

Handreiking Rood voor Rood – verkorte versie

Wat is Rood voor Rood?

Bij Rood voor Rood worden leegstaande lelijke gebouwen op een boerenerf gesloopt in ruil voor een bouwkaavel voor een (compensatie-)woning. Hoofdzak is dat het persoonlijke belang (de bouwkaavel) en het maatschappelijke belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in evenwicht zijn. Voor de initiatiefnemer is het belangrijk dat het plan financieel 'uit' kan. Voor de samenleving staat verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop. Dat betekent dat er afhankelijk van de oppervlakte te slopen gebouwen extra maatregelen of voorzieningen nodig zijn om de kwaliteit van het erf en de omgeving te verhogen. Denk bijvoorbeeld aan:

- de vormgeving en aanblik van de woning/de gebouwen
- de erfinrichting
- groenvoorziening
- aanleg van wandel- en fietspaden .
- een waterpartij
- herstel van cultuurhistorie.

Deze Handreiking helpt je op weg in het proces van vergunningaanvragen en bevat inspirerende voorbeeldprojecten. Het laat zien dat er meer kan met Rood voor Rood.

Je krijgt inspiratie voor de volgende drie thema's:

- architectuur
- keuze van de beste plek voor een bouwkaavel
- de verbinding van het erf met het landschap en de omgeving.

Zo werken we samen aan een mooier en sterker landschap in Overijssel.

De voorbeelden in 3 thema's

Inspiratie voor architectuur

Elk erf is maatwerk. Er zijn veel bouwstijlen mogelijk. Zo kun je kiezen voor een ontwerp dat kenmerkend is voor de streek, of juist voor een modern en duurzaam ontwerp. Belangrijk is dat de nieuwe gebouwen en de plek ervan op het erf goed zijn afgestemd op de omgeving. Denk daarbij aan het volgende:

- Kies een zorgvuldige vormgeving van het nieuwe gebouw. Dat kan met bijvoorbeeld herbouw in de vorm van een schuur, een karakteristiek ontwerp, met materiaalgebruik dat daarbij aansluit. bijvoorbeeld:
 - 'streekeigen bouwen', soms zelfs historisch verantwoord
 - rieten daken, of een dak dat begroeid is met planten of gras
 - gevels van (lokaal gekapt) hout
 - hergebruik van de oorspronkelijke houten steunbalken
 - toepassing van oude (ambachtelijke) technieken
- Bepaal zorgvuldig waar de nieuwe gebouwen moeten komen, bijvoorbeeld volgens de oorspronkelijke indeling van het erf.
- Kies een zorgvuldige inpassing in de omgeving en het landschap. En aansluiting op bestaande begroeiing.
- Zorg voor erfbeplanting, liefst streekeigen. Voorbeelden zijn een boomgaard, moestuin, een boom die mag uitgroeien of een haag om minder mooie plekken heen.
- Benut mogelijkheden om de nieuwe woning duurzaam en energieneutraal te bouwen.
- Bekijk de mogelijkheden voor combinatie met een nieuwe functie in gebouwen, bijvoorbeeld een bedrijfje of zorg.

Inspiratie voor bebouwingsclusters (groepen gebouwen, dorpsranden)

Als een Rood voor Roodwoning niet op dezelfde plek kan worden teruggebouwd, zoek dan samen met de gemeente naar een geschikte plek. Dat kan meestal goed in een dorpsrand of langs een weg bij de dorpsentree, of bij een buurtschap. Het is belangrijk om goed aan te sluiten bij bestaande bebouwing. Dat kan door de ligging, de erfinrichting, en door aanleg van ruime tuinen en aanplant, of behoud van monumentale bomen, zoals kastanjes of eiken. Dit alles versterkt de landschappelijke en dorpsbeleving en de aanblik van de bestaande bebouwing. Hiervoor wordt vaak vooraf een beeldkwaliteitsplan gemaakt.

Inspiratie voor gebiedsontwikkeling

Een erf kan een schakel zijn in een groter geheel van het landschap. Een Rood voor Rood-erf voegt dan extra kwaliteiten toe aan de omgeving. Soms gaat het om een nieuw landgoed en is de Rood voor Roodwoning een landhuis die op de plaats komt van gesloopte oude schuren. Op het landgoed kan ruimtelijke kwaliteit worden verkregen door bijvoorbeeld nieuwe akkers, bloemrijk grasland of houtwallen. Om en in het landgoed kunnen wandel- en fietspaden worden aangelegd. Er kan een vijver, poel of beekje als waterberging worden gegraven. Op deze wijze zorgt Rood voor Rood voor een 'boost' voor het landschap.

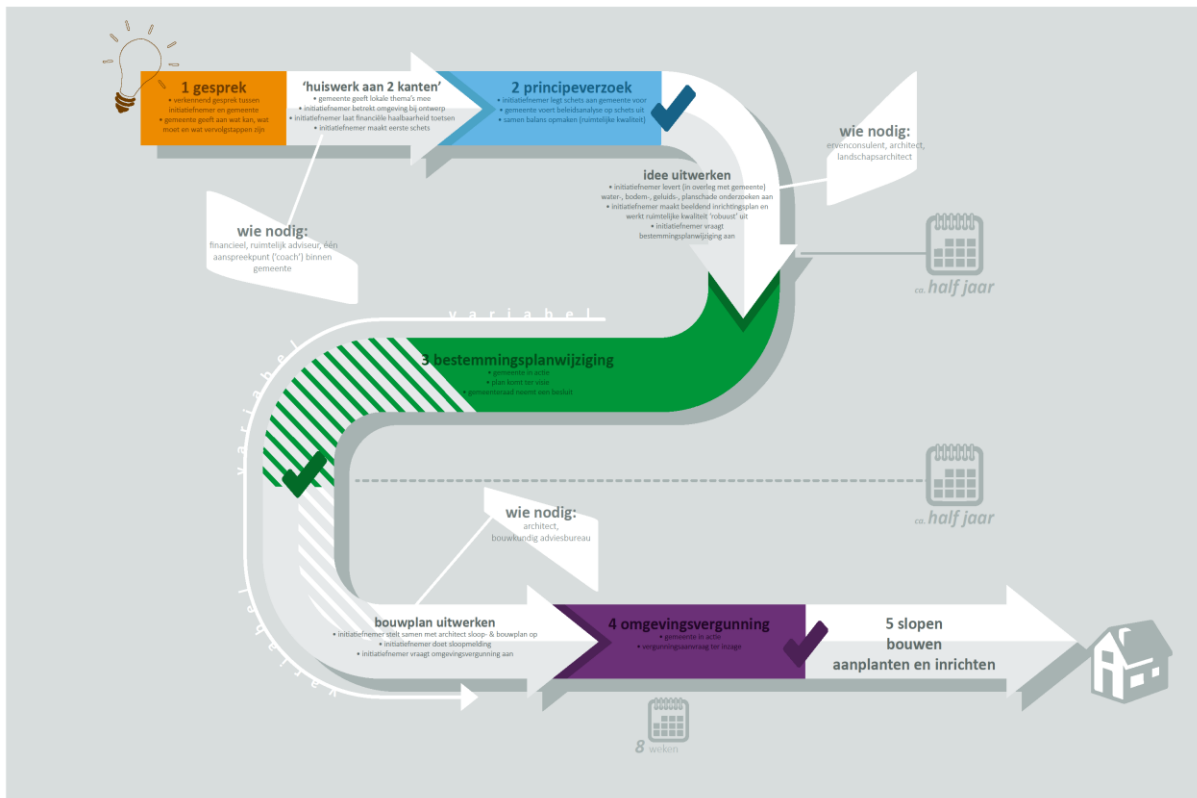
Tot slot staan in de Handreiking voorbeelden van Rood voor Rood-erven met een extra functie. Zoals een zorgonderkomen voor mensen die begeleiding nodig hebben, met woonunits en dagbestedingsruimte. Ook daarvoor is de vormgeving en ligging van de gebouwen bepalend voor een positief effect op de omgevingskwaliteit.

Zelf een Rood voor Roodproject aanvragen? Hoe pak je het aan? Het Stappenplan.

Een succesvol Rood voor Roodproject vraagt om het nodige ondernemerschap van de opdrachtgever.

De kosten van de afbraak van de stallen gaan voor de baten van de bouwkael. Ook moeten formele zaken worden geregeld, zoals een bestemmingsplanwijziging en de afgifte van een omgevingsvergunning door de gemeente.

Een gesprek met de gemeente is een goede start. De gemeente denkt met je mee en maakt je wegwijs in het proces.



Hieronder staat het stappenplan uitgewerkt.

Stap 1 Om te beginnen

Om te beginnen benader je jouw gemeente.

De gemeente:

- kan het beste inschatten of er ruimte is voor jouw idee.
- weet wat er speelt, en wat de speelruimte en specifieke stappen voor jouw plannen zijn.
- helpt je ook verder, denkt met je mee. Dan weet je snel of je ermee verder kan, en wat daarvoor moet gebeuren.
- kan je ook alles vertellen over voorwaarden en vergunningen. Dus als je groen licht hebt van je gemeente, kun je je idee verder uitwerken en vormgeven.
- geeft je de vervolgstappen door.

[Let op: de onderstaande stappen kunnen dus soms per gemeente wat afwijken.]

- geeft je meestal een vast aanspreekpunt/coach waar je terecht kunt met je vragen.
- geeft je informatie over wie je kunt benaderen voor het maken van een schetsontwerp.
- kijkt je naar mogelijkheden voor duurzame energie, wateropvang, asbestverwijdering.

In deze stap ga je in overleg met de omgeving. Ook de financiële haalbaarheid van jouw plan ga je na in deze stap. In deze stap maak je je eerste schets zover klaar dat hij geschikt is voor de volgende stap: principeverzoek.

Stap 2 Principeverzoek

Je hebt je schetsontwerp klaar voor beoordeling door de gemeente. Als dit positief uitvalt:

- kun je verder met de uitwerking van je schetsontwerp tot een beeldend inrichtingsplan.
- vraag je een bestemmingsplanwijziging aan bij de gemeente
- lever je daarvoor de benodigde onderzoeken en rapporten aan.
- maak je samen met de gemeente de balans op voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit van jouw plan.
- zoek je daar de deskundigheid van de ervenconsulent, een (landschaps)architect, ontwerper of bouwkundig bureau bij.

De gemeente geeft aan of er ook water-, bodem- geluid, of ander onderzoek nodig is. Ook wordt de afspraak gemaakt dat eventuele planschade voor jouw rekening komt. In veel gevallen zal de gemeente ook een aantal van deze afspraken met je vastleggen in een overeenkomst.

Je bent dan al ongeveer een goed half jaar op weg.

Stap 3 Bestemmingsplan(wijziging)

Je hebt groen licht, de gemeente komt in actie. Er is namelijk een bestemmingsplan, of een wijziging op het geldende bestemmingsplan, nodig om jouw plan mogelijk te maken. Als het goed is, wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Dat betekent groen licht voor jouw plan. Op naar de volgende actie: aanvraag van de omgevingsvergunning. In deze fase kun je al starten met het uitwerken van je bouw- en sloopplan dat nodig is voor de omgevingsvergunning. Jouw plan ligt als ontwerp bestemmingsplan(wijziging) ter inzage. In die periode kunnen omwonenden en anderen hun reactie over jouw plan melden. Als de procedure succesvol is doorlopen, stelt de gemeenteraad de wijziging van het bestemmingsplan vast. Jouw plan past daar nu in. Wel kunnen belanghebbenden die gereageerd hebben nog 6 weken beroep instellen tegen het plan. Pas na deze termijn is het bestemmingsplan ook echt werkend.

In de tussentijd:

- werk je jouw plan verder uit tot een sloop- en bouwplan. Dat doe je samen met een architect en/of een bouwkundig adviesbureau
- doe je de eventuele sloopmelding
- bereid je de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor.

Stap 4 Omgevingsvergunning

De bestemmingsplanwijziging is vastgesteld. Dan dien je de aanvraag voor de omgevingsvergunning in. De gemeente gaat daarmee aan de slag. De gemeente stelt de omgevingsvergunning op en komt in actie voor de vergunningverlening. Als alles goed is, verleent de gemeente de omgevingsvergunning.

Na verlening volgt nog wel een termijn van zes weken waarbinnen belanghebbenden nog bezwaar kunnen maken.

Stap 5 Sloop, bouw, aanplant en inrichting

Alle seinen staan op groen, alle vergunningen zijn op zak. Het echte werk kan nu beginnen! De schop gaat in de grond, de shovels rijden voor, kortom, alle sloop- en bouwwerkzaamheden, beplanten en inrichten van het terrein, komen op gang. Met als eindresultaat: jouw plan, droom, is werkelijkheid geworden.

Je bent dan zeker een jaar verder sinds het eerste gesprek. met de gemeente, meestal nog langer. Er wordt veel van je geduld gevraagd. Maar, het resultaat mag er zijn!

Deze verkorte versie van de Handreiking Rood voor Rood is opgesteld door de provincie Overijssel.

De volledige uitgave is opgesteld door de provincie Overijssel in samenwerking met Feddes/Olthof Landschapsarchitectuur.

Zwolle, november 2018