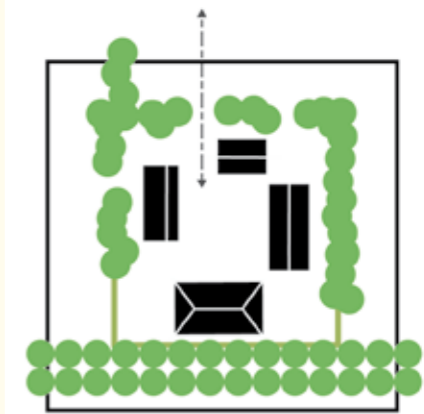
De belangrijkste conclusie is dat clustering in het buitengebied een middel kan zijn om bestaande landschappelijke kwaliteiten te versterken, knelpunten op te lossen en nieuwe kwaliteiten toe te voegen. Dit geldt alleen voor:

- Clusters die voortbouwen op de karakteristieken van de landschapstypen. Bijvoorbeeld: het doorontwikkelen van bestaande buurtschappen of het transformeren van een agrarisch erf tot een woonerf met behoud van het streekeigen karakter.
- Clusters die een grootschalige bijdrage leveren aan het ontwikkelen van nieuwe landschappelijke structuren zoals de ontwikkeling van bossen en houtwallen en het ontwikkelen van nieuwe recreatieve routes waardoor de toegankelijkheid van het landelijk gebied toeneemt.
- Clusters die een significante kwaliteitsimpuls geven aan lelijke plekken zoals niet-passende dorpsranden, verrommelde boerenerven of verrommelde buurtschappen.

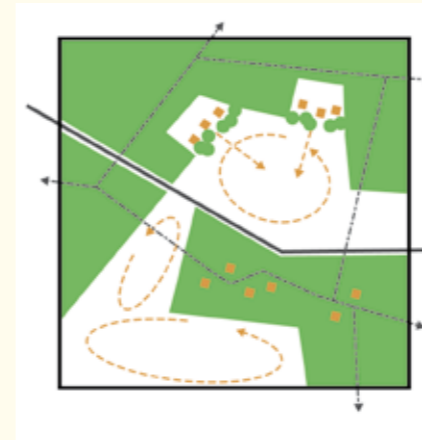
De studie onderzoekt verschillende clusteringprincipes: boswonen, clustering op bestaande erven, wonen in een buurtschap, wonen aan de rand van de enk en wonen in de dorpsrand. Uit het project Lochem blijkt dat het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit maatwerk is en dat kwaliteit toevoegen een ontwerpend onderzoek vraagt. Financieel gezien lijkt clusteren moeilijk te realiseren.



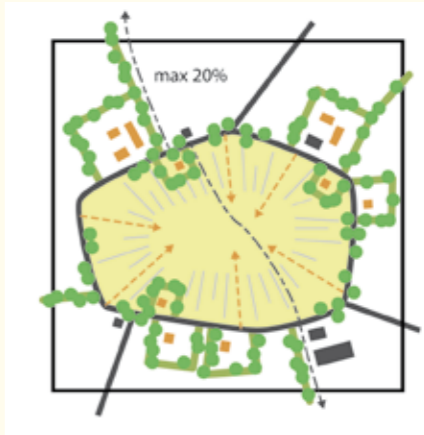
Clustering langs de dorpsrand



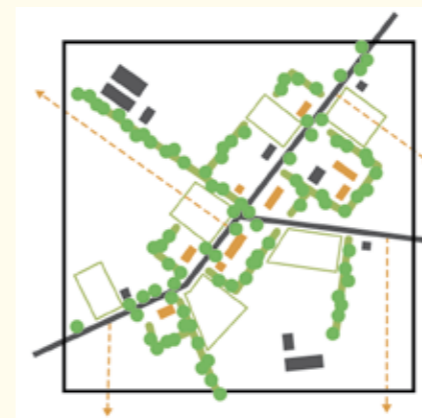
Clustering op bestaande erven



Clustering in nieuwe bossen



Clustering langs de rand van de enk



Clustering in bestaande buurtschappen



Fase initiatief

- 1 Initiatiefnemer oriënteert zich en benoemt wensen en voorkeuren
- 2 Initiatiefnemer heeft 1e gesprek met gemeentebtenaar
- 3 Gemeente en eventueel de ervenconsulent benoemen uitgangspunten en randvoorwaarden

Product: programma van eisen

Fase ontwerp

- 4 Initiatiefnemer schakelt deskundigen in en maakt eerste ontwerp van landschapsplan, erfinrichtingsplan en architectuur
- 5 Initiatiefnemer doet een principeverzoek aan de gemeente
- 6 Maken van principeafspraken over investeringen in het landschap (verevening)
- 7 Initiatiefnemer krijgt voorlopig advies van Welstand
- 8 Initiatiefnemer maakt definitief landschapsplan, erfinrichtingsplan en architectonisch ontwerp

Product: definitief ontwerp

Fase vergunningen en procedures

- 9 Onderzoek milieuvergunningen (flora- en faunaonderzoek, stankcirkels en archeologie)
- 10 Gemeente en initiatiefnemer stellen privaatrechtelijke overeenkomst vast (inclusief verevening)
- 11 Gemeente herziet het bestemmingsplan

Product: privaatrechtelijke overeenkomst, partiële herziening bestemmingsplan

Fase bouwvergunning

- 12 Initiatiefnemer werkt het bouwplan verder uit
- 13 Welstand toetst het bouwplan

Product: bouwvergunning

Fase realisatie

- 14 Initiatiefnemer realiseert zijn nieuwe erf
- 15 Gemeente voert tijdens en na realisatie controle uit

Product: het nieuwe erf

Proces

In een goed ontwerpproces is voor iedereen duidelijk welke stappen er doorlopen moeten worden, speelt ruimtelijke kwaliteit van begin af aan een rol en wordt verevening vroegtijdig in het proces geregeld. Met deze uitgangspunten in het achterhoofd is nevenstaand stappenplan opgesteld. Het stappenplan is slechts een voorstel, het is geen blauwdruk. Het stappenplan is ook op andere manieren in te vullen. De uitgangspunten, zoals weergegeven in de labels geven de belangrijkste achterliggende gedachten weer.

Helder proces voor iedereen

- Maak vooraf inzichtelijk welke stappen er doorlopen worden en welke producten worden gevraagd
- Maak de FAB-regeling inzichtelijk via de gemeentelijke website en brochures.
- Zorg voor een vast aanspreekpunt bij gemeente
- Tip: geef een initiatiefnemer binnen enkele weken een 'ja' of 'nee'
- Tip: het flora en fauna onderzoek kan afhankelijk zijn van het jaargetijde, initiatiefnemer kan het best zo snel mogelijk opdracht geven dit uit te voeren
- Tip: laat initiatiefnemer vroeg in het proces met belastingdienst praten zodat duidelijk wordt hoeveel afgedragen moet worden

Maatwerk

- Elk erf is uniek, dit vraagt om maatwerk
- Zorg dat de landschappelijke context kaderstellend is voor de erfinrichting en de architectuur
- Stel per erf een bestemmingsplan op

Inspireren en motiveren

- Gemeente en/of ervenconsulent denkt vroegtijdig mee met de initiatiefnemer
- Maak brochure met voorbeelden ter inspiratie
- Organiseer een laagdrempelig inloopspreekuur, waarbij alle gemeentelijke disciplines gelijktijdig aanwezig zijn
- Stimuleer het inschakelen van een (landschaps)architect

Verevening

- Het definitieve landschapsplan is de basis voor de verevening
- Privaatrechtelijke overeenkomst geeft de verevening juridische status

Ruimtelijke kwaliteit van begin tot eind

- De FAB-regeling is een gunst en geen recht, primaire doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- Zorg van begin af aan voor een integraal ontwerpproces
- Leg ruimtelijke kwaliteit vast in duidelijke regels of criteria en geeft die beleidsstatus

Eerst sloop dan bouwen

- Leg in de bouwvergunning vast dat pas gebouwd mag worden als de sloop is voltooid

Handhaving

- Privaatrechtelijke overeenkomst geeft juridische status
- Controle tijdens en na realisatie door gemeente is essentieel om de ruimtelijke kwaliteit ook daadwerkelijk te waarborgen
- Tip: vroegtijdig contact opnemen met handhavers
- Tip: handhaving van FAB ook in jaarplannen opnemen



Verevening

Definiëring

Met verevening wordt bedoeld dat functieverandering gepaard dient te gaan met -naast sloop- een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Naast het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het erf zelf, vindt er een kwaliteitsverbetering in de omgeving plaats.

Wat te regelen?

Als een financiële bijdrage of bijdrage in natura van de initiatiefnemer wordt bedongen, dan dienen de gewenste maatregelen op hoofdlijnen te zijn beschreven. Dit kan in een (thematische) structuurvisie, bijvoorbeeld een landschapsonwikkelingsplan met de status van structuurvisie. Ook de keus voor fondsvorming ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen dient te zijn beargumenteerd. De bijdragen zijn niet publiekrechtelijk afdwingbaar. Er kan op basis van vrijwilligheid over gecontracteerd worden. De grondslag in de structuurvisie is voor het contract dus erg belangrijk. Daardoor kan de initiatiefnemer de bijdrage in principe niet terugvorderen.

Bepalen hoogte financiële bijdrage

Uit een inventarisatie blijkt dat een aantal overheden op de volgende wijzen de hoogte van de financiële bijdrage bepaalt:

- 1 Voorop staat wat de directe omgeving aan landschapsmaatregelen nodig heeft, ongeacht de opbrengsten of de kosten van het slopen en het bouwen op de kavel. De hoogte van het bedrag is een afgeleide van de noodzakelijke landschapsmaatregelen. Eerst wordt gezocht naar een optimale ruimtelijk kwalitatieve inrichting op en om de kavel. De initiatiefnemer heeft hierbij een verplichting op grond van de private overeenkomst. Als deze niet haalbaar is, bijvoorbeeld vanwege eigendomsverhoudingen, wordt de eigenaar een financiële bijdrage gevraagd.

Op basis van kentallen van kosten voor plantmateriaal, aanleg van houtwallen, singels, poelen, wandelroutes etc. wordt berekend wat de landschapsmaatregelen zouden kosten. Dat bedrag moet worden afgedragen aan het landschaps- of groenfonds.

- 2 De winst van een initiatiefnemer gaat geheel of gedeeltelijk naar het landschap. Hier kunnen worden onderscheiden:
 - Een vast bedrag per eenheid nieuw te bouwen woning of bestemming, of een vast bedrag per woning. Bedragen worden gehanteerd van 10,-euro en 20,-euro per m³, en 100,- euro en 125,- euro per m² uitgeefbare grond c.q. bestemming. Een vast bedrag per woning bijvoorbeeld 16.000,- euro voor een vrijstaande woning en 10.000,- euro voor een 2-onder-1-kap woning.
 - Een percentage van de winst. Er zijn gemeenten waarbij alle winst naar het landschap gaat en er zijn gemeenten die met een percentage werken, bijvoorbeeld 25%. De winst wordt met onafhankelijke taxaties bepaald. Dat biedt transparantie. Verschillen zijn er in de kostenposten die meegerekend c.q. meegetaxeed worden.

De gemeente stort de bijdrage in een fonds waaruit vervolgens de landschapsmaatregelen betaald worden. Het is aan te bevelen deze maatregelen zoveel mogelijk uit te voeren in de buurt van functieveranderingkavels zodat voor burgers zichtbaar is waar het geld voor gebruikt wordt. Het beste resultaat is te behalen met een actief grondbeleid. De gemeente kan bijvoorbeeld volgens het zogenaamde bouwclaimmodel grond verwerven en later weer doorverkopen.

Juridisch

Naast het optimaliseren van het proces is het belangrijk de juridische instrumenten die beschikbaar zijn optimaal te gebruiken. Om de ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk te waarborgen, wordt geadviseerd te werken met de zogenaamde 'dubbele borging'. Dat wil zeggen dat ruimtelijke kwaliteitseisen zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk worden geregeld. Uit het oogpunt van juridische risicobeheersing is het daarbij van belang om de publiekrechtelijke middelen optimaal te gebruiken en de privaatrechtelijke middelen als vangnet te gebruiken.

Publiekrecht

- Verbind altijd een sloopvoorwaarde aan een wijzigings- of ontheffingbevoegdheid of uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan. Verbind zoveel mogelijk de sloopvoorwaarde aan de bouwvergunning van de op te richten woningen.
- Benut de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om de beoogde ruimtelijke kwaliteit blijvend vast te leggen, zoals de groene vlakken als groenbestemming.
- Leg bijvoorbeeld de situering van nieuwe bebouwing vast via bebouwingsvlakken, om te voorkomen dat de ruimtelijke eenheid van het erf later kan worden aangetast doordat met gebouwen geschoven wordt. Leg hoogtematen vast in het bestemmingsplan en koppel een aanlegvergunning aan een groenbestemming zodat de beplanting ook in stand gehouden wordt.

Privaatrecht

- Behalve een regeling met de nevenstaande publiekrechtelijke instrumenten wordt tevens een exploitatie c.q. samenwerkingsovereenkomst gesloten: dubbele borging. Dit vergt maatwerk.
- Het feitelijk realiseren van ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld toevoegen beplanting en gebruik van bepaalde materialen) kan alleen worden afgedwongen in een privaatrechtelijke overeenkomst.
- Er kan worden overwogen om erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen in een overeenkomst op te nemen.

- Leg specifieke criteria voor functieverandering in het welstandsbeleid vast. Voor het stellen van eisen aan de beeldkwaliteit is de gemeentelijke welstandsnota het enige geschikte instrument.
- Stel een structuurvisie of, als tussenoplossing, beleidsregels op. Hierdoor beschikt de gemeente over een adequaat afwegingskader voor initiatieven. Hierin kunnen objectieve criteria voor de beoordeling van een initiatief worden vastgelegd. Het opstellen van een structuurvisie of beleidsregels voorkomt ad hoc beleid. De structuurvisie dient ook als grondslag voor de financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen (Groenfonds). Overigens kan een structuurvisie eventueel ook gebruikt worden om richtlijnen voor clusterlocaties vast te leggen.

- Als een financiële bijdrage of bijdrage in natura van de initiatiefnemer wordt bedongen, dan dienen de gewenste maatregelen op hoofdlijnen in een structuurvisie te zijn beschreven. Evenals de mogelijkheden tot fondsvorming daarvoor. Er kan dan op basis van vrijwilligheid over gecontracteerd worden. De grondslag in de structuurvisie is voor het contract dus erg belangrijk.