

# **Uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel**

**Versie december 2006**

## INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding .....	3
2	Inhoudelijk kader .....	5
2.1	Relatie sloop en bouwka­vel/ (bedrijfs)woning .....	5
2.1.1	Criteria (harde voor­waarden) .....	5
2.1.2	Handreikingen (ter beoor­deling door gemeenten) .....	6
2.2	Situering bouwka­vel en gebieds­differentiatie .....	6
2.2.1	Criteria (harde voor­waarden) .....	6
2.2.2	Handreikingen (ter beoor­deling door gemeenten) .....	7
2.3	Tegenprestatie/ compensatie .....	8
2.3.1	Criteria (harde voor­waarden) .....	8
2.3.2	Handreikingen (ter beoor­deling door gemeenten) .....	8
2.4	Afbakening .....	8
2.4.1	Criteria (harde voor­waarden) .....	9
2.4.2	Handreikingen (ter beoor­deling door gemeenten) .....	10
3	Procedureel kader .....	11
3.1	Criteria (harde voor­waarden) .....	11
3.2	Handreikingen (ter beoor­deling door gemeenten) .....	12
4	Financiële aspecten .....	13
4.1.1	Criteria (harde voor­waarden) .....	13
4.2	Handreikingen (ter beoor­deling door gemeenten) .....	13

Bijlage: streekplantekst Rood voor Rood met gesloten beurs Overijssel 2000+

# 1 INLEIDING.

De komende jaren komen veel agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) vrij doordat agrarische bedrijven stoppen. Dat kan leiden tot leegstand, verval en verpaupering van het landelijk gebied. Daarom heeft de provincie Overijssel het mogelijk gemaakt om stallen te slopen door middel van het toestaan van het bouwen van een woning ter plaatse van de stallen of elders. Dat beleid heet "Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel" (afgekort verder weer te geven als Rvr mgb). Het doel van dit beleid is dus niet het saneren van agrarische bedrijven of het bouwen van zoveel mogelijk woningen. Het doel is het verbeteren van de kwaliteit van landschap en omgeving: de "ruimtelijke kwaliteit".

Het werkingsprincipe van Rvr mgb is dat iemand die wil deelnemen, met de getaxeerde waarde van de woningbouwkwavel drie dingen mag of moet doen:

- De sloopkosten dekken.
- De initiatiefnemer krijgt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen toegerekend.
- Het resterende deel van de getaxeerde waarde van de bouwkwavel moet door de initiatiefnemer geïnvesteerd worden in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Want het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is immers het doel van Rvr mgb.

In deze notitie is vastgelegd en uitgelegd hoe Rvr mgb precies werkt, wat wel en niet mag en hoe het toegepast moet worden. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen harde voorwaarden van de provincie (de criteria) en door de gemeenten te beoordelen zaken (de handreikingen). Want de gemeenten voeren Rvr mgb uit. Dat betekent dat aanvragen bij gemeenten ingediend moeten worden en dat gemeenten aanvragen afhandelen. We raden aanvragers aan om eerst bij de gemeente te vragen wat wel en niet mogelijk is en wat er in de aanvraag moet staan. En pas daarna een aanvraag/plan uitwerken en indienen. Daarmee zijn veel kosten en tijd te besparen bij de aanvrager en bij de gemeente.

In hoofdstuk 2 is beschreven onder welke voorwaarden is deel te nemen aan Rood voor rood met gesloten beurs:

- In paragraaf 2.1: Hoeveel er gesloopt moet worden om in aanmerking te komen voor één of meer woningen. Ook is beschreven aan welke voorwaarden die woning en de bouwkwavel moet voldoen.
- In paragraaf 2.2: Onder welke voorwaarden een woning op de slooplocatie mogelijk is en waar niet. Ook is beschreven waar en onder welke voorwaarden de woning dan wel gebouwd mag worden als het niet mag op de slooplocatie.
- In paragraaf 2.3: Hoe voldaan moet worden aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- In paragraaf 2.4: Voor welke gebieden en voor welke gebouwen Rvr mgb wel of niet toegepast mag worden

In hoofdstuk 3 is beschreven aan welke procedures aanvragers en de gemeenten moeten voldoen om deelname aan Rvr mgb uit te voeren en vast te leggen overeenkomstig de voorwaarden in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 4 zijn nader beschreven de taxatie en de financiële regeling voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

In de bijlage is opgenomen de streekplantekst over Rvr mgb. Want dat is de formele basis voor dit beleid en dit uitvoeringskader. Dit uitvoeringskader heeft de status van beleidsregel zoals bedoeld is in de Algemene wet bestuursrecht en maakt deel uit van de provinciale 'Handreiking beoordelingen gemeentelijke plannen'.

## 2 INHOUDELIJK KADER

In dit hoofdstuk 2 is beschreven onder welke voorwaarden is deel te nemen aan Rood voor rood met gesloten beurs.

### 2.1 Relatie sloop en bouwkaavel/ (bedrijfs)woning

In deze paragraaf is beschreven hoeveel er gesloopt moet worden om in aanmerking te komen voor één of meer woningen. Ook is beschreven aan welke voorwaarden die woning en de bouwkaavel moeten voldoen.

#### 2.1.1 Criteria (harde voorwaarden)

1. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één of meer bouwkaavels voor een woning worden toegekend. Het is mogelijk meer percelen binnen de provincie Overijssel hierbij te betrekken
2. Als er een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> 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.
3. 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.
4. Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de berekeningsmethode van de Dienst Landelijk Gebied gehanteerd.
5. Voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. Er geldt een standaard bedrag van 25 euro per m<sup>2</sup>.
6. De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m<sup>2</sup>). Deze inhoudsbeperking geldt niet indien de woning binnen de begrenzing van het stads- en dorpsgebied wordt gebouwd.
7. 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 m<sup>3</sup> 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.
8. Bij de omvang van de compensatiekaavel wordt in principe uitgegaan van 1000 m<sup>2</sup>.

9. Het grootste deel van de oorspronkelijke bouwka­vel blijft een agrarische bestemming zonder bouw­mogelijkheden behouden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos'.
10. In gemeentelijk beleidskaders zal aangege­ven worden hoe de begrippen ruimtelijke kwaliteit, landschapontsierend, karakteristieke en/of beeldbepalende gebouwen omschreven worden en hoe daarmee moet worden omgegaan. Het is ook mogelijk hiervoor te verwijzen naar (een) ander(e) document(en) waarin een gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het buitengebied is opgenomen, zoals Landschap­son­twikkelingsplan (LOP), welstandsnota en bestemmingsplan buitengebied.

### **2.1.2 Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)**

1. De voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning, maar kan ook gesaneerd worden (en kent dan elders een extra bouwka­vel toe). Dit laatste kan gewenst zijn in landbouwontwikkelingsgebieden, maar ook in verwevingsgebied waar sprake is van sterlocaties. Zie ook onder paragraaf 2.2.
2. 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. 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 bouwka­vel en gebiedsdifferentiatie**

In deze paragraaf 2.2 is beschreven waar en onder welke voorwaarden een woning op de slooplocatie mogelijk is en waar niet. Ook is beschreven waar en onder welke voorwaarden de woning dan wel gebouwd mag worden als het niet mag op de slooplocatie.

### **2.2.1 Criteria (harde voorwaarden)**

1. Gemeenten dienen aan te geven in welke delen van het buitengebied bouw op de kavel mogelijk is en waar niet.
2. Toekenning van een bouwka­vel 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.
3. De bouwka­vel voor een woning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwka­vel 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.

4. Voor de toekenning van een bouwkaavel voor een woning ter plekke in landbouwontwikkelingsgebied geldt een 'nee, tenzij' principe. Een uitzondering kan alleen worden gemaakt wanneer goed onderbouwd kan worden dat op een specifieke plek in landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied. Uitgangspunt moet zijn dat huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in zone-I en landbouwontwikkelingsgebieden (en bij sterlocaties) in de zin van verdere intensivering niet belemmerd mogen worden.
5. De situering van een bouwkaavel 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 bouwkaavel 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).
6. Er moet expliciet rekening gehouden worden met andere (wettelijke) kaders. Het kan daarbij gaan om: Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, beleidslijn Ruimte voor de rivier, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet.

### **2.2.2 Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)**

1. Een intergemeentelijke benadering kan handzaam zijn, o.a. in zich voordoende gevallen waarbij sloop in de ene gemeente en uitgifte van een bouwkaavel voor een woning in de andere gemeente plaatsvindt en bij gebiedsgerichte uitwerkingen.
2. Gemeenten kunnen in hun gemeentelijk beleidskader aangeven of een voorkeursvolgorde voor terugbouwen (op de kavel of elders) van toepassing is.
3. 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 bouwkaavels worden gerealiseerd. Uit de opbrengst van een bouwkaavel 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 plattelandsfonds te worden gestort en te worden aangewend voor het vergoeden van sloopkosten van VAB's plus 30% gecorrigeerde vervangingswaarde, in de volgende 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.

## **2.3 Tegenprestatie/ compensatie**

In deze paragraaf 2.3 is beschreven hoe voldaan moet worden aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

### **2.3.1 Criteria (harde voorwaarden)**

1. 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. 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 (ter beoordeling door gemeenten)**

1. 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. In dergelijke gevallen kan, in plaats van één of meer woningen, worden meegewerkt aan het realiseren van huisvesting voor bedrijfsmatige activiteiten. Dit overeenkomstig het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. In al deze situaties zal er altijd sprake moeten zijn van een woonfunctie op deze locatie. De voorwaarden voor de compenserende bouw zijn gelijk aan die voor burgerwoningen.

## **2.4 Afbakening**

In deze paragraaf is beschreven voor welke gebieden en voor welke gebouwen Rvr mgb wel of niet toegepast mag worden.



### 2.4.1 Criteria (harde voorwaarden)

1. De regeling geldt voor het gehele buitengebied van Overijssel.
2. De regeling geldt in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. De provincie Overijssel wil aan de hand van zich voordoende incidentele gevallen nagaan of hiervoor nog nader beleid nodig is.
3. De regeling geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.
4. De regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2004.
5. De regeling houdt geen rekening met de (eerdere) economische verdienmogelijkheid van stoppende activiteiten;
6. De regeling houdt geen rekening met verrekening met de fiscus n.a.v. bedrijfsbeëindiging.
7. 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.
8. 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.
9. De regeling gaat in principe 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 slooppoppervlakte. Torensilos en mestsilos tellen wel mee.
10. 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.
11. De regeling geldt ook wanneer er binnen het reconstructiegebied sprake is van een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd. Rood voor Rood kan eveneens worden toegepast bij gemengde bedrijven in het

verwevingsgebied of buiten het reconstructiegebied in streekplanzone 3 en 4, waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd. In deze laatste gevallen moet worden vastgelegd dat ten behoeve van de continuering van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Waarborging kan langs publiekrechtelijke weg (bestemmingsplan) en langs privaatrechtelijke weg (overeenkomst (met "kettingbeding")) plaatsvinden.

**NB:** De verruimde mogelijkheden voor ontmenging met Rood voor Rood buiten de extensiveringsgebieden moeten nog worden verwerkt in een partiele herziening van het Streekplan. Tot die tijd moeten eventuele aanvragen aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd, die Provinciale Staten zullen informeren.

12. De regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvindt/ vindt. Daarbij geldt als vertrekpunt dat 4500 m<sup>2</sup> sloop één bouwkaavel voor een woning oplevert. Voorts gelden de overige bepalingen in dit uitvoeringskader.
13. Rood voor Rood met gesloten beurs geldt in situaties waarbij er verplaatsing binnen Nederland 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 bouwkaavel toegekend worden t.o.v. de bouwkaavel (of bouwkaavels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwkaavel (of zoveel meer als nodig zijn op basis van de te slopen m<sup>2</sup>, de sloopkosten en de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde) dekt de deelnemer de sloopkosten af. De deelnemer mag de (fiscale) heffingsgrondslag én de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing inzetten. De waarde van genoemde extra bouwkaavel 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 bouwkaavel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### **2.4.2 Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)**

1. Situaties waarbij met Rood voor Rood met gesloten beurs een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden door middel van het verplaatsen van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij, 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

In dit hoofdstuk is beschreven aan welke procedures aanvragers en de gemeenten moeten voldoen om Rvr mgb uit te voeren en vast te leggen overeenkomstig de voorwaarden in hoofdstuk 2.

#### 3.1 Criteria (harde voorwaarden)

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Gemeenten kunnen hun gemeentelijk beleidskader voor advies aan de provincie voorleggen. Vervolgens zal de provincie in haar advies aangeven of en in hoeverre het gemeentelijke beleid in aanmerking komt voor basis voor vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO. Met deze mededeling kunnen de gemeenten grotendeels zelf hun beleid uitvoeren.
6. 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.
  - Ligging en omvang van de compensatiekavel en de situering en de architectuur van de hierop te bouwen woning.
  - 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.)

7. De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken.
8. 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.

### **3.2 Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)**

1. 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.
2. 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 FINANCIËLE ASPECTEN**

In dit hoofdstuk zijn beschreven de taxatie en de financiële regeling voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

### **4.1.1 Criteria (harde voorwaarden)**

1. 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.
2. De 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.

### **4.2 Handreikingen (ter beoordeling door gemeenten)**

1. Gemeenten kunnen er voor kiezen om een plattelandsfonds in te stellen.
2. Gemeenten kunnen er voor kiezen om Rvr mgb in tranches uit te voeren, door bijvoorbeeld periodieke openstelling van Rvr mgb.

## **Bijlage: streekplantekst Rood voor Rood met gesloten beurs Overijssel 2000+**

Het hoofddoel van de kaders voor Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die realisatie mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkavels voor een woning toegekend worden, terwijl de deelnemer aan RvR mgb uit de getaxeerde waarde daarvan het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen. De deelnemer mag een deel van de gecorrigeerde vervangingswaarde van die gebouwen behouden.

Het gaat bij overige verbeteringen om aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de realisatie van nieuw groen. Dit kan op de betreffende locatie zelf of elders. Bij inzet elders moet in het gemeentelijke beleidskader zijn aangegeven hoe dit kan plaatsvinden. Bijvoorbeeld middels het instellen van een gemeentelijk reconstructie- of plattelandsfonds.

Voor de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing kan onder genoemde condities een bouwkel voor een woning worden toegekend. Het is mogelijk meer percelen binnen de provincie Overijssel hierbij te betrekken. Wanneer een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en een deel van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkel voor een woning worden verkregen. In het geval er sprake is van de sloop van kassen die dienst deden ten behoeve van de hoofdactiviteit van een bedrijf, moet maatwerk worden geboden. Als uitgangspunt geldt hierbij dat het moet gaan om de sloop van minimaal 4500 m<sup>2</sup>

De sloop van agrarische gebouwen kan plaatsvinden door gebruik te maken van het uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs, mits er geen sprake is van waardevolle karakteristieke en/of monumentale agrarische bebouwing.

In het kader van Rood voor rood met gesloten beurs zullen onder voorwaarden één of meer bouwkavels voor een woning worden toegekend. Hierop mag een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> worden gebouwd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk. In het kader van een integraal plan voor een landgoed of een gemeentelijk plan waarmee woningen voor senioren en/of starters worden gerealiseerd, kunnen binnen het volume van 750 m<sup>3</sup> meer woningen worden gerealiseerd.

Rood voor rood met gesloten beurs heeft betrekking op reeds gestopte of stoppende bedrijven. Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen. Wanneer binnen het reconstructiegebied sprake is van een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd, kan Rood voor Rood met gesloten beurs voor dit onderdeel worden toegepast. Rood voor Rood kan eveneens worden toegepast bij gemengde bedrijven in het verwevingsgebied of buiten het reconstructiegebied in streekplanzone 3 en 4, waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd. In deze laatste gevallen moet worden

vastgelegd dat ten behoeve van de continuering van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

De compensatie met een bouwka­vel voor een woning kan zowel ter plekke als elders. Compensatie ter plekke is in landbouwontwikkelingsgebied echter niet wenselijk. Het is mogelijk in landbouwontwikkelingsgebied en in de nabijheid van sterlocaties in verwevingsgebied ook de voormalige bedrijfswoning bij de sloop te betrekken. In die gevallen mag er, ter compensatie hiervan, elders een extra bouwka­vel worden verkregen. Bij compensatie elders zal zo veel mogelijk aansluiting worden gezocht bij bestaande, eventueel speciaal hiertoe aangewezen, woonkernen of buurtschappen, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande bebouwing (zoals linten en bebouwingsclusters). Bij uitzondering kan, indien de landschappelijke kwaliteit aantoonbaar wordt vergroot, de realisatie van een bouwka­vel ook plaatsvinden aansluitend op bestaande agrarische bebouwingsclusters.

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 die 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 VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. Een eventuele restwaarde uit die extra bouwka­vel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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.

Wanneer de realisatie van bouwka­vels in het kader van Rood voor Rood met gesloten beurs in (delen van) de gemeente niet gewenst is, kan de gemeente de regie nemen bij het realiseren van bouwka­vels op een geschikte locatie elders. 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 van de bouwka­vels, dient in een gemeentelijk reconstructie- of plattelandsfonds te worden gestort.

Medewerking aan de realisatie van een (compensatie)bouwka­vel wordt alleen verleend, indien de sloop van de agrarische bebouwing voldoende is gewaarborgd. Het vrijkomende perceel dient een passende herbesteding te krijgen in een herziening van het bestemmingsplan, zodat de oude bouw­mogelijkheden niet opnieuw benut kunnen worden. Tevens dient de milieuvergunning in overeenstemming met de nieuwe situatie te worden gebracht c.q. te worden ingetrokken. De (compensatie)bouwka­vel mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken.

In plaats van één of meer bouwkavels ten behoeve van woningen kan worden meegewerkt aan het realiseren van huisvesting voor ambachtelijke, dienstverlenende en niet-industriële bedrijfsmatige activiteiten. Een dergelijke activiteit moet altijd gecombineerd worden met een woonfunctie. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer er sprake is van het continueren van een nevenactiviteit na het beëindigen van de agrarische activiteiten. De hiervoor genoemde voorwaarden voor vervolgfuncties van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing zijn van overeenkomstige toepassing.

De gemeenten hebben het voortouw bij de toepassing van Rood voor rood met gesloten beurs. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid moeten ontwikkelen.

De partiële streekplanherziening maakt het mogelijk dat de Rood voor rood regeling in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied van toepassing kan zijn. Gedeputeerde Staten zullen aan de hand van zich voordoende incidentele gevallen nagaan of hiervoor nog nader beleid nodig is.

Gedeputeerde Staten werken dit beleid uit in een uitvoeringskader. Het hier beschreven "Rood voor rood met gesloten beurs" beleid zal in 2008 worden geëvalueerd, terwijl medio 2006 een tussentijdse balans op gemaakt zal worden. Hierbij zal beoordeeld worden in hoeverre dit beleid tot een daadwerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied heeft geleid. Gedeputeerde Staten kunnen op basis van de evaluatie het streekplanbeleid door middel van een streekplanuitwerking bijstellen. Onder andere kan hierbij besloten worden de regeling van toepassing te laten zijn op nader aan te wijzen gebieden.