AANVULLENDE NOTITIE ROOD VOOR ROOD
N.A.V. DE VERGADERING VAN DE RAADSCOMMISSIE OP 10 SEPTEMBER

1. **Wat is landschapsontsierend?**

Antwoord.: In beginsel is dit alle agrarische bebouwing in het buitengebied, met uitzondering van: rijks- en gemeentelijke monumenten en karakteristieke bebouwing.
Wat als "karakteristiek" moet worden aangemerkt moet worden uitgewerkt. Of er komt een lijst met karakteristieke bebouwing of er komen objectieve criteria om in voorkomende gevallen vast te kunnen stellen of er sprake is van karakteristieke bebouwing.
Ook in het kader van VAB-beleid zal deze vraag moeten worden beantwoord.
Het college kiest er voor per geval te beoordelen wat wel of niet als landschapsontsierend moet worden aangemerkt.. Tot dusverre heeft dit in de praktijk nog niet geleid tot twijfelgevallen. Als dit wel het geval zou zijn dan zal een beroep worden gedaan op de ervenconsulent.

2. **De bruto-investering in ruimtelijke kwaliteit lijkt voldoende, maar de netto-investering in ruimtelijke kwaliteit is beslist onvoldoende.**

Antwoord: volgens het provinciaal beleidskader is het mogelijk advieskosten, leges, asbestsanering ten laste te brengen van het budget ruimtelijke kwaliteit. Dit is in de Provinciale Staten een punt van discussie geweest. Uiteindelijk is besloten om dit wel te doen en de regeling daardoor voor een initiatiefnemer aantrekkelijker te maken. Omdat Rood voor rood een sloopregeling is en geen saneringsregeling is de vergoeding Gecorrigeerde vervangingswaarde in Overijssel op 30% gesteld. Veel initiatiefnemers vinden dit een te lage bijdrage en zijn daarom niet bereid deel te nemen. Omdat het slopen van landschapsontsierende stallen per definitie al een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit betekent is er voor gekozen het budget voor ruimtelijke kwaliteit mede te kunnen bestemmen voor de kosten die met het project samenhangen. Als dit niet het geval zou zijn zullen nog maar weinig projecten worden aangemeld is de verwachting. Voor zover bekend wordt de regeling in alle Overijsselse gemeenten op deze manier uitgevoerd. Eén gemeente overweegt een stelpost in te stellen voor de projectkosten.

Een aanvulling op de provinciale circulaire luidt als volgt: De advieskosten voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en advieskosten van intermediairen kunnen uit de meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit bekostigd worden. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om adviezen van landschapsadviseurs en / of fiscalisten voor zover zij bijdragen aan het bereiken van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Ook kosten die de burger moet betalen verbonden aan bestemmingsplanprocedures in het kader van Rood voor Rood, kunnen hieronder worden gebracht.
Wij menen dat hiermee de kwaliteit van de aanvraag gewaarborgd kan worden en deelnemers aan Rood voor rood en gemeenten op dit punt ondersteund worden.

3. **Wat is een ruimtelijk knelpunt en wie bepaalt dit?**

Antwoord: Onder een ruimtelijk knelpunt wordt in de regeling verstaan:
situaties waarbij met Rood voor rood met gesloten beurs een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden, doen zich bijvoorbeeld voor:
a. bij beëindiging en verplaatsing van een intensieve veehouderij vanuit de provinciale ecologische hoofdstructuur naar een landbouwgebied zoals nader aangeduid in de gemeentelijke plattelandsvisie;
b) in een verwevingsgebied binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij) waarbij een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een landbouwontwikkelingsgebied of naar een sterlocatie wil verplaatsen;
c) bij een planmatige aanpak van een knelpunt bij lintbebouwing binnen of buiten reconstructiegebied.
In de beleidsregels wordt er van uitgegaan dat het College van Burgemeester en Wethouders hierover een besluit neemt.

4. **Een lagere waarde van de grondprijs van de bouwkavel zal leiden tot een grotere deelname Rood voor rood.**

Antwoord: Betwijfeld wordt of een of een lagere grondprijs voor de bouwkavel zal leiden tot een grotere deelname. De regeling gaat er van uit dat de sloopkosten en 30% van de Gecorrigeerde vervangingswaarde worden vergoed en dat er geïnvesteerd wordt in ruimtelijke kwaliteit. Als de grondprijs lager wordt zal er geen bijdrage of minder geld beschikbaar blijven voor ruimtelijke kwaliteit. Dit impliceert dat de initiatiefnemer sneller zelf (buiten de opbrengst van de bouwkavel

om) een bijdrage zal moeten doen in ruimtelijke kwaliteit (advieskosten en leges zal hij zelf moeten betalen evenals een landschapsplan en de uitvoering daarvan).
Wij vinden wel dat de beleidsregels zoveel mogelijk moeten aansluiten bij de reële marktwaarde van de grond. In dat verband stellen wij voor voor de landbouwgebieden zoals bedoeld in de plattelandsvisie Dalmsholte/Lemelerveld en Dalfserveld/Nieuwleusen/Oudleusen uit te gaan van een bedrag van € 200,00 per m2 in plaats van € 225,00.
Volgens taxateurs zou dit meer recht doen aan de reële marktwaarde.

Voor wat betreft overige gemeenten in de regio:
Ommen, Hellendoorn, Raalte en Zwolle : alleen op basis van taxaties
Hardenberg: hanteert een bandbreedte van € 150,00 tot € 190,00.

Rekenvoorbeeld 1

Waarde kavel: Euro 225,00 per m2

1.	Waarde bouwkavel (1000 m2 x Euro 225,00)	Euro	225.000
2.	30% gecorrigeerde vervangingswaarde	Euro	85.000
3.	Sloopkosten	Euro	30.000
4.	Bruto Bijdrage ruimtelijke kwaliteit	Euro	110.000 (1 - 2 -3)
5.	Advieskosten, leges, etc.	Euro	45.000
6.	Netto bijdrage ruimtelijke kwaliteit	Euro	65.000 (4 -5)

Over de netto bijdrage ruimtelijke kwaliteit worden afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente over investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Doet de initiatiefnemer dit niet dan zal het bedrag gestort moeten worden in de Reserve ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Rekenvoorbeeld 2

Waarde kavel: Euro 160,00 per m2

1.	Waarde bouwkavel (1000 m2 x Euro 160,00)	Euro	160.000
2.	30% gecorrigeerde vervangingswaarde	Euro	85.000
3.	Sloopkosten	Euro	30.000
4.	Bruto Bijdrage ruimtelijke kwaliteit	Euro	45.000 (1 - 2 - 3)
5.	Advieskosten, leges etc.	Euro	45.000
6.	Netto bijdrage ruimtelijke kwaliteit	Euro	0

In dit rekenvoorbeeld blijft er geen geld over voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Zijn de kosten van de som van de vergoeding van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten hoger dan de waarde van de bouwkavel dan bestaat recht op een 2e bouwkavel.

A. Bruto bijdrage ruimtelijke kwaliteit: totale bijdrage ruimtelijke kwaliteit, d.w.z. kosten verbetering van de kwaliteit van de sloopkavel en nieuwe bouwkavel door middel van verbetering van de kwaliteit van de landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van het erf en eventueel de kwaliteit van een karakteristieke/waardevolle schuur (beeldkwaliteit) die blijft staan, verbetering van de ervenstructuur, kosten van een landschapsplan en de uitvoering daarvan, asbestsanering, kosten adviesbureau, fiscalist, leges bestemmingsplan. Restant: reserve plattelandsfonds
B. Netto bijdrage ruimtelijke kwaliteit: A minus de kosten van adviesbureau en leges. Restant: reserve plattelandsfonds.