

**Beleidsnotitie “Toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met
gesloten beurs in de gemeente Staphorst”**

**Afdeling REO
Oktober 2006**

Inleiding

Door de provincie Overijssel is in maart 2005 de partiële streekplanherziening Rood voor rood met gesloten beurs (verder: rood voor rood mgb) vastgesteld. Hoofddoel van deze herziening is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Drager van de regeling is de mogelijkheid om een bouwkaavel voor woningbouw toe te wijzen indien minimaal 850m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Een deel van de (fictieve) opbrengst van de kavel komt ten goede aan de aanvrager (30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen en de sloopkosten). Uit de resterende gelden zullen de maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bekostigd moeten worden. Indien het financiële plaatje daar aanleiding toe geeft kunnen één of meer extra bouwkaavels toegewezen worden.

Gedeputeerde Staten hebben nadere uitwerking gegeven aan de streekplanherziening via het uitvoeringskader Rood voor Rood mgb in Overijssel. Het uitvoeringskader maakt deel uit van de provinciale “Handreiking beoordeling gemeentelijke plannen” en dient als aanzet voor gemeenten die beleid ontwikkelen voor de toepassing van Rood door Rood mgb.

Het uitvoeringskader bevat criteria en handreikingen. De criteria zijn hard en de handreikingen zijn belangrijke aandachtspunten, waarvan duidelijk zal moeten worden dat de gemeente hieraan aandacht heeft besteed.

Opstellen beleid

Algemeen

Het uitvoeringskader bevat voor een groot deel harde criteria. De provincie hecht er aan dat deze door de gemeenten worden overgenomen in haar beleid. De gemeente heeft hier weinig speelruimte voor eigen inbreng. Daarnaast bevat het uitvoeringskader handreikingen, die meer ruimte bieden voor eigen beleid.

De gemeente Staphorst heeft besloten in te stemmen met het uitvoeringskader rood voor rood mgb, zoals dat door de provincie Overijssel is vastgesteld. (bijlage 1 bij de Streekplanherziening Rood voor Rood mgb, vastgesteld op 16 maart 2005). Op bepaalde onderdelen zal dit uitvoeringskader aangevuld moeten worden door de gemeente. Onderstaand zal op deze punten worden ingegaan. Deze punten zijn derhalve een uitwerking van dan wel een aanvulling op het uitvoeringskader van de provincie.

Voorzover de criteria / handreikingen toegespitst zijn op reconstructie- dan wel landbouwontwikkelingsgebieden zijn deze uit de regeling geschrapt omdat deze aanduidingen niet van toepassing zijn binnen de gemeente Staphorst.

Leeswijzer

De criteria en de handreikingen uit het provinciaal uitvoeringskader zijn onderstaand overgenomen, met daarbij aangegeven de gemeentelijke aanvullingen / uitwerkingen (*cursief weergegeven*)

2. Inhoudelijk kader

2.1 Relatie sloop en bouwkaavel/ (bedrijfs)woning

2.1.1 Criteria

- ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één of meer bouwkaavels voor een woning worden toegekend;
- als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkaavel voor een woning worden verkregen;

Aanvulling gemeente:

Vaak zal toewijzing van één compensatiekaavel voldoende zijn. Mocht er dan nog een financieel tekort resteren, dan kan overgegaan worden tot de toewijzing van een extra bouwkaavel.

- uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning dient de deelnemer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de deelnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden;

Aanvulling gemeente:

Bij de taxatie van de kaavel dient uitgegaan te worden van bouwrijpe grond.

Zie verder bij punt 4.1.1.

- de eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs) woning - als gevolg van de sloop - komt ten bate van de deelnemer aan Rvr mgb;
- bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de technische veroudering op grond van verwachte levensduur van de gebouwen en de residuwaarde aan het eind van de levensduur (Wet waardering onroerende zaken, art 17, lid 3). De berekeningsmethode is die van de Dienst Landelijk Gebied. De methode is ook in de eerdere Ruimte voor ruimte regeling (RBV) toegepast en geldt straks in de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV);
- in de overweging van de factor 30% is rekening gehouden met het feit dat de regeling niet concurrerend en marktverstoring moet werken naar andere boeren/ partijen die bedrijfslocaties willen aankopen en met het feit dat de Rvr mgb geen saneringsregeling is;

- voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. Net als in de provinciale VIV regeling geldt er een standaard bedrag van 25 euro per m². Zo nodig zal de hoogte van dit bedrag n.a.v. landelijke evaluatie van de (in de maak zijnde) provinciale VIV periodiek bijgesteld worden. De sloop wordt in eigen beheer van de ondernemer uitgevoerd;
- de inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²). Deze inhoudsbeperking geldt niet indien de woning binnen de begrenzing van het stads- en dorpsgebied wordt gebouwd;
- op een bouwkaavel voor een woning mag één woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk. Ten eerste bij afspraken op basis van een integraal plan voor een landgoed, waarbij binnen het volume van 750 m³ meer woningen (twee of zelfs drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed. Ten tweede bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden. Gemeenten moeten er hierbij op toezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of anderszins, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen;
- deelnemer en gemeente moeten heldere afspraken maken over de omvang van de (compensatie) bouwkaavel;

Aanvulling gemeente:

Er wordt niet gekozen voor een standaard oppervlakte van de toe te wijzen bouwkaavel. De kavel zal passend moeten zijn in het landschap en natuurlijke begrenzingen kunnen mede bepalend zijn voor de omvang van de kavel.

- het grootste deel van de oorspronkelijke bouwkaavel blijft een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden behouden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos';
- in gemeentelijk beleidskaders zal aangegeven worden hoe de begrippen ruimtelijke kwaliteit, landschapsontsierend, karakteristieke en/of beeldbepalende gebouwen omschreven worden en hoe daarmee moet worden omgegaan;

Aanvulling gemeente:

Om gericht te kunnen adviseren in het kader van de regelingen Rood voor rood en VAB is door het Oversticht over gegaan tot de instelling van erfconsulenten. Door de inschakeling van deze consulent gaat de gemeente er vanuit dat aan de invulling van genoemde begrippen voldoende inhoud wordt gegeven.

2.1.2 Handreikingen

- de voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning, maar kan ook gesaneerd worden (elders wordt dan een extra bouwkevel toegekend).

Aanvulling gemeente:

De gemeente acht dit mogelijk indien alle opstallen gesloopt worden en de kavel dus “schoon” wordt opgeleverd. Er zullen maatregelen getroffen moeten worden, waardoor de achterblijvende kavel weer onderdeel uit gaat maken van het landschap. Voorkomen moet worden dat er een stuk braak liggende grond achterblijft. De nieuwe locatie van de woning zal een meerwaarde (denk aan landschappelijke waarde, hinder ten opzichte van omringende bedrijven) moeten hebben ten opzichte van de oorspronkelijke kavel.

- onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op bijvoorbeeld twee of drie bouwkevels voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Uit de onderbouwing moet blijken dat hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. Voorkomen moet worden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast.

2.2 Situering bouwkevel en gebiedsdifferentiatie

2.2.1 Criteria

- gemeenten dienen aan te geven in welke delen van het buitengebied bouw op de kavel mogelijk is en waar niet. Ook zullen zij, in het geval van compensatie elders, aangeven waar dat het beste kan plaatsvinden. Gemeenten dienen in hun beleidskader in te gaan op zonerings- / gebiedsdifferentiatie;

Aanvulling gemeente:

De gemeente ziet geen reden op voorhand gebieden aan te wijzen waar de rood voor rood mgb regeling niet toegepast kan worden. Wel zal in de omgeving van IJhorst in verband met de ligging in/nabij het Reestdal extra aandacht besteed moeten worden aan de landschappelijke inpassing.

- toekenning van een bouwkevel voor een woning ter plekke is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn. Het gaat om landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld waardevolle dijken, kreken, boerderijstroken). Als er bij aanwezigheid van bijzondere waarden uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat een compensatie(bouwkevel) inpasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert, kan de bouwkevel voor een woning toegekend worden;

- de bouwkevel voor een woning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkevel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven in verband met stankemissie. In het reconstructiegebied ontstaan in dit opzicht ruimere mogelijkheden op grond van de Wet stankemissie veehouderijen;

- de situering van een bouwkavel voor een woning elders dient geconcentreerd te worden in of aansluitend aan een kern of buurtschap, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande en eventueel aangewezen bebouwing (zoals woonkernen, buurtschappen, linten en bebouwingsclusters). De gemeente kan daar in haar beleid op in gaan; Bij uitzondering kan, indien de landschappelijke kwaliteit aantoonbaar wordt vergroot, de toekenning van een bouwkavel voor een woning ook plaatsvinden aansluitend op bestaande agrarische bebouwingsclusters. Hierbij zal het in het algemeen gaan om meer woningen en wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van een historisch bebouwingspatroon (bijvoorbeeld een ervenstructuur);
- er moet expliciet rekening met andere (wettelijke) kaders gehouden worden. Het kan daarbij gaan om: Waterbeheer 21 e eeuw, beleidslijn Ruimte voor de rivier, de Vogel- en Habitatrictlijn en de Natuurbeschermingswet.

2.2.2 Handreikingen

- een intergemeentelijke benadering kan handzaam zijn, o.a. in zich voordoende gevallen waarbij sloop in de ene gemeente en uitgifte van een bouwkavel voor een woning in de andere gemeente plaatsvindt en bij gebiedsgerichte uitwerkingen;

Aanvulling gemeente:

er wordt niet gekozen voor een intergemeentelijke benadering. De gemeente staat echter niet onwelwillend tegenover incidentele samenloop van aanvragen uit twee verschillende gemeenten. Wel zal hierbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Staphorst duidelijk aangetoond moeten worden.

- de bouwkavel voor een woning kan zowel ter plekke als elders worden gesitueerd. Het is wenselijk dat het gemeentelijke beleidskader onderscheid maakt in het toestaan van terugbouwen op de kavel of elders. Daarbij moet bij voorkeur gebruik gemaakt worden van een ruimtelijke zonering op gemeentelijke schaal (waar wel, waar niet). Gemeenten kunnen in hun gemeentelijk beleidskader aangeven of een voorkeursvolgorde voor terugbouwen (op de kavel of elders) van toepassing is. In concrete gevallen kunnen gemeenten een advies voor landschappelijke inpassing vragen. Met name bij een (te voorziene) veelvuldige toepassing van Rood voor rood met gesloten beurs in een gemeente of een samenhangend gebied kan compensatie elders de voorkeur hebben en is het gewenst dat de gemeente(n) eerst de mogelijkheden van compensatie elders onderzoek(t)en;

Aanvulling gemeente:

De nieuw te bouwen woning(en) moeten gebouwd worden op of aansluitend aan de oorspronkelijke kavel dan wel elders aansluitend aan bestaande bebouwing. In alle gevallen zal hieromtrent advies bij het Oversticht worden ingewonnen.

- Het invullen kan plaatsvinden door gebruikmaking van het feit dat een deelnemer elders gronden heeft, door het ruilen van gronden of door een projectmatige aanpak waarbij meerdere aanvragen worden gecombineerd. Wanneer de gemeente de regie neemt bij het realiseren van compensatie elders, kunnen op geschikte locaties speciaal voor dit doel bouwkavels worden gerealiseerd (*).

Uit de opbrengst van een bouwkavel worden de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een VAB vergoed. De winst die overblijft na deze vergoedingen en de ontwikkelingskosten (o.a. aankoopkosten grond) van de bouwkavels, dient in een gemeentelijk reconstructie- of plattelandfonds te worden gestort en te worden aangewend voor het vergoeden van sloopkosten van VAB's plus 30% gecorrigeerde vervangingswaarde, in die gevallen waar de deelnemer geen compenserende bouwkavel kan of wil verkrijgen, of voor bekostiging van andere investeringen in ruimtelijke kwaliteit binnen het landelijk gebied van de gemeente.

NB. (*). Bij deze optie is er vooralsnog sprake van verboden staatssteun. De provincie Overijssel zal dit onderdeel van het beleid melden bij de Europese Commissie. De verwachting is dat de Europese Commissie de steunmaatregel verenigbaar met de gemeenschappelijke markt zal verklaren. Deze optie kan echter door de provincie pas worden uitgevoerd en door de gemeenten in haar beleid worden verwerkt, zodra de Europese Commissie zich positief uitlaat over dit onderdeel van het beleid.

Aanvulling gemeente:

Er wordt (nog) niet gekozen voor het instellen van een gemeentelijk plattelandfonds, aangezien de verwachting bestaat dat het aantal aanvragers om toepassing van de rood voor rood regeling beperkt zal blijven. In overleg met de aanvragers zal bepaald worden waarvoor de gelden, die beschikbaar zijn voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, worden ingezet. Uitgangspunt is dat deze gebruikt worden om maatregelen te treffen bij de oorspronkelijke kavel. Voordat aanvrager en de gemeente een overeenkomst sluiten over de toepassing van de regeling dient hierover overeenstemming bereikt te zijn. Indien in de toekomst blijkt dat er meer gebruik gemaakt wordt van de regeling dan verwacht, dan zal een heroverweging plaatsvinden over de wenselijkheid van het instellen van een plattelandfonds.

2.3 Tegenprestatie/ compensatie

2.3.1 Criteria

- gemeenten dienen in haar beleid nadere criteria voor gewenste beeldkwaliteit en de toetsing van ruimtelijke kwaliteitswinst op te nemen;

Aanvulling gemeente:

Deze criteria zullen in nader overleg met het Oversticht ontwikkeld worden. In eerste instantie zal per aanvraag bezien worden aan welke criteria voldaan moet worden. Indien gewenst kunnen algemene criteria nader ontwikkeld worden.

- de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;

Gelet op de verhouding tussen sloop en nieuwbouw is al gauw sprake van een behoorlijke reductie van het bouwoppervlak. Daarnaast is vooral een goede landschappelijke en architectonische inpassing van belang. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, etc

Aanvulling gemeente:

Ter onderbouwing van dit aspect zal door aanvrager een plan overlegd moeten worden, aan de hand waarvan deze aspecten beoordeeld kunnen worden.

- de waarde van de (compensatie)bouwkavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

2.3.2 Handreikingen

- in plaats van één of meer woningen kan worden meegewerkt aan het realiseren van huisvesting voor ambachtelijke, dienstverlenende en niet-industriële bedrijfsmatige activiteiten. Ook kan er ruimte zijn voor bouw van verblijfsrecreatieve accommodatie. In al die situaties zal er altijd sprake moeten zijn van een woonfunctie op deze locatie.

Met het oog op de leefbaarheid en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied kan het in sommige situaties denkbaar zijn dat medewerking wordt verleend aan het toekennen van een bouwkavel voor bedrijfsmatige doeleinden. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van het continueren van een nevenactiviteit na beëindiging van de agrarische activiteiten. Gemeenten kunnen binnen hun eigen beleidskader hier nader invulling aan geven. De voorwaarden voor de compenserende bouw zijn gelijk aan die voor burgerwoningen. De eisen aan het gebruik van deze nieuwe bedrijfsgebouwen zijn overeenkomstig de voorwaarden voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

Aanvulling gemeente:

de gemeente staat open voor het realiseren van huisvesting voor ambachtelijke, dienstverlenende en niet- industriële bedrijfsmatige activiteiten, evenals de bouw van verblijfsrecreatieve accommodaties. Dit laatste mag echter niet resulteren in de bouw van (vrijstaande) recreatiewoningen. Een gebouw met meerdere kleinere recreatieappartementen (maximaal 150 m³ per appartement) is wel denkbaar. De mogelijkheden zullen per aanvraag beoordeeld moeten worden. Het VAB-beleid heeft hier een sterke relatie mee.

2.4 Afbakening

2.4.1 Criteria

- de regeling geldt voor het gehele buitengebied van Overijssel;

Aanvulling gemeente:

Voor het hele buitengebied van Overijssel dient hier begrepen te worden “het hele buitengebied van de gemeente Staphorst”.

- de regeling geldt voor al gestopte of stoppende agrarische bedrijven.

- de regeling geldt in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. De provincie Overijssel wil de hand van zich voordoende incidentele gevallen nagaan of hiervoor nog nader beleid nodig is;

Aanvulling gemeente:

de gemeente wil de regeling waar mogelijk ook toepassen voor solitaire niet – agrarische bebouwing, die als landschapsontsierend aangemerkt kan worden. In eerste instantie zal aansluiting gezocht worden bij de regeling Rood voor rood mgb. Indien uit concrete verzoeken de noodzaak blijkt, zal een aanpassing van het beleid voor deze categorie van bebouwing worden onderzocht.

- de regeling geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd;
- de regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2004. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een bouwkvavel voor een woning voor te verkrijgen;
- de regeling houdt geen rekening met de (eerdere) economische verdienmogelijkheid van stoppende activiteiten. Dit blijft buiten beschouwing, omdat de ondernemer zelf kiest of eerder gekozen heeft om te stoppen. Bedrijfsbeëindiging is immers een ondernemersbeslissing en de RvR mgb is in algemene zin geen saneringsregeling;
- de regeling houdt geen rekening met verrekening met de fiscus n.a.v. bedrijfsbeëindiging;
- de regeling geldt niet wanneer voor dezelfde gebouwen al eerder een beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie;
- de regeling geldt niet voor sloop van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze bouwwerken kunnen een nieuwe invulling krijgen conform het provinciaal Streekplan. Het provinciale beleid is er op gericht om bouwwerken met belangrijke cultuurhistorische waarden te beschermen. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten dienen in ieder geval te worden beschermd. Ook beeldbepalende bebouwing komt veelal niet in aanmerking voor sloop;
- de regeling geldt niet voor bedrijfsgebouwen die zijn gevestigd op kleine bedrijventerreinen buiten het stads- en dorpsgebied. De bedrijven dienen in het buitengebied gelegen te zijn;
- de regeling gaat uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, inclusief erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten, sleufsilos; Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan veelal slechts worden bereikt als het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning) wordt gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos, maar deze tellen niet bij de berekening van de slooppervlakte. Torenslilos tellen wel mee. Er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied juist gediend zijn door het toch in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen (karakteristieke gebouwen, nieuwe functie voor een deel van de gebouwen, etc.). Gemeenten kunnen hier in hun eigen beleidskader nader op ingaan.

Aanvulling gemeente:

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit hoeft niet altijd nagestreefd te worden via de sanering van het gehele complex. Ook via een gedeeltelijke sanering kan de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd worden. Wel zullen in elk geval de meest landschapsontsierende objecten gesloopt moeten worden. Voor de beoordeling hiervan zal advies gevraagd worden aan het Oversticht.

Voor de in stand blijvende gebouwen zal wel een duidelijke vervolgbestemming in beeld moeten zijn. Hierbij kan met name gedacht worden aan het gebruik ten behoeve van een bedrijfsactiviteit, zoals hierboven bedoeld onder 3. Handreikingen. Dit uitgangspunt maakt het ook beter mogelijk om van een samenloop met de VAB-regeling, tot een goede invulling van het perceel te komen.

- de regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvond/ vindt. Daarbij geldt als vertrekpunt dat 4500 m² sloop één bouwka­vel voor een woning oplevert. Voorts gelden de overige bepalingen in dit uitvoeringskader;

- Rood voor Rood met gesloten beurs geldt in situaties waarbij er verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is, met uitzondering van dergelijke situaties in het landbou­wontwikkelingsgebied, waarvoor de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) niet van toepassing is en waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden. Daarbij mag er maximaal één extra bouwka­vel toegekend worden t.o.v. de bouwka­vel (of bouwka­vels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwka­vel (of zoveel meer als voor de sloop nodig zijn) dekt de deelnemer de sloopkosten af, terwijl de deelnemer de (fiscale) heffingsgrondslag én de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten. De waarde van genoemde extra bouwka­vel mag aanvullend - voor zover nodig – ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. Een eventuele restwaarde uit die extra bouwka­vel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Situaties waarbij met Rood voor Rood met gesloten beurs een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden, doen zich bijvoorbeeld voor:

- in extensiveringsgebied wanneer een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een landbou­wontwikkelingsgebied of een sterlocatie wil verplaatsen en een omvang heeft van meer dan 70 nge (nederlandse grootte eenheid) totaal, maar waarvan minder dan 40 nge intensieve veehouderij bedraagt (en derhalve buiten de toepassing van de provinciale VIV valt);
- in verwevingsgebied binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij) waarbij een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een landbou­wontwikkelingsgebied of naar een sterlocatie wil verplaatsen;
- bij een planmatige aanpak van een stankknelpunt bij lintbebouwing binnen of buiten reconstructiegebied.

3. Procedureel kader

3.1.1 Criteria

- bij totale bedrijfsbeëindiging moet in het bestemmingsplan geregeld worden dat, uitgezonderd de woning op de (compensatie)bouwkavel, er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. De herziening van het bestemmingsplan dient binnen 1 jaar nadat positief is besloten op een aanvraag om gebruik te mogen maken van Rood voor rood met gesloten beurs, ter visie te liggen;

Aanvulling gemeente:

De gemeente gaat hierbij uit van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan binnen het genoemde tijdsbestek.

- voor het vrijkomende bouwblok van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient een passende herbesteding in het bestemmingsplan plaats te vinden. Voorkomen moet worden dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor bedrijfsfuncties;

- bij een gemengd bedrijf waarbij sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, moet worden uitgesloten dat er op de bouwkavel nieuwvestiging dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij, al dan niet in nieuwe of bestaande gebouwen, plaatsvindt;

- door gemeenten zal er op moeten worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt. Pas nadat de sloop (verantwoord) heeft plaatsgevonden en bindende afspraken zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing en eventuele realisatie van nieuw groen, kan met de (bestemmingswijziging en) woningbouw op de bouwkavel worden begonnen. Waarborging van de sloop kan langs publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke weg plaatsvinden;

Aanvulling gemeente:

er kan, op basis van een goede motivatie, ingestemd worden met een (gedeeltelijke) sloop van de opstallen op een later tijdstip. Dit tijdstip zal wel nader bepaald moeten worden en in de overeenkomst ook als zodanig benoemd moeten zijn. Voordat met de nieuwbouw gestart wordt zal, zonder afbreuk te doen aan het voorgaande, in elk geval een substantieel deel van de te slopen gebouwen afgebroken moeten zijn.

- gemeenten leggen het gemeentelijk beleidskader aan de provincie voor goedkeuring voor. Na provinciale goedkeuring en toekenning van een algemene verklaring van geen bezwaar (WRO, art 19, lid 2) kan de gemeente dit beleid uitvoeren;

- de deelnemer moet een plan indienen bij de gemeente waar de compensatie (bouwkavel(s)) toegekend zullen worden. In situaties waarbij in een andere gemeente gesloopt wordt, zal eerste gemeente voor afstemming zorgen.

Dit plan moet in ieder geval ingaan op:

- aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
- de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage t.b.v. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

- de aanwending van de bijdrage voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing, realisatie nieuw groen, beeldkwaliteit, eventuele bedrijfsverplaatsingskosten, landschap, natuur, vermindering milieulast, mogelijkheden voor ontwikkeling van andere functies, etc.);

- de milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken;

- in het gemeentelijke beleidskader RvR mgb dient ingegaan te worden op de relatie met het gemeentelijke woonplan. Ook is het van belang dat er bij het opstellen van toekomstige gemeentelijke woonplannen wordt ingegaan op RvR mgb.

3.1.2 Handreikingen

- gemeenten kunnen op basis van een structuurplan of –visie een gebiedsgerichte regeling c.q. uitvoering mogelijk (maatwerk) maken;

Een gecoördineerde aanpak kan wenselijk zijn in waardevolle gebieden die een grote samenhang vertonen en waar tevens veel (voormalige) agrarische bedrijven aanwezig zijn. Als er op basis van regionaal structuurplan of –visie wordt gewerkt, is het noodzakelijk dat Gedeputeerde Staten daar mee instemt. Bij maatwerk kan gedacht worden aan het aantal woningen, volume van de woningen, de verhouding sloop/nieuwbouw, etc.

- voor ‘ongewenste burgerwoningen’ in landbouwontwikkelingsgebied en eventueel in verwevingsgebied (sterlocaties) kan via een gebiedsgerichte aanpak of bij de ontwikkeling van een cluster van intensieve veehouderijen naar oplossingen gezocht worden.

4. Uitvoering en financiën

4.1.1 Criteria

- in onderling overleg tussen deelnemer en gemeente worden afspraken gemaakt over de inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de locatie plaats. Inzet kan ook elders. Dat kan eventueel via het instellen van een gemeentelijk reconstructie- of plattelandsfonds waar de bijdrage geheel of gedeeltelijk in gestort wordt. Dit reconstructie- of plattelandsfonds kan worden aangewend voor het vergoeden van sloopkosten van VAB's plus 30% gecorrigeerde vervangingswaarde, in die gevallen waar de deelnemer geen compenserende bouwkaavel kan of wil verkrijgen, of voor bekostiging van andere investeringen in ruimtelijke kwaliteit binnen het landelijk gebied van de gemeente.

- deelnemer moet bij een aanvraag in de richting van de gemeente aangeven wat de voorgestelde grootte en getaxeerde waarde van de betreffende kavel(s) is. Bij de beoordeling van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwkaavel voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. Bij twijfel over de getaxeerde waarde in de aanvraag laat de gemeente een eigen taxatie uitvoeren.

Aanvulling gemeente:

bij het over te leggen plan van aanvrager wordt ook de bijdrage t.b.v. de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit genoemd. Deze bijdrage hangt in grote mate samen met de taxatie van de nieuwbouwkavel. De gemeente accepteert bij de planindiening een door aanvrager uitgevoerde taxatie als rekeneenheid op basis waarvan globaal de financiële haalbaarheid van het plan beoordeeld kan worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen, wanneer ook de locatie van de nieuwe bouwkavel(s) bekend is, zal een taxatie uitgevoerd moeten worden door 3 taxateurs, waarvan 1 wordt aangewezen door de aanvrager, 1 door de gemeente en de derde door deze taxateurs samen. De hoogte van de taxatie die door deze drie taxateurs wordt vastgesteld, is bindend voor de betreffende Rood voor Rood mgb aanvraag

De gemeente stemt er mee in dat op de vastgestelde waarde de Wevab en een correctie voor de aanleg van nutsvoorzieningen en infrastructuur in mindering worden gebracht. Ten laste van de bijdrage ruimtelijke kwaliteit mogen in elk geval de meerkosten sloop (asbest), advieskosten, kosten noodzakelijke onderzoeken, opstellen kosten landschapsplan e.d. worden gebracht.

Over het bepalen van de omvang van de kavel wordt verwezen naar hetgeen hierover is gesteld onder 1. Criteria.

4.1.2 Handreikingen

- gemeenten kunnen er voor kiezen om een reconstructie- of plattelandsfonds in te stellen;
- gemeenten kunnen er voor kiezen om Rvr mgb in tranches uit te voeren, door bijvoorbeeld periodieke openstelling van Rvr mgb.

Aanvulling gemeente:

Zoals eerder aangegeven kiest de gemeente (nog) niet voor het instellen van een plattelandsfonds. Gezien de verwachting, dat het aantal verzoeken beperkt zal blijven, wordt er evenmin voor gekozen om rood voor rood mgb in tranches uit te voeren. Indien gewenst kan hier alsnog toe worden overgegaan.