

Samenvatting

'Knooperven' is een project van de gemeente Tubbergen, de provincie Overijssel, InnovatieNetwerk en Van Paridon x De Groot landschapsarchitecten. In het concept 'Knooperven' wordt de herontwikkeling van een voormalig boerenerf gebruikt voor landschapsontwikkeling en schaalvergroting voor omliggende agrarische bedrijven. Door het hergebruik van bestaande gebouwen of nieuwbouw wordt op een 'Knooperf' een nieuw erfensemble gemaakt. Dit wordt gecombineerd met de aanleg of het herstel van landschapselementen en wandel- of fietspaden. De overige gronden komen ter beschikking van omliggende boeren. De landschapselementen worden gemeenschappelijk beheerd en onderhouden door de nieuwe bewoners van het 'Knooperf'.

Belangrijk element van de 'Knooperven' is dat er voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst moet worden geboekt. Hiertoe zijn vijf kwaliteitsdoelen geformuleerd.

In het voorliggende advies wordt ingegaan op de vraag hoe de gewenste kwaliteitsdoelen juridisch vastgelegd kunnen worden.

In het advies wordt enerzijds ingegaan op het te doorlopen proces en worden anderzijds de te hanteren juridische instrumenten toegelicht. Bij de instrumenten wordt onderscheid gemaakt in instrumenten voor de ontwikkelingsfase en voor de beheerfase.

In de ontwikkelingsfase speelt een samenwerkingsovereenkomst een belangrijke rol. In Bijlage 2 is daarvoor een model opgenomen. Tevens moet een gemeente beschikken over een goed afwegingskader. Hiervoor is een thematische gemeentelijke structuurvisie een prima middel. Verder moet een nieuwe ontwikkeling natuurlijk zorgvuldig worden vastgelegd in een bestemmingsplan.

Voor de beheerfase benoemt het advies verschillende mogelijkheden. Na een afweging blijkt dat het beheer het beste kan worden geregeld door middel van een splitsing van de gemeenschappelijke delen (landschapselementen) in appartementsrechten met daaraan verbonden het kwalitatieve lidmaatschap van een beheervereniging. Deze rechtsfiguur biedt de beste juridische waarborgen voor de instandhouding van de gerealiseerde kwaliteitsdoelen.