

## OVEREENKOMST



De ondergetekenden,

De gemeente Steenwijkerland, Postbus 162, 8330 AD Steenwijk op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw M.A.J. van der Tas, ter uitvoering van het besluit van college van [REDACTED] en wethouders van 3.2.2015, hierna te noemen: "de gemeente"

en

- a) [REDACTED], geboren op [REDACTED];
  - b) [REDACTED], geboren op [REDACTED];
- met elkander gehuwd en beiden woonachtig aan de Ten Holthweg 52, 8341 PG Steenwijkerwold,
- c) [REDACTED], geboren [REDACTED];

hierna te noemen "verzoeker, eigenaar, initiatiefnemer"

in aanmerking nemende:

- a. dat de verzoeker onder a. eigenaar is van de locatie (huidige locatie) aan de Ten Holthweg 52 in Steenwijkerwold (kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie M, nummer 141) en dat verzoeker onder a en b beide eigenaar zijn van de locatie (nieuwe locatie) aan de Bentweg in Steenwijkerwold (kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie M, nummer 829), zoals indicatief is aangegeven op Bijlage A;
- b. dat verzoeker voornemens is het agrarisch bedrijf van de huidige locatie naar de nieuwe locatie te verplaatsen;
- c. dat verzoeker voor de verplaatsing van zijn bedrijf van de huidige locatie naar de nieuwe locatie van plan is om op de nieuwe locatie een bedrijfswoning, een jongveestal/werktuigenberging, een ligboxenstal en sleufsilos te bouwen;
- d. dat verzoeker in verband met het bouwplan op de nieuwe locatie een aanvraag hebben ingediend op grond van de WABO;
- e. dat dit bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan;
- f. dat derhalve de omgevingsvergunning door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan, een projectbesluit of een ontheffing;
- g. dat de verzoeker heeft verzocht om een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van haar bouwplan;
- h. dat de gemeente uit een eerste, globaal, onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische bezwaren om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- i. dat er evenwel uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan, schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1. e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en er daarom gerede twijfel bestaat bij de gemeente, over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- j. dat op grond van artikel 6.4 lid 2 van de Wro een derde-belanghebbende een claim kan indienen voor schade en dat de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in schade;

*K.H. [Signature]*



- k. dat de gemeente ten behoeve van de realisatie van het bouwplan kosten maakt die zij op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient te verhalen op verzoeker omdat anders de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel ontbreekt;
- l. dat indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een doeltreffende en stelselmatige ontwikkeling van de grond, alsmede voor de financiële consequenties daarvan voor de gemeente, de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de verzoeker voor de integrale ontwikkeling en realisering van het bouwplan met bijbehorende inrichting van de openbare ruimte en overige voorzieningen, binnen het gebied zoals is aangegeven als plangebied op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening Bijlage A, (hierna te noemen "het exploitatiegebied");
- m. dat verzoeker in verband met de bedrijfsverplaatsing op de huidige locatie alle opstallen (behoudens de woning en aangebouwde schuur alsmede de losstaande kapschuur) inclusief fundering, alsook de mestkuilen dient te slopen c.q. te verwijderen;
- n. dat er afspraken zijn gemaakt met de verzoeker ten aanzien van een kwaliteitsimpuls voor de landschappelijke inpassing in de omgeving, de gemeente bereid is medewerking te verlenen, en wel onder de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden en bepalingen, welke voorwaarden en bepalingen door verzoeker wordt aanvaard;
- o. dat het college op 9 september 2014 heeft besloten de basisinspanning van het oude erf met betrekking tot het verwijderen van de kleine schuur niet over te nemen. De schuur is in gebruik en dit betekent dat het ook wordt onderhouden. Vervolgens wordt de schuur naast de boerderij niet als ontsierend beschouwd, is er nauwelijks sprake van invloed op het straatbeeld en wordt er al een forste investering voor de kwaliteitsimpuls van het bestaande erf gedaan;

verklaren onder voorbehoud van:

- het besluit van het college van burgemeester en wethouders om deze overeenkomst aan te gaan,
- het besluit van de raad om de benodigde planologische maatregel vast te stellen,
- het besluit van de raad om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten voor de exploitatie (inclusief de planshade) van de hiervoor omschreven locatie door het sluiten van deze overeenkomst anderszins verzekerd is,

en onder de ontbindende voorwaarde dat:

- verzoeker niet tijdig de exploitatiebijdrage, zoals in artikel 3 lid b is omschreven, betaald heeft, en
- dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk is geworden,

te zijn overeengekomen als volgt:

#### **Artikel 1 Planologische procedure/Verplichtingen van de gemeente:**

- a. De gemeente zal zich inspannen de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven, in openbare voorbereidingsprocedure te brengen.
- b. De gemeente houdt bij de nakoming van deze overeenkomst echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, zoals ten aanzien van de procedures inzake de wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van toerekenbaar tekortkomen in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, zoals het aanbrenge van wijzigingen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of het alsnog weigeren deze maatregel te treffen. De gemeente is dan ook jegens de verzoeker op generlei wijze aansprakelijk voor de gevolgen hiervan.
- c. Het plangebied wordt voor rekening en risico van de verzoeker ontwikkeld. Dit houdt



*h*

onder meer in dat de kosten van het ontwikkelen van een bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken, vergunningen, e.d. voor rekening en risico van de verzoeker komen.

## **Artikel 2      Bouwprogramma en inrichting exploitatiegebied**

- a. Het exploitatiegebied, zoals aangeduid in de considerans onder punt a. en Bijlage A zal door en voor rekening van de verzoeker worden ontwikkeld overeenkomstig het onherroepelijk bestemmingsplan.
- b. Binnen het exploitatiegebied zal door de verzoeker of eventuele rechtsopvolger(s) op de nieuwe locatie aan de Bentekamp worden gerealiseerd: 1 bedrijfswoning, 1 ligboxenstal, 1 jongveestal/werktuigenberging en sleufsilos, zoals nader omschreven in het bestemmingsplan.
- c. Nadat de benodigde bestemmingsplanwijziging van kracht is geworden, dient de verzoeker binnen 4 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden:
  - de nieuwe locatie aan de Bentekamp in te richten en vervolgens in stand te houden conform de inrichtingsplan (zie bijlage B);
  - de overtollige bedrijfsgebouwen, dat wil zeggen alle opstallen en bijbehorende funderingen, behoudens de woonboerderij met deel en de aangebouwde schuur alsmede de losstaande kapschuur op de oude locatie aan de Ten Holthweg 52 te slopen c.q. te verwijderen;Bij niet-nakoming of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen in dit lid verbeurt initiatiefnemers aan de gemeente een boete van € 5.000,- per week dat de overtreding of niet-nakoming tot naleving van de verplichtingen genoemd in dit lid voortduurt, met een maximum van € 35.000,- (zegge: vijftientigduizend euro). De gemeente behoudt daarnaast onverminderd het recht om nakoming van dit artikel te vorderen.

## **Artikel 3      Exploitatiebijdrage:**

- a. Verzoeker is ingevolge van de door de gemeente opgestelde exploitatieopzet, (Bijlage C 'kostenoverzicht Bentekamp d.d. november 2014) waarvan een exemplaar aan deze overeenkomst is gehecht, een bedrag van € 3.040,- (zegge: drieduizend en veertig euro) verschuldigd. De kosten van de werkzaamheden die door de gemeente verricht worden in het kader van het in exploitatie brengen van de in de considerans onder 1 omschreven grond (zie Bijlage A), zijn opgebouwd uit gemeentelijke apparaatskosten. De bijdrage is vastgesteld op basis van de ramingen zoals opgenomen en uitgewerkt in de als bijlage aan deze overeenkomst gehechte "kostenoverzicht bedrijfsverplaatsing Linthorst d.d. november 2014". De exploitatiebijdrage is exclusief de gebruikelijke bouwlegeskosten en de legeskosten wegens het toepassen van een bestemmingsplanherziening die tevens voor rekening van verzoeker komt. De verzoeker stemt in met de in de bijlage opgenomen componenten en berekeningswijze.
- b. Binnen 10 dagen nadat het college van burgemeester en wethouders besloten heeft deze overeenkomst aan te gaan dient de exploitatiebijdrage (€ 3.040,- (zegge: drieduizend en veertig euro) zoals hiervoor omschreven, voldaan te zijn.
- c. De door verzoeker verschuldigde exploitatiebijdrage aan de gemeente moet worden betaald door storting of overschrijving op bankrekeningnummer (IBAN) [REDACTED] ten name van de gemeente Steenwijkerland o.v.v. "kostenoverzicht bedrijfsverplaatsing Linthorst d.d. november 2014" zonder dat de verzoeker zich op enige vormen van compensatie kan beroepen.
- d. Indien de overeenkomst ontbonden wordt omdat onherroepelijk is komen vast te staan dat de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld respectievelijk niet in werking zal treden, dan wordt het reeds betaalde deel van de exploitatiebijdrage bestemd voor het dekken van de apparaatskosten niet teruggestort.

#### **Artikel 4 Planschade**

- a. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1. e.v. Wro die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeenteraad en in werking treedt.
- b. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1. e.v. Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeenteraad en in werking treedt.
- c. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van de tegemoetkoming in schade die voortvloeit uit de in artikel 1 bedoelde herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in lid b bepaalde, verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekeningnummer (IBAN) [REDACTED] ten name van de gemeente Steenwijkerland onder vermelding van "tegemeetkoming in schade bedrijfsverplaatsing Linthorst".
- d. Indien verzoeker de in lid b bedoelde tegemoetkoming in schade niet overeenkomstig het tijdstip als bedoeld in lid c heeft overgemaakt, dan is de verzoeker in verzuim en is zij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat een ingebrekestelling vereist is, aan de gemeente, onverminderd en boven de door hen te betalen tegemoetkoming in schade, een rentevergoeding te vermeerderen met omzetbelasting verschuldigd, berekend naar een percentage dat twee procent (2%) hoger is dan het laatstelijk vastgestelde wettelijke rentepercentage, gerekend vanaf het moment dat de uiterste termijn is overschreden tot het moment dat de in lid b bedoelde tegemoetkoming in planschade daadwerkelijk aan de gemeente is overgemaakt.

#### **Artikel 5 Boetebepaling**

- a. Indien één van de partijen (verzoeker of gemeente) zijn (één van zijn) verplichtingen uit deze overeenkomst, (behoudens artikel 2 lid c, artikel 4 lid d en artikel 9), na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn niet is nagekomen, verbeurt de wanpresterende partij aan de wederpartij een boete van € 25.000,-- (zegge: vijfentwintigduizend euro).
- b. De schriftelijke ingebrekestelling dient te geschieden met inachtneming van een redelijke termijn van minimaal acht dagen.
- c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de niet-wanpresterende partij het recht om ten aanzien van een tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst alsnog nakoming, herstel, verandering of verwijdering te vorderen van hetgeen in afwijking van deze overeenkomst is geschied of nagelaten. De niet-wanpresterende behoudt het recht steeds vergoeding van de schade, kosten en rente te vorderen. Daarnaast heeft de wederpartij de bevoegdheid deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen als de wanpresterende partij na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn zijn verplichtingen nog steeds niet is nagekomen.

#### **Artikel 6 Hoofdelijkheid**

Indien in de overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijk- of rechtspersoon staat vermeld, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien, welke verplichtingen ten opzichte van de gemeente steeds ondeelbaar zijn.



## **Artikel 7 Overdracht van rechten en verplichtingen**

Het is verzoeker verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen verzoeker, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

## **Artikel 8 Maatregelen tijdens de bouw**

- a. Verzoeker is verplicht alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan de openbare voorzieningen zoals, berm, rijweg, fietspad, buizen, leidingen en/of kabels als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer.
- b. Verzoeker is verplicht om alle schade welke door de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer door hem en/of de door hem ingeschakelde derde(n) wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen (zoals berm, rijweg, fietspaden riolering) te vergoeden en/of voor eigen rekening zelf te (laten) herstellen één en ander ter goedkeuring van de gemeente. Het bedrag van de schadevergoeding wordt naar billijkheid door burgemeester en wethouders vastgesteld.
- c. Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient de verzoeker zich van de exacte locatie van de nutsvoorzieningen en riolering te vergewissen. Verzoeker is daarom verplicht tijdig contact op te nemen met de gemeente en de openbare nutsbedrijven onder meer over het van toepassing zijnde rioolsysteem (al dan niet gescheiden, boven- of ondergronds).
- d. Opslag van grond en/of bouw- en sloopafval dient overeenkomstig het bepaalde in de omgevingsvergunning plaats te vinden. De kosten van opslag en/of afvoer van grond en/of bouw- en sloopafval zijn voor rekening van verzoeker. Verzoeker is verplicht alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan (eigendommen van) derden en zijn zelf geheel aansprakelijk voor die schade.
- e. Het Besluit Bodemkwaliteit is van kracht bij het elders toepassen van eventueel bij graafwerkzaamheden op de in het exploitatiegebied vrijkomende grond. Om vast te stellen of en op welke wijze hergebruik van vrijkomende grond kan plaatsvinden, dient specifiek onderzoek te worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit. De kosten die voortvloeien uit het van kracht zijn van het Besluit Bodemkwaliteit, zoals die voor het in dit lid bedoelde onderzoek en de afvoer-/verplaatsingskosten, zijn voor rekening van de verzoeker.

### Riolering

- g. 1. De kosten, inclusief de aansluitingskosten, van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, bouwstroom, gas, water, CAI en telefoon) en riolering alsmede de kosten van ontsluiting van het exploitatiegebied met de openbare wegen dan wel het herstel daarvan, zijn voor rekening en risico van de verzoeker.
2. Er dient een aansluiting op het gemeentelijke riool gemaakt te worden bij het lozen van "vuil"-water. De verzoeker dient een aanvraag voor aansluiting op het gemeentelijk riool in te dienen bij de gemeente. In opdracht van de gemeente en voor kosten van de aanvrager wordt er vervolgens een rioolaansluiting gemaakt. Een en ander dient gerealiseerd te worden conform gemeentelijke eisen (onze LIOR).

## **Artikel 9 Investeringsplicht kwaliteitsimpuls.**

Verzoeker is ter uitvoering van artikel 2 lid c verplicht conform herinrichtingsmaatregel te investeren in de kwaliteitsimpuls, zoals is opgenomen in bijlage D. De bijlage maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

## **Artikel 10 Duur en einde van de overeenkomst**

De overeenkomst eindigt doordat de werkzaamheden van het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze

overeenkomst of naar aanleiding van deze tussen verzoeker en gemeente verschuldigde verplichtingen zijn voldaan.

- a. De overeenkomst eindigt bovendien indien:
- Verzoeker en gemeente geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het inrichtingsplan (waaronder begrepen: beplantingsplan) en de concept-bestemmingsplanherziening;
  - Verzoeker en gemeente onderling ontbinding overeenkomen;
  - de herziening van het bestemmingsplan niet onherroepelijk is geworden; of
  - niet aan de betaling van de exploitatiebijdrage overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 voldaan.
- b. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, wanneer verzoeker in staat van faillissement raakt, surséance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, zulks onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en interesten.
- c. Deze overeenkomst is ontbonden zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid d.
- d. Bij ontbinding van de overeenkomst blijven artikel 3 lid d en artikel 4 van toepassing.

#### **Artikel 11 Geschillen en toepasselijk recht**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden onderworpen aan het oordeel van de Rechtbank te Zwolle.

#### **Artikel 12 Bijlagen**

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming, indien door initiatiefnemer en gemeente geparafeerd. Indien de inhoud van de bijlagen en de inhoud van deze overeenkomst niet overeenstemmen, prevaleert de inhoud van deze overeenkomst boven de inhoud van de bijlagen van deze overeenkomst.

Zij worden daartoe door verzoeker en gemeente als bij de overeenkomst behorend gewaarmerkt:

- A. Tekening van het exploitatiegebied
- B. Inrichtingstekening
- C. Exploitatiebijdrage kostenoverzicht bedrijfsverplaatsing Linthorst d.d. november 2014
- D. Afspraken ten aanzien van kwaliteitsimpuls

Aldus opgemaakt en getekend,

te Steenwijk, 31.01.2015

te Steenwijkerwold, op 13.1.2015

De gemeente,

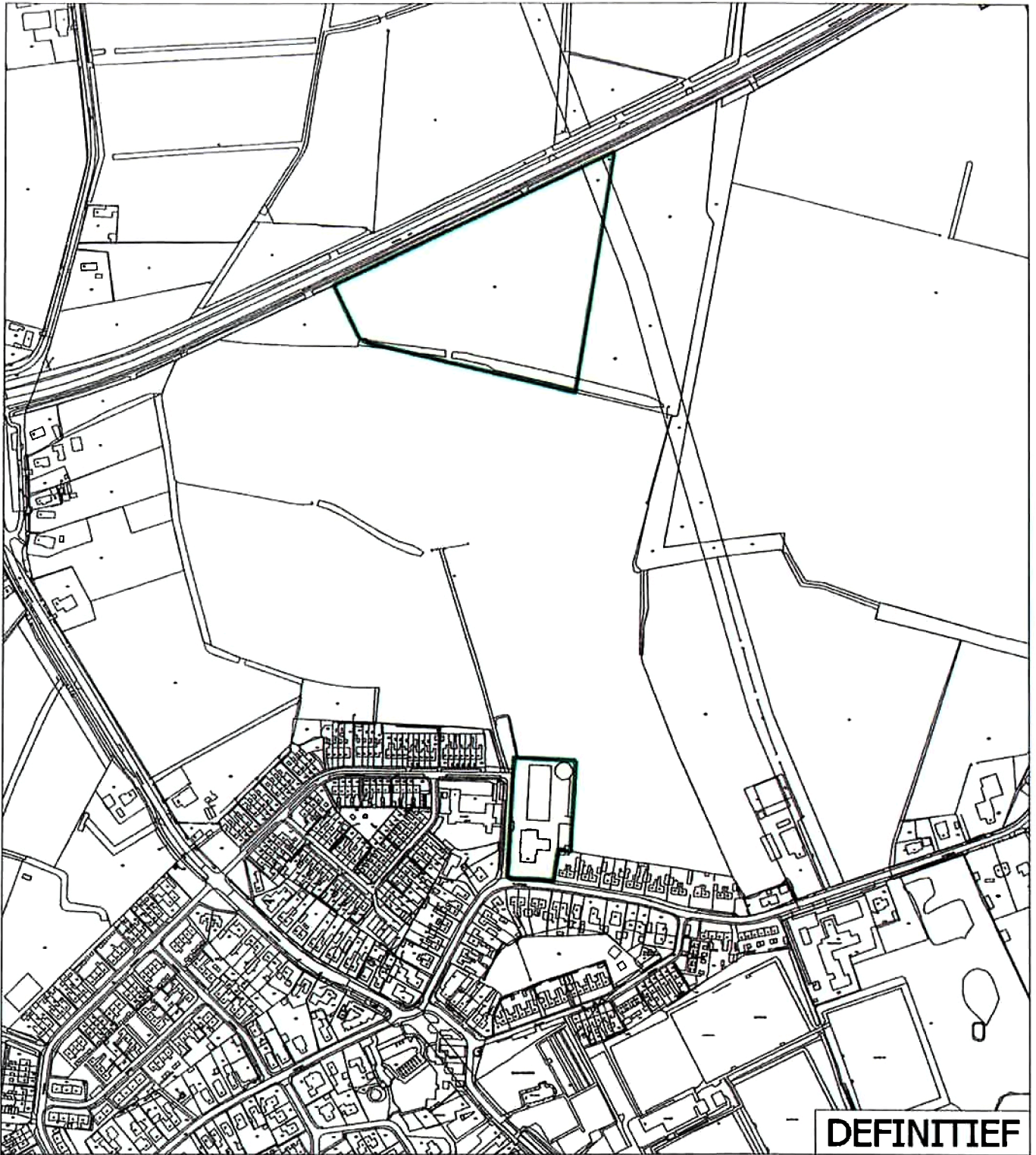
Verzoeker,

M.A.J. van der Tas









**DEFINITIEF**

projekt:

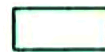
**Steenwijkerwold**

adres:

Vendelweg 1  
 Postbus 162  
 8330 AD STEENWIJK  
 tel. 0521-538500  
 fax. 0521-538509

onderdeel:

**Exploitatie gebied  
 Bijlage A**



wijz.	dat.	get.	opmerkingen



get.	dat.	formaat:	schaal:	tekeningsoort:	tekeningnr.:
	11-11-2014	A4	1:5000		00-16-BP0001



# BIJLAGE B

## Inrichting nieuwe erf



## Inrichting oude erf



KAL [Signature] HJH



## **BIJLAGE C**

### **Kostenoverzicht (agrarisch) bedrijfsverplaatsing Linthorst d.d. november 2014**

Gemeentelijke apparaatskosten

8 uur - werkzaamheden beleidsmedewerker(s) ruimtelijke ordening inzake onder andere het beoordelen van de aanvra(a)g(en) in de zin van de WABO, alsmede de beoordeling van het ontwerp-bestemmingsplan.

12 uur – Stedenbouwkundige werkzaamheden door Stedenbouwkundige

12 uur - taxatiewerkzaamheden door Vastgoeddeskundige

8 uur – werkzaamheden inzake het opstellen van de overeenkomst

**IN TOTAAL 40 uur á € 76,- per uur**

**€ 3.040,-**





## Bijlage D

### Ervenconsulentadvies 2023 STW: Benteweg ongenummerd/ Ten Holthweg 52, Steenwijkerwold, gemeente Steenwijkerland

Datum : 7 oktober 2013  
Kader : aanvraag uitplaatsing erf uit bebouwingslint  
Fase : initiatief

#### Opgave

Maatschap Linthorst vraagt voor haar agrarische bedrijf aan de Ten Holthweg 52 een verplaatsing aan naar de Benteweg, locatie ongenummerd. Een verdere uitbreiding van het huidige erf in de dorpsrand van Steenwijkerwold is milieutechnisch niet mogelijk. Ook zal een verdere opschaling, met daarbij behorende logistiek, steeds lastiger samen gaan met het kleinschalige wonen, recreëren. Dit met name vanwege de verkeersveiligheid. De ingang van de lagere school ligt aan de andere zijde van de weg. Op het erf staat een boerderij met de status gemeentelijk monument. Het huidige erfensemble en de erfinrichting verkeert in goede staat van onderhoud.

Bij (grootschalige) ontwikkelingen op erven (uitbreiding, transformatie, verplaatsing/nieuwvestiging) is naast een basisinspanning mogelijk de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing: het principe 'voor wat hoort wat'. Deze kan worden ingezet op het te verlaten erf en het nieuwe erf. De impuls kan een invulling krijgen ruimtelijk (rood en groen), sociaal maatschappelijk of bijdragen aan duurzaamheid. De gevraagde 'balans' zal door de gemeente en de provincie worden aangegeven en beoordeeld. Het salderingsprincipe is hierop van toepassing. Als daar niet aan kan worden voldaan is altijd de KGO met aanvullende kwaliteitseisen vereist. Met saldering wordt de bedrijfsvoering op de oude locatie stopgezet, de kwaliteitsprestaties zijn op die locatie afhankelijk van de vervolgfunctie (of transformatie). (Bron: Omgevingsvisie 2009 en Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 2010).

Op 1 oktober heeft een veldbezoek plaatsgevonden waarbij de familie, de gemeente en de ervenconsulent aanwezig waren. Bij het overleg is door de [redacted] ambitie toegelicht en zijn vervolgens de randvoorwaarden die mogelijk gesteld worden vanuit de kwaliteitsimpuls besproken. De familie heeft reeds een plan opgesteld waarin de verplaatsing bedrijfsmatig en milieutechnisch wordt onderbouwd en waarin een landschap- en erfinrichtingsplan is opgenomen. De ambitie van de familie sluit aan bij de ambitie van de gemeente. Dit advies is een weergave van de besproken randvoorwaarden en dient voor de aanvrager als leidraad en voor de beleidsmakers als toetsingskader.

#### Beleid

##### Provincie

##### *Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

In de omgevingsvisie wordt het gebied aangeduid als oude hoevelandschap. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de dragende structuren (groenstructuur en routes) en de samenhang van de karakteristieke verschillen tussen landschapselementen (erven, open kamp, beekdal), de mate van openheid en kleinschaligheid, versterkt te worden. Ook is het wenselijk de mate van toegankelijkheid van het gebied te vergroten.

##### Gemeente

##### *Landschapsontwikkelingsplan*

In het landschapsontwikkelingsplan wordt het gebied aangeduid als het Hoge land van Vollehove – Rug Oldemarkt – Steenwijk. Het hele gebied is aangeduid als 'parel'. De ambitie is gelegen in het verkleinen van de schaal van het landschap, versterken afwisseling (nat (keileem) – en droog). Binnen dit netwerk is ruimte voor agrarisch gebruik. Ingezet wordt naast erf- en perceelsrandbeplanting op aanplant van bosjes en lanen. De doorgaande (noord-zuidweg) In Steenwijkerwold in specifiek als laan aangeduid.

Inzet op agrarisch natuurbeheer (landschaps- en natuurpakketten). Ontwikkelingen in dorpsranden dienen zorgvuldig te worden ingepast. Bebouwing op maat, met aandacht voor erfbeplanting, in de linten.

In vrijkomende agrarische bebouwing mogelijkheden voor functieverandering (bijvoorbeeld historische logies, vergaderlocaties, etc.). In combinatie met erfbeplanting. Historische bebouwing kan een recreatieve functie krijgen mits wordt gecombineerd met erfbeplanting.

## **Advies**

### **Landschap en erfstructuur**

De huidige schaal van het erf voegt zich op deze plek, het agrarische erf is al generaties onlosmakelijk met de dorpsrand verbonden. Het erf is van hoge visuele en cultuurhistorische waarde in de rand van het dorp. De boerderij (met het erf) is van architectonische waarde (gemeentelijk monument). Het erf geeft een meerwaarde aan de 'agrarische' beleving van het dorp.

Een opschaling genereert meer 'verkeer, meer geluid en ook meer opstallen en opslag. Dit gaat de schaal van het dorp te boven. Uitplaatsing van de agrarische functie genereert een duurzame ruimtelijke en sociaal maatschappelijke kwaliteit aan deze rand van het dorp (gebruikswaarde en toekomstwaarde).

### **Advies bestaande erf**

Bij het bestaande erf adviseren wij als randvoorwaarden:

#### **Landschap en erfensemble**

##### ***Basisinspanning***

- Behoud van het doorzicht/relatie naar het landschap aan de achterzijde vanaf het erf en vanaf de weg (lagere school).
- Behoud en herstel van het agrarische (nuts)karakter, indeling in een voor- en achtererf.
  - Behoud van de huidige sfeer van het erf. De tuinaanleg is in hoofdopzet passend bij de bouwperiode van de boerderij: een tuin met een grote gazons met aan de zijden borders, een pad naar de voordeur en een haag aan de straatzijde.
  - Aanplant van enkele fruitbomen op het voorerf, nabij de naastgelegen woning. Met name aan deze zijde is het nutskarakter verdwenen.
  - Behoud van enkele losse (beeldbepalende) bomen aan de zijde en de voorzijde van het erf. Deze bomen, met name aan de voorzijde geven allure. Op het voorerf zou al een nieuwe solitair aangeplant kunnen worden ter vervanging van de Amerikaanse eiken in de toekomst (linde, kastanje, eik). De rij met bomen langs de kuilvoerplaten geeft een mooie begeleiding van de weg. Wij adviseren na te gaan of de bomen gezond zijn, daar waar nodig te vervangen door kastanje of eik.
  - Aanplant van een erfbosje of een groep van drie eiken op de hoek van de wagenloods voor de inpassing. Aanplant van een singel aan de achterzijde van deze wagenloods (streekeigen aanplant).
  - Op de locatie van de veestal zou een fruitgaarde met hoogstam aangeplant kunnen worden.
  - Beweiding van de weide draagt ook bij aan de agrarische sfeer van deze dorpsrand.

#### **Gebouwen**

- Sloop van de grote veestal en verwijdering van de kuilvoerplaten en verharding rondom deze veestal.
- Verwijdering van de gaashekwerken aan de zijde van de straat.
- Verwijdering van de kleine aangebouwde houten schuur, dwars op de deel van de boerderij.
  - Deze schuur is niet als ontsierend aan te merken. De schuur heeft een bijzondere, functionele vorm. De schuur staat ongunstig gepositioneerd voor de herinrichting van het erf. Wanneer de spanten in goede staat zijn zou de schuur elders op het erf, wanneer hiervoor een functie is, herplaatst kunnen worden (zie extra inspanning KGO).
- Herstel van het rieten dak van de deel en de gevel.
- De kapschuur kan behouden blijven als schuur met een agrarisch karakter. Wij adviseren als randvoorwaarden de gevels te herstellen (zie extra inspanning KGO).

### **Extra inspanning KGO**

#### **Landschap en erfensemble**

- Herstel van de erfscheiding aan de zijde van de weg:
  - Aanplant van een liguster haag ter hoogte van het voorerf (siertuin), of een eenvoudig houten of ijzeren hekwerk, passend bij de stijl van de jaren'30.
  - Enkele keien ter hoogte van de deel en het achtererf.
- Een houten weidehek, geplaatst in het verlengde van de straat of op het achtererf zou bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf alsook de dorpsrand.
- Enkele losse eikenbomen in de rand van het dorp dragen bij aan de inpassing. Bijvoorbeeld in het verlengde van de rij met bomen langs de weg, of op de hoek van de rij met woningen, daar waar nu een kavelpad ligt en een hoge wal.
  - Deze wal is vrij hoog, wij adviseren deze wal qua profiel meer passend te maken bij de andere houtwallen in het gebied.
- In het Landschapsontwikkelingsplan staat beschreven dat er ambitie is de lanen in het gebied te versterken, zo ook de doorgaande weg door Steenwijkerwold. Mogelijk kan deze ontwikkeling hieraan een bijdrage leveren mocht de investering op de erven niet voldoende in balans zijn.

#### **Gebouwen**

- Herstel van de kapschuur door een vervanging van de gevels. Toepassing van hout of damwand (zie referentiebeeld gebruik damwand).
- Hergebruik van de kleine houten schuur op het (achter)erf. Misschien is er een recreatieve of maatschappelijke functie mogelijk op het achtererf.

### **Advies nieuwe erf**

Bij de nieuwvestiging adviseren wij als randvoorwaarden:

#### **Landschap, erfensemble**

##### **Basisinspanning**

- aanleg van een erf met een duidelijke erfstructuur in een voor- en achtererf, een erfinrichting met een agrarisch (nut)karakter:
- doelmatige verlichting, gericht op veiligheid en functionaliteit.
- aanleg van erfbeplanting voor de inpassing van de bebouwing: hagen, losse bomen, boomgroep. Streekeigen assortiment.
- ontwikkeling van natuurwaarden op het erf, of direct in aansluiting op het erf. Bijvoorbeeld op 'overhoeken' en langs de sloot. Dit in overleg met het waterschap. Aanvullend hierop nestkasten, ruigtezones met 'vlinder' bloemen, etc.

#### **Gebouwen**

- gebruik van duurzame materialen en de inzet op een duurzaam onderhoud.
- ontwerp van een eenheid van erfensemble met woning, veestal en bijgebouwen.
  - eigentijds, maar met een sfeer die past bij de streek (vorm, materiaal, kleur, etc.)

### **Extra inspanning KGO**

#### **Landschap en erfensemble**

- aanleg van perceelsrandbeplanting met streekeigen soorten voor de versterking van de kleinschaligheid van het landschap. In het plan dat is toegelicht is deze singel reeds opgenomen. Voor duurzaam beheer contact afsluiten met Groen Blauwe Diensten.
- Inzet op agrarisch natuurbeheer.

#### **Gebouwen**

- ontwerp van een voorgevel van de stal met een goede detaillering, toepassing van materialen en kleurgebruik passend bij de streek, transparantie waardoor het 'leven in de stal' zichtbaar wordt: een stal die uitnodigend is en zich voegt op de plek. De investering tot een goed ontwerp en eventuele meerkosten van materialisering vallen onder de extra inspanning.
- energieneutraal.

In de bijlage zijn enkele referenties voor de veestal opgenomen.

## **Conclusie**

Het agrarische erf is al generaties ruimtelijk en sociaal onlosmakelijk met de dorpsrand van Steenwijkerwold verbonden. Het erf is verzorgd en goed onderhouden. Doch een verdere uitbreiding gaat de schaal van het dorp te boven. Uitplaatsing zorgt voor het behoud van de gebruikswaarde en toekomstwaarde van het landschap, in specifiek de dorpsrand. Bij deze opgave van uitplaatsing is de KGO van toepassing. Deze kan worden ingezet op beide erven.

### ***Basisinspanning:***

#### ***Nieuwe erf***

Een erfensemble met woning, veestal en bijgebouwen, eigentijds, doch passend bij de streek. Aanplant van streekeigen erfbepanting. Het huidige voorstel voor de erfstructuur sluit niet aan bij de in dit advies benoemde randvoorwaarden en de gestelde uitgangspunten van de gemeente. Wij adviseren samen een gesprek aan te gaan om vanuit de functionele/logistieke eisen een passende inpassing voor het landschap en erfensemble te vinden.

#### ***Oude erf***

Behoud en herstel van het agrarische (nuts)karakter, indeling in een voor- en achtererf. Verwijdering van de kleine schuur en herstel van het dak van de deel van de boerderij.

### ***Extra inspanning KGO:***

#### ***Nieuwe erf***

De investering tot een goed ontwerp van de voorgevel van de veestal en de eventuele meerkosten van materialisering vallen onder de extra inspanning. Ook de aanleg van een singel ter versterking van de kleinschaligheid, de aanleg van een natuurzone in de 'overhoek' op het erf en de ontwikkeling voor natuur op het erf zelf.

#### ***Oude erf***

Herstel van de erfscheiding aan de zijde van de weg, aanplant van enkele losse eiken in de dorpsrand, plaatsing van een weidehek aan de rand van het dorp als toegang naar de weide. Ook zou een bijdrage geleverd kunnen worden aan het behoud/herstel van de laan in Steenwijkerwold.