Veelgestelde vragen over Rood voor Rood

1. *Relatie sloop en bouwkavel*

1.1 Kunnen meerdere woningen per bouwkavel worden toegestaan?

1.2 Kan huisvesting voor bedrijfsmatige activiteiten worden gerealiseerd?

1.3 Hoe wordt de omvang en waarde van de compensatiebouwkavel via Rood voor rood bepaald?

1.4 Hoe wordt de omvang en waarde van de compensatiebouwkavel bepaald door de belastingdienst?

1.5 Wat betekent het verschil in waardebepaling van de bouwkavel voor Rood voor rood en die voor de belastingdienst?

1.6 Kan de voormalige bedrijfswoning worden gesaneerd?

1.7 Zijn er heldere werkbare definities omschreven en waar staat dat?

2. *Situering bouwkavel en gebiedsdifferentiatie*

2.1 Waar wel bouwen indien dit ter plaatse van de te slopen gebouwen niet gewenst is?

3. *Tegenprestatie/compensatie*

3.1 Hoe wordt de inzet van de meerwaarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bepaald?

3.2 Mogen er ook investeringen voor de ruimtelijke kwaliteit in het hoofdgebouw (woonhuis plus deel) gepleegd worden?

3.3 Welke advieskosten kunnen als kostenpost bijdrage ruimtelijke kwaliteit gerekend worden?

3.4 Welke gebouwen, investeringen, etc op de agrarische bouwkavel moeten gewaardeerd worden voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde? En wat kan tot de sloopoppervlakte gerekend worden en voor een vergoeding van 25 euro/m2 in aanmerking komen?

3.5 Wat is een mestsilo en hoe wordt die gewaardeerd/vergoed?

3.6 Hoe vindt de waardering plaats bij een ondergrondse mestkelder

die niet (geheel) onder de gebouwen is gelegen? En hoe vindt de bepaling van de sloopoppervlakte en vergoeding van 25 euro/m2 plaats?

4. *Afbakening*

4.1 Moeten op een bouwblok alle agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden in geval een koper slechts een deel van het complex koopt?

4.2 Mag de sloopoppervlakte boven 850 m2 gebruikt worden voor aanvulling van een slooptekort elders (minder dan 850 m2)?

4.3 Mag de aanvrager de mestkelders tbv melkveetak behouden in de situatie dat een ondernemer met een gemengd bedrijf (rundvee en varkens) in het extensiveringsgebied met de varkenstak wil deelnemen aan de RvR-regeling?

4.4 Binnen welke termijn na het indienen van een aanvraag moet hij overgaan tot de sloop van de stallen van de IV-tak en de realisatie van de investeringen voor de ruimtelijke kwaliteit? Is bijvoorbeeld in de privaatrechtelijke overeenkomst te bepalen dat hij

4.5 Hoe worden de aangegane verplichtingen gehandhaafd en geldt er ook een boetebeding?

4.6 Mag een aanvrager elders een bouwkavel voor een woning ontvangen als hij op die locatie ook al een woning heeft? (er komt dan een tweede woning).

4.7 Mogen de kosten voor egalisatie/ grond aanvoer afzonderlijk opgevoerd worden als kostenpost?

4.8 Hoe kan bij verplaatsing, gedeeltelijke voorzetting en/of beëindiging Rood voor rood (al dan niet in combinatie met VIV) toegepast worden?

4.9 Mag Rood voor rood verplaatsing ook toegepast worden als het bedrijf fysiek naar het buitenland, bijv. Duitsland, verplaatst?

5. *Procedures uitvoering*

5.1 Hoe worden afsprakenvastgelegd?

5.2 Hoe wordt voorkomen dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht?

5.3 Kan met tranches gewerkt worden?

Verklarende woordenlijst

1. Relatie sloop en bouwkavel

1.1 Kunnen meerdere woningen per bouwkavel worden toegestaan?
Ja, onder voorwaarden. Het provinciale uitvoeringskader geeft de voorwaarden waaronder een (compensatie)bouwkavel voor een woning kan worden toegekend. Op een bouwkavel met een woonbestemming mag in principe één woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk:

a. Ten eerste bij afspraken op basis van een integraal plan voor een landgoed. Binnen het volume van 750 m3 kunnen meer woningen (twee of drie) worden gerealiseerd, wanneer die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed.
b. Ten tweede bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan voor de ontwikkeling van woningen voor senioren en/of starters. Gemeenten moeten er hierbij op toezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of anderszins, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen. Gemeenten zullen moeten aangeven of, en zo ja hoe, zij van deze twee uitzonderingen gebruik zullen maken.

Onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op bijvoorbeeld twee of drie bouwkavels 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 dan bij de afzonderlijke bouwkavels. Ook hiervan zullen gemeenten moeten aangeven hoe zij daarmee om wensen te gaan.

1.2 Kan huisvesting voor bedrijfsmatige activiteiten worden gerealiseerd?
Ja, Rood voor rood biedt ook de mogelijkheid om, in plaats van één of meer woningen, onder dezelfde voorwaarden huisvesting voor bedrijfsmatige activiteiten (maximaal 750 m3) te realiseren. Gemeenten moeten aangeven hoe zij met deze optie omgaan. Een werkfunctie moet altijd worden gecombineerd met wonen op dezelfde locatie. De eisen aan het gebruik van deze nieuwe bedrijfsgebouwen zijn overeenkomstig de (streekplan)voorwaarden voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

1.3 Hoe wordt de omvang en waarde van de compensatiebouwkavel via Rood voor rood bepaald?
De provincie adviseert om in het gemeentelijk beleidskader een standaard omvang van 1.000 m2 op te nemen.
De waarde van die 1.000 m2 bouwkavel wordt bepaald door verkoop of door taxatie. Die waarde is o.a. afhankelijk van de situering van de bouwkavel en kan sterk variëren (bijvoorbeeld 150.000, 200.000 of 300.000 euro). Deze waarde is mede bepalend voor de te plegen investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Zie ook 2.4.

1.4 Hoe wordt de omvang en waarde van de compensatiebouwkavel bepaald door de belastingdienst?

De belastingdienst gaat bij bepaling van de waarde uit van de waarde van de bouwkavel van 1.000 m2, maar kan die vermeerderen met de waarde van de omliggende percelen (bijvoorbeeld 4.000 m2 mee te verkopen agrarische gronden t.b.v. privacy/vrij zicht of pony's). De belastingdienst gaat uit van de best mogelijke verkoopwaarde. De getaxeerde waarde van zo'n kavel van 1.000 m2 plus 4.000 m2 kan dan bijvoorbeeld liggen op 300.000 euro. Als de waarde van 1.000 m2 bijvoorbeeld op 200.000 euro ligt (zie bij vraag 2.3) dan is dat dus 100.000 euro hoger.

1.5 Wat betekent het verschil in waardebepaling van de bouwkavel voor Rood voor rood en die voor de belastingdienst?

In het voorbeeld van 200.000 euro (taxatie Rood voor rood bouwkavel 1.000 m2) en 300.000 euro (taxatie belastingdienst van 1.000 m2 en omliggende percelen) bij de vragen 2.3 en 2.4 betekent dit het volgende. De belastingdienst zal bij de verdere afwikkeling van de fiscale wijzigingen (bijv. staking van het bedrijf) in elk geval over die 100.000 euro - door de belastingdienst beschouwd als winst - belasting innen. Daarnaast kunnen er andere fiscale claims aan de orde zijn die er ook zonder Rood voor rood zouden zijn geweest.

1.6 Kan de voormalige bedrijfswoning worden gesaneerd?

De voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning, maar kan ook gesaneerd worden. Dan mag er elders een extra bouwkavel komen (in ruil voor de te saneren bedrijfswoning één extra bouwkavel). In voorkomende gevallen moet de sanering wel plaatsvinden in combinatie met de bedrijfsgebouwen. Sanering van een bedrijfswoning kan gewenst zijn in landbouwontwikkelingsgebieden, maar ook in verwevingsgebied waar sprake is van sterlocaties. In het gemeentelijk beleidskader moet aangegeven worden hoe de gemeente hier mee om wenst te gaan.

1.7 Zijn er heldere werkbare definities omschreven en waar staat dat?

In gemeentelijk beleidskaders moeten de begrippen ruimtelijke kwaliteit, landschapontsierend, karakteristieke en/of beeldbepalende gebouwen omschreven worden en hoe daarmee gewerkt zal worden.

2. Situering bouwkavel en gebiedsdifferentiatie

2.1 Waar wel bouwen indien dit ter plaatse van de te slopen gebouwen niet gewenst is?

Bouwen van een woning elders moet aansluiten bij bestaande bebouwing (zoals kernen, buurtschappen en lintbebouwing). Heeft de gemeente voorkeur voor bepaalde locaties bij bouwen elders? Wenst de gemeente bijvoorbeeld om Rood voor Rood als een kans te gebruiken om bepaalde bebouwingslinten, buurtschappen en (knoop)erven te versterken? Ook hier dient een visie op de gewenste ontwikkeling van het buitengebied als basis.

Compensatie elders kan de voorkeur van een aanvrager zelf zijn. De gemeente moet aangeven of dat mogelijk is. De aanvrager moet dan zelf voor grond op een juiste locatie zorgdragen. Bijvoorbeeld door eigen bezit, het ruilen van gronden of door een projectmatige aanpak samen met anderen. Voor informatie over juiste locaties voor compensatie elders, moet de visie van de gemeente op de gewenste ontwikkeling van het buitengebied geraadpleegd worden. Naast deze visie is, vooral bij compensatie elders, een actieve houding van de gemeente belangrijk. De gemeente kan in haar gemeentelijke beleidskader aangeven hoe en of zij een actieve rol wil vervullen bij het clusteren van aanvragen. Dit clusteren biedt de mogelijkheid om op sommige plaatsen in het buitengebied te komen tot versterking

van de ruimtelijke kwaliteit door ontstening (sloop), terwijl op sommige andere locaties de ruimtelijke kwaliteit juist versterkt wordt door het toevoegen van bebouwing (compensatiekavels). Dit laatste biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om ervenstructuren te versterken (bijvoorbeeld in de vorm van zogenaamde knooperven).
Wanneer gemeenten delen van het buitengebied uitsluit van compensatie ter plekke, dient zij ook aan te geven hoe compensatie elders geregeld is. De gemeenten moeten aangeven of zij speciaal voor dit doel bouwkavels realiseert. Uit de opbrengst van de bouwkavels vergoedt de gemeente de sloopkosten van de bedrijfsgebouwen plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De winst die overblijft na betaling van deze vergoedingen en de ontwikkelkosten (o.a. aankoopkosten grond) worden gestort in het plattelandsfonds.
NB: Deze laatste optie is door de provincie Overijssel gemeld bij de Europese Commissie en kan alleen worden toegepast na ontvangst van een positieve reactie.

3. Tegenprestatie/compensatie

3.1 Hoe wordt de inzet van de meerwaarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bepaald?
De inzet van de meerwaarde wordt bepaald in onderling overleg tussen aanvrager en gemeente. Een aanvrager moet op grond van de gemeentelijke visie op de gewenste ontwikkeling van het buitengebied voorstellen formuleren voor de inzet van die meerwaarde. Het kan bijvoorbeeld gaan om goede landschappelijke inpassing, de realisatie van nieuw groen, de verbetering van de beeldkwaliteit, het in stand houden van karakteristieke bebouwing, eventuele bedrijfsverplaatsingskosten en advieskosten om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te bereiken (zie 4.2). De inzet wordt vastgelegd in een privaat rechtelijke overeenkomst.

3.2 Mogen er ook investeringen voor de ruimtelijke kwaliteit in het hoofdgebouw (woonhuis plus deel) gepleegd worden?
Nee, uitgangspunt is dat dergelijke investeringen niet in hoofdgebouwen gepleegd mogen worden.

3.3 Welke advieskosten kunnen als kostenpost bijdrage ruimtelijke kwaliteit gerekend worden?
Een aantal kosten kunnen in mindering op de investering voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gebracht worden, omdat dit gunstig is voor de (borging van de) kwaliteit van de aanvraag. In onderstaand overzicht staat welke kosten per aanvraag wel of niet vergoed kunnen worden uit de meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit.

Kostensoort	**Wel**	**Niet**
Aanpassing bestemmingsplan/ artikel 19 procedure WRO	X	
Kosten akoestisch onderzoek	X	
Kosten schone grond verklaring	X	
Kosten notaris (o.a. kettingbeding/ erfdienstbaarheid)	X	
Kosten flora/fauna onderzoek e.a.	X	

Advieskosten financieel/ fiscaal	X	
Advieskosten ruimtelijke kwaliteit	X	
Kosten sloopvergunning bedrijfsgebouwen	X	
Kosten intrekken / aanpassen milieuvergunning	X	
Kosten bouwaanvraag woning/ bedrijfsactiviteit		X
Kosten bouwvergunning woning/ bedrijfsactiviteit		X
Kosten bouwrijp maken bouwkavel woning/ bedrijfsactiviteit		X
Kosten taxatie bouwkavel woning/ bedrijfsactiviteit	X	
Kosten van de aanvrager m.b.t. btw	X	

3.4 Welke gebouwen, investeringen, etc op de agrarische bouwkavel moeten gewaardeerd worden voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde? En wat kan tot de sloopoppervlakte gerekend worden en voor een vergoeding van 25 euro/m2 in aanmerking komen? Is de 25 euro inclusief of exclusief BTW?

Het antwoord op deze vragen is verwoord in de notitie 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor rood-regeling van de provincie Overijssel' (27 juni 2005, website provincie Overijssel, tekst en schema op p. 7 en 8). De 25 euro is een normbedrag van 25 euro waarbij BTW geen rol speelt. Als een aanvrager 1.000 m2 saneert, ontvangt hij 25.000 euro (in natura, namelijk in de toegekende bouwkavel).

3.5 Wat is een mestsilo en hoe wordt die gewaardeerd / vergoed?

Een mestsilo valt onder dezelfde categorie als een torensilo, zoals genoemd in het Uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs en de notitie 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor rood-regeling van de provincie Overijssel' (27 juni 2005, website provincie Overijssel). De mestsilo mag mee gewaardeerd worden bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de oppervlakte telt mee in de berekening van de sloopoppervlakte.

3.6 Hoe vindt de waardering plaats bij een ondergrondse mestkelder die niet (geheel) onder de gebouwen is gelegen? En hoe vindt de bepaling van de sloopoppervlakte en vergoeding van 25 euro/ m2 plaats?

Mestkelders liggen vaak onder de stallen/ opstallen en de oppervlakte daarvan telt dan niet mee als sloopoppervlakte. Daarnaast kunnen zich twee situaties voordoen:

a. een ondergrondse mestkelder ligt *niet* onder stallen/opstallen. Het volgende geldt dan:
    - ondergrondse mestkelder moet geheel gewaardeerd worden bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde;

- maximaal 50% van de oppervlakte van de ondergrondse mestkelder mag bij de sloopoppervlakte gerekend worden (en komt in aanmerking voor vergoeding van 25 euro/m2).

b. een ondergrondse mestkelder ligt *gedeeltelijk* onder de stallen/opstallen. Het volgende geldt dan: de taxateur moet naar evenredigheid e.e.a. waarderen en de sloopoppervlakte en bijbehorende vergoeding bepalen.

4. Afbakening

4.1 Moeten op een bouwblok alle agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden in geval een koper slechts een deel van het complex koopt?

Uitgangspunt is dat alles op een bouwblok gesloopt moet worden. Er zijn enkele uitzonderingen waarbij niet alle VAB's gesloopt moeten worden, namelijk:

1. als één of meer van de VAB's een hergebruikfunctie krijgen;
2. als één of meer van de VAB's door de gemeente als karakteristiek gebouw zijn aangemerkt;
3. als het gaat om een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied.

Dan mag de aanvrager er voor kiezen om de VAB's t.b.v. de niet IV-tak (bijv. melkvee) intact te laten, maar moeten de bedrijfsgebouwen voor de IV-tak wel gesloopt worden.

Voor een VAB kan maar één keer een Rood voor Rood aanvraag worden ingediend. In antwoord op de vraag geldt het volgende:

a. als de koper direct of later Rood voor Rood wil toepassen dan moet tegelijkertijd de aanvraag ingediend worden voor de niet gekochte bedrijfsgebouwen, zodat alles gesloopt wordt, of
b. op de niet gekochte bedrijfsgebouwen wordt geen Rood voor Rood toegepast. Deze gebouwen komen ook later niet alsnog in aanmerking voor Rood voor Rood, en kunnen dus ook niet elders in een Rood voor rood aanvraag worden ingebracht.

Zo wordt voorkomen dat er door splitsing van het bouwblok en aansluitende toepassing van Rood voor rood op oorspronkelijk één locatie/ bouwblok, twee (i.p.v. één bouwkavel) afzonderlijke bouwkavels voor een woning toegekend worden.

4.2 Mag de sloopoppervlakte boven 850 m2 gebruikt worden voor aanvulling van een slooptekort elders (minder dan 850 m2)?

Nee, de oppervlakte die groter is dan minimaal benodigde 850 m2 mag niet gecombineerd worden met een slooptekort elders. Als bijvoorbeeld een te slopen stal een oppervlakte van 1.200 m2 heeft, dan mag de 'resterende 350 m2' niet gecombineerd worden met een stal van 500 m2 elders.
Wat wel mag, is dat twee aanvragen met elk minder dan 850 m2 sloopoppervlakte, bijvoorbeeld elk 500 m2, samen een aanvraag indienen waarbij er een bouwkavel voor een woning (dan wel bedrijfsactiviteit) komt. In dat geval moeten op beide locaties alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Met andere woorden, beide locaties moeten als volwaardige Rood voor Rood locaties worden gezien, en er ontstaat

een gezamenlijke aanvraag.
Er is een uitzondering mogelijk v.w.b. bestaande landgoederen. Daar kan op basis van een ontwikkelingsvisie gericht op het behoud van het landgoed een afspraak op maat gemaakt worden.

4.3 Mag de aanvrager de mestkelders tbv melkveetak behouden in de situatie dat een ondernemer met een gemengd bedrijf (rundvee en varkens) in het extensiveringsgebied met de varkenstak wil deelnemen aan de RvR-regeling?
Ja. Dit is te zien als hergebruik.

4.4 Binnen welke termijn na het indienen van een aanvraag moet hij overgaan tot de sloop van de stallen van de IV-tak en de realisatie van de investeringen voor de ruimtelijke kwaliteit? Is bijvoorbeeld in de privaatrechtelijke overeenkomst te bepalen dat hij de sloop tot drie jaar na het ondertekenen van de overeenkomst mag uitstellen?
De aanvrager moet direct na de definitieve verkrijging/afronding van een herziening van het bestemmingsplan/artikel 19-procedure, loopvergunning, intrekking milieuvergunning, starten met de sloop. De gemeente zal de aanvrager hiervan schriftelijk op de hoogte stellen. Vanaf dat moment kan bijvoorbeeld een termijn van 6 maanden gelden voor de realisatie van de sloop, inclusief de asbestsanering (zijnde een onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit). Voor de realisatie van (overige) investeringen voor de ruimtelijke kwaliteit kan vanaf dat moment bijvoorbeeld een termijn van 12 maanden gelden. Deze afspraken maken onderdeel uit van de privaat rechtelijke overeenkomst en kunnen door aanvrager en gemeente op maat gemaakt worden. De provincie ontraadt een periode van twee of drie jaar.

4.5 Hoe worden de aangegane verplichtingen gehandhaafd en geldt er ook een boetebeding?
Met de ondertekening van de overeenkomst neemt de gemeente een inspanningsverplichting op zich voor de planologische procedures. De gemeente handhaaft door toe te zien op de naleving door de aanvrager. In geval de aanvrager in gebreke blijft, zullen de investeringen op zijn kosten worden uitgevoerd. Een dergelijke clausule is onderdeel van de overeenkomst. Er geldt dus geen boetebeding.

4.6 Mag een aanvrager elders een bouwkavel voor een woning ontvangen als hij op die locatie ook al een woning heeft? (er komt dan een tweede woning).
Ja, in principe mag dit. Het hangt er echter vanaf of op deze wijze per saldo een positieve bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Als dat niet zo is, mag het niet.

4.7 Mogen de kosten voor egalisatie/grond aanvoer afzonderlijk opgevoerd worden als kostenpost?
Nee. Die kosten maken onderdeel uit van de sloopvergoeding van 25 euro/m2

4.8 Hoe kan bij verplaatsing, gedeeltelijke voorzetting en/of beëindiging Rood voor rood (al dan niet in combinatie met VIV) toegepast worden?
In onderstaand schema zijn de mogelijke situaties beoordeeld op toepasbaarheid van Rood voor rood en eventuele combinatie met VIV. Daarbij is waar nodig onderscheid naar gemaakt naar: a. extensiveringsgebied (**ex**) en b. verwevingsgebied plus niet-reconstructiegebied (**ov**).

Situatie	Verplaatsing (v)/ gedeeltelijke	Bedrijfssituatie i.r.t. activiteiten	Rood voor rood	VIV

	voortzetting (gv)/ beëindiging (b)			
1	V	Verplaatsing gespecialiseerd niet IV- bedrijf (bijv. melkveebedrijf)	Nee	Nee
2	V	Verplaatsing gespecialiseerd IV-bedrijf (bijv. varkens, pluimvee)	Ja, (**ex**) bij kleine IV-tak (als VIV niet van toepassing is) Ja (**ov**)	Ja (**ex**), bij grote IV-tak (conf. VIV) Nee (**ov**)
3	V	Verplaatsing gemengd bedrijf, waarbij zowel de IV als de niet IV-tak naar nieuwe locatie verplaatst	Ja, (**ex**) waarbij voor de kleine IV – tak en de niet IV-tak samen één extra bouwkavel beschikbaar komt. Als de VIV geldt voor IV-tak, dan mag de bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing van de niet-IV-tak benut worden Ja (**ov**), waarbij voor beide takken samen één extra bouwkavel	Ja, (**ex**) bij grote IV-tak (conform VIV) Nee (**ov**)

			toegekend wordt	
4	V/B	Verplaatsing gemengd bedrijf, waarbij tijdens transactie de niet-IV-tak naar nieuwe locatie verplaatst, maar de IV-tak wordt beëindigd (en dus niet terugkomt op nieuwe locatie)	Ja, waarbij voor de sanering van de VAB's voor IV-tak en niet IV-tak één (of meer) bouwkavel(s) toegekend worden, terwijl voor verplaatsing van de niet IV-tak één extra bouwkavel toegekend mag worden	Nee
5	V/B	Verplaatsing gemengd bedrijf, waarbij tijdens transactie de IV-tak naar nieuwe locatie verplaatst, maar de niet IV-tak wordt beëindigd (en dus niet terugkomt op nieuwe locatie)	Ja, (**ex**) voor verplaatsing van kleine IV-tak en de beëindiging van de niet IV-tak mag Rood voor rood toegepast worden, waarbij voor de verplaatsing één extra bouwkavel toegekend wordt. Als de VIV geldt voor IV-tak, dan mag voor de beëindiging van de niet-IV-tak Rood voor rood toegepast	Ja, (**ex**) bij grote IV-tak (conform VIV) Nee (**ov)**

			worden Ja (**ov**), waarbij voor beide takken samen één extra bouwkavel beschikbaar komt	
6	V/GV	Verplaatsing gemengd bedrijf, waarbij niet IV-tak naar nieuwe locatie verplaatst en IV-tak op oude locatie voortgezet wordt	Nee, geen bijdrage voor verplaatsing van niet IV-tak, omdat bij voortzetting IV-tak het ruimtelijk probleem niet (voldoende) opgelost wordt	Nee
7	V/GV	Verplaatsing gemengd bedrijf, waarbij IV-tak naar nieuwe locatie verplaatst en niet IV-tak op oude locatie voortgezet wordt	Ja, (**ex**) bijdrage voor verplaatsing van kleine IV-tak, omdat door de verplaatsing van de IV-tak het ruimtelijke probleem (voldoende) opgelost wordt, terwijl de voortzetting van de niet IV-tak geen ruimtelijk probleem is. Ja (**ov**)	Ja, (**ex**) bij grote IV-tak (conf. VIV) Nee (**ov**)

NB

1. Als de genoemde situaties zich in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG) voordoen, kan geen toepassing van Rood voor rood of VIV plaatsvinden.
2. De opbrengst uit Rood voor rood beëindiging kan v.w.b. het onderdeel '30% gecorrigeerde vervangingswaarde van de bedrijfsgebouwen' benut worden voor de investeringen voor de te verplaatsen tak. Voor de bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit geldt dat niet. Die is uitsluitend bestemd voor verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.
3. IV-tak = intensive veehouderijtak.

Bovenstaand schema is o.a. afgeleid uit het tekstgedeelte van het Uitvoeringskader Rood voor rood mgb, waarin staat:
'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 landbouwontwikkelingsgebied, waarvoor de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) niet van toepassing is en waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden'.

4.9 Mag Rood voor rood verplaatsing ook toegepast worden als het bedrijf fysiek naar het buitenland, bijv. Duitsland, verplaatst?
Nee, dat mag niet. Het mag alleen als het bedrijf fysiek binnen Nederland blijft.

5. Procedures uitvoering

5.1 Hoe worden afspraken vastgelegd?
Een deel van de afspraken zal publiekrechtelijk geregeld worden, zoals bijvoorbeeld de aanpassing van het bestemmingsplan, het afgeven van een sloopvergunning, etc. Het overige deel van de afspraken zal in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd moeten worden. Het gaat dan om afspraken over de sloop, de hoogte van de gecorrigeerde vervangingswaarde van bedrijfsgebouwen, de realisatietermijnen en te plegen investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De gemeenten hebben een model voor een privaat rechtelijke overeenkomst beschikbaar.

5.2 Hoe wordt voorkomen dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht?
Voorkomen moet worden dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor bedrijfsfuncties. Voor het vrijkomende bouwblok van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient een passende herbestemming plaats te vinden. In dit kader is bijvoorbeeld van belang hoe de gemeente de afspraken planologisch denkt te regelen. Bijvoorbeeld: het grootste deel van het oorspronkelijke agrarische bouwblok krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden behouden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos'. 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, kan gaan plaatsvinden. Ook de milieuvergunningen dienen in overeenstemming te worden gebracht met de beoogde nieuwe situatie. In het gemeentelijk beleidskader zal moeten worden aangegeven hoe een en ander geregeld wordt. Een goede planologische afweging en inkadering zal in alle gevallen noodzakelijk zijn.

5.3 Kan met tranches gewerkt worden?

Gemeenten kunnen er voor kiezen om Rood voor rood in tranches uit te voeren, door bijvoorbeeld periodieke openstelling van Rood voor rood. Wanneer hiervoor wordt gekozen, moet aangegeven worden wat dit betekent voor de uitvoering.

Verklarende woordenlijst

Agrarische bouwkavel:	Een bouwvlak waarbinnen bebouwing ten dienste van het agrarisch bedrijf is toegestaan.
Extensiveringsgebieden:	Gebieden als zodanig aangewezen in het reconstructieplan Salland-Twente (reconstructiezoneringskaart).
Landbouwontwikkelingsgebieden:	Gebieden als zodanig aangewezen in het reconstructieplan Salland-Twente (reconstructiezoneringskaart);
Verwevingsgebieden:	gebieden als zodanig aangewezen in het reconstructieplan Salland-Twente (reconstructiezoneringskaart).
sterlocatie intensieve veehouderij:	Een bestaand agrarisch bouwblok binnen het verwevingsgebied waar een perspectiefvol bedrijf met uitsluitend intensieve veehouderij is gevestigd, dat over voldoende omgevingsruimte beschikt om door te kunnen groeien tot een omvang van minimaal 175 nge, of een perspectiefvol gemengd bedrijf dat kan doorgroeien tot minimaal 175 nge en waarbij de intensieve tak tot minimaal 140 nge kan groeien.
Gecorrigeerde vervangingswaarde VAB:	De economische restwaarde van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), of anders verwoord: de gecorrigeerde vervangingswaarde, overeenkomstig artikel 17, derde lid, tweede volzin, van de Wet waardering onroerende zaken. Bij het bepalen van deze gecorrigeerde vervangingswaarde wordt voor het bepalen van de

	vervangingswaarde per dierplaats de afschrijvingstermijnen en percentages van de op het moment van ondertekenen van deze overeenkomst meest recente versie van de Kwantitatieve Informatie voor de Veehouderij (KWIN) als uitgangspunt genomen.
Gemeentelijk reconstructie- of plattelandsfonds:	Een door de gemeente ingesteld fonds, uitsluitend bedoeld voor het verlenen van financiële bijdragen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van de gemeente, dan wel voor het verlenen van financiële bijdragen (sloopkosten en 30 % gecorrigeerde vervangingswaarde) aan agrariërs die hun agrarische activiteiten staken of gestaakt hebben en geen compenserende bouwkavel kunnen of willen realiseren.
Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB):	Bebouwing, inclusief bouwwerken als mestsilo's, sleufsilo's en mestplaten op een bestaand agrarisch bouwperceel die door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarisch bedrijf vrijkomt voor sloop en/of vestiging van een niet-agrarische functie.
Saneren:	Het (doen) afbreken van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, het afvoeren van puin en afval, de verwijdering van erfverharding, putten en funderingen en het egaliseren van het perceel.
Sloopoppervlak:	De oppervlakte (m2) van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen inclusief torensilo's, maar exclusief kassen voor hobby en nevenactiviteiten, overige bouwwerken - zoals mestplaten en sleufsilo's - en erfverhardingen.
Publiekrechtelijk/privaatrechtelijk afspraken/overeenkomsten:	Bij publiekrechtelijk gaat het om vastleggen afspraken die een wettelijke

	basis hebben, zoals bijvoorbeeld het aanpassen van het bestemmingsplan (Wet ruimtelijke ordening), het regelen van een sloopvergunning, etc. In een privaat rechtelijke overeenkomst gaat het om directe afspraken tussen burger en gemeente, zoals bijvoorbeeld afspraken over het slopen van stallen, het aanbrengen van investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (o.a. aanleg van nieuwe natuur) en de hoogte van vergoedingen.
Verbetering ruimtelijke kwaliteit:	Het gaat om het verbeteren van het aanzien van het landelijke gebied. 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. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, etc. Het gaat dus om verbetering van de beeldkwaliteit. Bij te plegen investeringen kan het o.a. gaan om: realisatie van nieuw groen, onderhoud van bestaand groen (houtwallen etc), bijdragen aan renovatie van VAB's.
VIV - Verplaatsing Intensieve Veehouderij:	Beleidsregel, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 4 oktober 2005, nummer LNL/2005/2653, inhoudende regels voor het verplaatsen van bedrijven met intensieve veehouderij uit extensiveringsgebieden voor ondernemers die voldoende economische perspectieven hebben, op basis van het Reconstructieplan Salland-Twente.
(Woning)bouwkavel:	Perceel bestemd voor bebouwing die

ten dienste staat aan de functie wonen
of voor ambachtelijke, bedrijfsmatige
en niet-industriële functies.