

**Evaluatie  
Rood voor Rood  
&  
VAB**

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 <i>Aanleiding evaluatie</i>	5
1.1.1 Rood voor rood	5
1.1.2 Vrijkomende Agrarische Bebouwing	5
1.2 <i>Doelstelling evaluatie</i>	5
1.3 <i>Leeswijzer</i>	5
<b>Hoofdstuk 2 Uitvoering raadsbesluiten</b>	<b>6</b>
2.1 <i>Amendementen</i>	6
2.2 <i>Toepassing artikel 19 lid 2 WRO</i>	6
<b>Hoofdstuk 3 De aanvragen</b>	<b>7</b>
3.1 <i>Algemeen</i>	7
3.2 <i>Rood voor rood</i>	7
3.2.1 Overeenkomsten	7
3.2.2 Aanvragen in behandeling	7
3.2.3 Overige vragen over mogelijkheden rood voor rood	8
3.3 <i>VAB</i>	8
3.3.1 Aanvragen	8
3.3.2 Vragen over VAB	8
<b>Hoofdstuk 4 Doelstelling beleid en toekomstwaarde</b>	<b>10</b>
4.1 <i>Algemeen</i>	10
4.2 <i>Doelstelling beleid</i>	10
4.3 <i>Worden de doelstellingen gehaald?</i>	10
4.3.1 Rood voor rood	10
4.3.2 Vrijkomende Agrarische bebouwing	10
4.4 <i>Blijft het nodig om Rood voor rood en VAB toe te passen?</i>	10
4.5 <i>Tijdsbesteding en kosten rood voor rood en VAB</i>	11
<b>Hoofdstuk 5 Aanpassingen in het rood voor rood beleid</b>	<b>13</b>
5.1 <i>Algemeen</i>	13
5.2 <i>Relatie sloop en bouwkaavel</i>	13
5.3 <i>Situering bouwkaavel en gebiedsdifferentiatie</i>	15
5.4 <i>Tegenprestatie/compensatie</i>	16
5.5 <i>Afbakening</i>	17
5.6 <i>Procedures</i>	17
5.7 <i>Afhandeling en financiën</i>	19
5.8 <i>Ontwikkelingen in wet- en regelgeving</i>	20
<b>Hoofdstuk 6 Aanpassing beleidskaders VAB</b>	<b>22</b>
6.1 <i>Algemeen</i>	22

6.2	<i>Planologische Knelpunten</i>	22
6.2.1	Geen verdere uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst	22
6.2.2	Opslag en bedrijfsactiviteiten buiten gebouwen zijn uitgesloten	23
6.2.3	Verkeersaantrekkende werking	23
6.2.4	Investering in ruimtelijke kwaliteit brengt extra kosten met zich mee die niet snel terugverdiend kunnen worden;	23
6.2.5	Splitsing van percelen in meerdere eigenaren;	24
6.3	<i>Financiële knelpunten</i>	24
6.3.2	Subsidie	24
	Als er mogelijkheden zouden zijn om VAB net als binnen reconstructiegebied ook buiten reconstructiegebied te subsidiëren, zou dit kunnen leiden tot meer initiatieven. Ook kan er dan meer in een goede ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd worden, zonder dat dit de aanvrager dit geheel voor eigen rekening moet doen.	24
6.4	<i>Procesmatige knelpunten</i>	24
6.4.1	Procedure te lang	24
6.5	<i>Overige punten</i>	25
6.5.1	Bewoning van niet karakteristieke bijgebouwen	25
6.5.2	VAB kan ook op een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing worden toegepast?	25
6.5.3	Voormalige bedrijfswoning ook voor bedrijfsmatige functie gebruiken	25
6.5.4	Combinatie met rood voor rood	25
6.5.5	Verordening in het kader van de Wet geurhinder en Veehouderij	26
6.5.6	Zonering	26
6.5.7	Sloop, toekomstige nieuwbouw	26
6.5.8	Proces en uitvoering	26
<b>Hoofdstuk 7 Conclusies en Aanbevelingen</b>		<b>27</b>
7.1	<i>Conclusies</i>	27
7.1.1	Rood voor rood	27
7.1.2	VAB	27
7.2	<i>Aanbevelingen</i>	28
7.2.1.	Communicatie	28
7.2.2	Overeenkomsten	28
7.2.3	Handhaving	28
7.2.4	Interne procedures	28
7.2.5	Subsidie VAB	28
7.3	<i>Aanbevelingen in samenhang met andere plannen</i>	28
7.3.1	Landschapsontwikkelingsplan	28
7.3.2	Plattelandsvisie	29
7.3.3	Structuurvisie Buitengebied	29
7.3.4	Actualisering bestemmingsplan Buitengebied	29

Bijlagen

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding evaluatie

### 1.1.1 Rood voor rood

In oktober 2007 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de Beleidsregels 2007-2009 Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen vastgesteld. Dit naar aanleiding van de partiële herziening van het Streekplan Overijssel 2000+ en het provinciale beleid Rood voor rood met gesloten beurs zoals Provinciale Staten in maart 2005 hadden vastgesteld. In de Plattelandsvisie Dalfsen is aangegeven dat het rood voor rood beleid per deelgebied nader zou worden uitgewerkt. Verder zijn ervaringen met 5 pilot-projecten Rood voor Rood betrokken bij het opstellen van de beleidsregels.

Bij de vaststelling van de Beleidsregels 2007 – 2009 Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen is opgenomen dat er in 2009 een evaluatie plaats zou vinden. Inmiddels is ongeveer twee jaar gewerkt met de beleidsregels Rood voor Rood en zijn er diverse ervaringen opgedaan. Deze komen in deze evaluatie aan bod.

Vanuit de gemeenteraad zijn ook enkele malen vragen gesteld over de uitvoering van de regeling. Hierbij is aangegeven dat deze mee worden genomen in deze evaluatie het gaat hierbij bijvoorbeeld om:

- Is er voldoende meerwaarde van rood voor rood voor de ruimtelijke kwaliteit?
- Is de uitvoering van rood voor rood door projectontwikkelaars wel gewenst?
- Worden er niet te veel advieskosten door de adviseurs opgevoerd als investering in ruimtelijke kwaliteit?
- Kan bij rood voor rood projecten ook worden ingezet op opwekking van duurzame energie, net zoals landschappelijke inpassing?

Ook deze punten zijn meegenomen in deze evaluatie.

### 1.1.2 Vrijkomende Agrarische Bebouwing

In november 2007 heeft de gemeenteraad van Dalfsen ook het Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) gemeente Dalfsen vastgesteld. Dit beleidskader is een nadere uitwerking van het VAB uitvoeringskader van de provincie Overijssel en de uitgangspunten voor het hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals deze in de Plattelandsvisie Dalfsen al waren opgesteld.

Ook met het beleidskader VAB wordt nu al 2 jaar gewerkt en een aantal initiatieven zijn getoetst aan het beleidskader. Ook deze ervaringen komen in deze evaluatie aan bod.

## 1.2 Doelstelling evaluatie

Doel van deze evaluatie is om te kijken hoe het rood voor rood en VAB beleid functioneert en of het op deze wijze voortgezet moet worden. Als het beleid verder voortgezet wordt zal tevens worden gekeken of het dan nodig of wenselijk is om wijzigingen in het beleid aan te brengen.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt terug gekeken naar de vaststelling van het rood voor rood en VAB beleid in 2007 en de toezeggingen die hierbij destijds zijn gedaan. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de binnengekomen aanvragen en de ervaringen hieruit. In hoofdstuk 4 worden de ervaringen van de afgelopen 2 jaar naast de doelstelling van het beleid gezet en wordt inzicht gegeven in de kosten per aanvraag. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 en 6 aanpassingen voorgesteld en aanbevelingen gedaan voor verbetering of aanpassing van het Rood voor rood en VAB beleid. In hoofdstuk 7 worden de conclusies en aanbevelingen nogmaals samengevat weergegeven en wordt ook ingegaan op de relatie met andere gemeentelijke plannen.

## Hoofdstuk 2 Uitvoering raadsbesluiten

### 2.1 Amendementen

Bij de vaststelling van de beleidsregels Rood voor Rood is een aantal amendementen ingediend. Deze amendementen hadden o.a. betrekking op het instellen van een vast bedrag voor het investeren in ruimtelijke kwaliteit en het storten van een vast percentage van de investering in ruimtelijke kwaliteit in de gemeentelijke Reserve ruimtelijke kwaliteit. Deze amendementen zijn destijds ingetrokken onder de toezegging dat deze bij de provinciale evaluatie meegenomen zouden worden.

De gemeente Dalfsen is actief betrokken geweest bij de in 2008 uitgevoerde provinciale evaluatie (Bijlage 3 Evaluatie Rood voor Rood met gesloten beurs provincie Overijssel). In punt 3.2.4 en 3.2.5 van de provinciale evaluatie komen de Investeringskosten voor Ruimtelijke kwaliteit en het plattelandsfonds aan bod. Aanbeveling uit dit rapport is, dat het doel van rood voor rood is om zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit te genereren. Normbedragen zijn hiervoor niet de oplossing, omdat dit maatwerk in de weg staat. Wel is uitwisseling over de advieskosten tussen gemeenten wenselijk. Rood voor rood moet volgens de provinciale evaluatie geen onderhandelingsplanologie worden. De kaders moeten wel helder zijn.

Ten aanzien van het plattelandsfonds is de conclusie in de provinciale evaluatie dat Overijssel-breed aanvragers graag op de locatie zelf investeren en niet in een plattelandsfonds. De conclusie hierbij vanuit de provincie is dat een plattelandsfonds wel als smeermiddel werkt, maar niet zozeer als slooffonds. Uiteindelijk vinden slopers en bouwers elkaar wel en worden schuren alsnog gesloopt. Het is meer een fonds om elders “groene” investeringen te kunnen doen in de ruimtelijke kwaliteit. Binnen Overijssel verschilt men van mening of en hoe de afdracht moet zijn in het plattelandsfonds.

Ook bij de vaststelling van het beleidskader VAB is een amendement aangenomen. Hierin staat dat wonen in niet-karakteristieke VAB niet is toegestaan volgens het provinciale beleidskader en de gemeente Dalfsen dit zal respecteren. Het pilot-project van de familie Braakman (3 appartementen in een voormalige varkensstal) aan de Heinoseweg is dan ook een uitzondering gebleven. Af en toe komen hierover wel vragen bij de gemeente binnen, met de duidelijke verwijzing naar het pilot-project. Met het amendement kan echter goed gemotiveerd worden dat dit een eenmalig project betreft. In deze evaluatie wordt het bewonen van “niet karakteristieke” bedrijfsbebouwing wel weer aan de orde gesteld.

### 2.2 Toepassing artikel 19 lid 2 WRO

Zowel in het raadsbesluit tot vaststelling van de beleidsregels rood voor rood als voor het beleidskader VAB is opgenomen dat een “algemene verklaring van geen bezwaar” bij de provincie zou worden gevraagd. In beide gevallen is deze verklaring van zowel de provincie Overijssel als van de Inspecteur VROM verkregen. De tot 1 juli 2008 ingediende (bouw)aanvragen zijn daarom met een vrijstelling op basis van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening afgehandeld. Om echter de agrarische bestemming van de percelen te verwijderen, om het “herleven” van de agrarische bestemming te voorkomen, zijn voor deze percelen tevens herzieningen van het bestemmingsplan in procedure gebracht.

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening echter in werking getreden waarin de vrijstellingsmogelijkheid op basis van artikel 19 lid 2 WRO niet meer is opgenomen. Meewerken aan rood voor rood en VAB moet nu dus altijd met een herziening of wijziging van het bestemmingsplan of een projectbesluit. De gemeenteraad is hierbij het bevoegde orgaan. Hierdoor is de tijd tot de verlening van de bouwvergunning voor de extra woning of het gewijzigde gebruik van schuren langer geworden. Voordeel is dat nu alles in één planologische procedure wordt geregeld, wat voor zowel aanvrager (direct een woonbestemming) als gemeente (geen agrarische bouwmogelijkheden meer) juridisch meer duidelijkheid geeft. Wel kan er soms onzekerheid zijn als het college medewerking geeft aan de uitvoering van het project terwijl de raad pas daarna een standpunt inneemt of hij de benodigde herziening van het bestemmingsplan of projectbesluit vast wil stellen.

## Hoofdstuk 3 De aanvragen

### 3.1 Algemeen

Sinds het vaststellen van de beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs en het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) eind 2007 zijn verschillende aanvragen binnengekomen. In dit hoofdstuk wordt de hoeveelheid en inhoud van deze aanvragen en vragen weergegeven (tot 1 augustus 2009). Dit om een indruk van de animo voor de regelingen te krijgen en een indruk te krijgen van de inhoud en afweging om al dan niet gebruik te maken van de regelingen.

### 3.2 Rood voor rood

#### 3.2.1 Overeenkomsten

Na de vaststelling van het rood voor rood beleidskader (na de vijf pilot-projecten) zijn er tot 1 augustus 2009 nog vijf nieuwe rood voor rood overeenkomsten aangegaan. Totaal zijn er tien overeenkomsten afgesloten waarbij 16 percelen zijn betrokken. Een kort overzicht van de gesloten overeenkomsten:

Totaal m <sup>2</sup> sloop landschapsontsierende bebouwing	15989
Totaal m <sup>2</sup> sloop kassen	8884
Totaal extra woningen	15
Oppervlakte extra woningen <sup>1</sup>	3000
Aantal betrokken percelen	16
Woning niet op slooplocatie	1
rood voor rood met verplaatsing	1
rood voor rood ontmenging	0

Inmiddels is er voor zeven rood voor rood woningen een bouwvergunning afgegeven. Voor vijf percelen is de bestemmingsplanprocedure afgerond (agrarisch bouwblok/bedrijfsbestemming gewijzigd naar wonen en de nieuwe woning planologisch vastgelegd). Voor de overige percelen is de herziening van het bestemmingsplan in procedure of wordt de procedure binnenkort gestart.

In één overeenkomst is vastgelegd, dat er een storting in de "Reserve ruimtelijke kwaliteit" moet plaatsvinden. In de overige gevallen wordt de investering in ruimtelijke kwaliteit gedaan op de bij de aanvraag betrokken percelen.

#### 3.2.2 Aanvragen in behandeling

Naast de tien overeenkomsten zijn er nog 15 verzoeken in behandeling. Deze zijn in verschillende stadia. Het ene verzoek bevindt zich nog in de principeverzoekfase. In dat geval is aan het college gevraagd of er in principe mee kan worden gewerkt aan het rood voor rood verzoek. Andere verzoeken zijn al in principe akkoord bevonden en worden nu door de aanvrager verder uitgewerkt tot een complete aanvraag met uitgewerkt inrichtingsplan en onderbouwing. Omdat alle verzoeken in dit kader wel concreet zijn en de verwachting is dat deze doorgezet zullen worden zijn ze ook bekeken om zo inzicht te geven in de concrete animo voor de regeling:

Totaal m <sup>2</sup> sloop in principeaanvraag	17.139
Aantal woningen in principeaanvraag	19
bouw m <sup>2</sup> extra woningen <sup>1</sup> principe aanvraag	3800
Aantal principeverzoeken	15
Aantal betrokken percelen	24
Woning niet op slooplocatie	4
rood voor rood met verplaatsing	0
rood voor rood ontmenging	1

<sup>1</sup> Een woning van 750 m<sup>3</sup> heeft gemiddeld een oppervlakte van circa 125 m<sup>2</sup> en een bijgebouw van maximaal 75 m<sup>2</sup>

### 3.2.3 Overige vragen over mogelijkheden rood voor rood

In totaal is voor ongeveer 60 percelen informatie ingewonnen over de mogelijke toepassing van rood voor rood. Er kan dus geconcludeerd worden dat er ongeveer in een derde tot de helft van deze gevallen ook daadwerkelijk een principeverzoek wordt ingediend. Redenen die vaak naar voren komen om toch niet aan rood voor rood deel te nemen zijn:

- Veel voor investering nodig om plannen te maken; Financieel risico ligt geheel bij aanvrager;
- Levert niets op, omdat bouwkaal in bezit blijft moet alleen maar geïnvesteerd worden;
- In afweging toekomst (agraris) bedrijf maakt toch een andere keuze, bijvoorbeeld toch uitbreiden, toepassing VAB of verkoop van het bedrijf;
- Rood voor rood levert onvoldoende op om verplaatsing te bekostigen: een melkveehouderij is niet aan te merken als ruimtelijk knelpunt;
- Opheffen van intensieve veehouderij tak met rood voor rood zet melkveetak op slot wat niet gewenst is.

## 3.3 VAB

### 3.3.1 Aanvragen

Het aantal concrete aanvragen in het kader van de beleidskader VAB blijft sterk achter bij de toepassing van rood voor rood. In totaal zijn er acht concrete aanvragen geweest in het kader van het VAB beleid. Hiervan is tot op dit moment slechts één realisatieovereenkomst gesloten en is in vier gevallen meegewerkt op basis van de regeling die al in het bestemmingsplan is opgenomen. Een verzoek voor een bedrijfsvestiging is afgewezen aangezien het bedrijf geen relatie had met het nog op het perceel aanwezige agrarische bedrijf. Twee verzoeken om een kinderopvang op een voormalig agrarisch perceel zijn nog in behandeling.

#### Type aanvragen:

Type	Aantal	Zone
Wonen:	2 (mogelijk gemaakt via vrijstelling bestemmingsplan).	Vechtdal en Ankum-Welsum
Recreatie:	3 (1 realisatieovereenkomst)	Ankum-Welsum, Dalfserveld/Oudleusenerveld
Zorg:	2 (verzoeken kinderopvang, nog in behandeling)	Nieuwleusen
Bedrijf:	1 (geen medewerking)	Nieuwleusen
Dienstverlening:	0	

Verder is in het kader van handhaving een aantal malen gekeken of legalisering van activiteiten met toepassing van het VAB-beleid tot de mogelijkheden behoorde. Tot nu toe is in geen van deze gevallen de optie van VAB voor legalisering tot uitvoering gekomen.

### 3.3.2 Vragen over VAB

Er worden vaak vragen gesteld wat de mogelijkheden zijn in het kader van het VAB-beleid. De vragen komen vooral van agrariërs die zich oriënteren op hun toekomstmogelijkheden en van potentiële kopers van voormalige agrarische percelen. Het komt dus regelmatig voor dat als een perceel in de verkoop staat er meerdere vragen binnenkomen over de mogelijkheden.

Uiteindelijk wordt er dus niet vaak gekozen om het VAB-traject in te gaan. Als voornaamste redenen om geen toepassing te geven aan het VAB-beleid worden genoemd:

- Veel investeringen in aanpassing van bestaande bebouwing noodzakelijk;
- Geen verdere uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst;
- Investering in ruimtelijke kwaliteit (o.a. sloop overbodige bebouwing en inrichting van het terrein) brengt extra kosten met zich mee die niet snel terugverdiend kunnen worden;
- De procedure duurt te lang: veel onzekerheid of de plannen ook door kunnen gaan (vooral als perceel wordt aangekocht);
- Opslag en bedrijfsactiviteiten buiten zijn uitgesloten;

- Er is sprake van een toename van verkeersbewegingen ten opzichte van het feitelijke agrarische bedrijf;
- Splitsing van percelen in meerdere eigenaren; sloop van alle niet hergebruikte bedrijfsgebouwen is daardoor erg lastig en bij twee voormalige bedrijfswoningen kan dit milieutechnisch belemmerend werken.
- Geen of weinig mogelijkheden voor subsidie buiten reconstructiegebied (binnen reconstructiegebied is een provinciale subsidie tot 40% mogelijk) Extra investering in ruimtelijke kwaliteit is dus altijd voor rekening van de aanvrager.
- Bedrijfje niet aan te merken als nevenactiviteit van op hetzelfde perceel aanwezige agrarische bedrijf;
- Gevraagde (kantoor aan huis bijvoorbeeld) past binnen de woonbestemming (zo kleinschalig dat dit ondergeschikt is aan de woonbestemming).



## Hoofdstuk 4 Doelstelling beleid en toekomstwaarde

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vragen of de doelstellingen van het rood voor rood beleid en het VAB-beleid gehaald worden en het beleid ook de komende jaren nog voortgezet moet worden.

### 4.2. Doelstelling beleid

Het hoofddoel van de kaders voor zowel VAB als Rood voor rood met gesloten beurs is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Het VAB beleid wil bovendien een positieve bijdrage leveren aan het behoud van vitale economische functies op het platteland en daarmee de leefbaarheid.

### 4.3 Worden de doelstellingen gehaald?

#### 4.3.1 Rood voor rood

Als alle concrete verzoeken en overeenkomsten rood voor rood worden bekeken, wordt er per extra woning toch minimaal 1000 m<sup>2</sup> landschapsontsiende bebouwing gesloopt. Dit ligt ruim boven de minimale 850 m<sup>2</sup>.

Als je kijkt naar alle aanvragen zal er 42012 m<sup>2</sup> bebouwing verdwijnen terwijl er maar ongeveer 6800 m<sup>2</sup> terug zal komen, met daarbij nog de nodige investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Er verdwijnen daarmee de komende jaren ruim 35.000 m<sup>2</sup> landschapsontsiende stallen.

*Conclusie:*

*Rood voor rood leidt tot nu toe dus tot een behoorlijke "ontstening" van het buitengebied met daarbij een investering in de verbetering van het landschap. Hiermee wordt een goede bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Dalfsen.*

#### 4.3.2 Vrijkomende Agrarische bebouwing

Er zijn nog weinig concrete verzoeken tot uitwerking gekomen. Hieruit kan daarom worden geconcludeerd dat het VAB beleid nog nauwelijks een bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ook de bijdrage aan het behoud van vitale economische functies op het platteland is daarmee minimaal.

In paragraaf 3.3.2 zijn reeds een aantal redenen aangegeven waarom vragen/verzoeken niet worden doorgezet. In hoofdstuk 5 wordt daarom op deze aspecten ingegaan om te kijken of aanpassing of verruiming van het beleid mogelijk is en het VAB-beleid daarmee toch meer kan gaan bijdragen aan de doelstelling voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit en behoud van vitale economische functies op het platteland.

*Conclusie:*

*Door het geringe aantal uitgevoerde en aangevraagde toepassingen van het VAB-beleid geeft het maar een minimale bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van vitale economische functies op het platteland.*

*Ondanks dat het VAB beleid op dit moment nog maar een geringe bijdrage levert aan de doelstellingen voor de ruimtelijke kwaliteit is het doorzetten van dit beleid gewenst om ruimte te kunnen blijven geven aan het vestigen van nieuwe economische dragers op het platteland. Een analyse van de knelpunten die naar voren komen bij de uitvoering van het beleid is daarom gewenst.*

### 4.4 Blijft het nodig om Rood voor rood en VAB toe te passen?

Zoals ook in 2007 bij de vaststelling van het VAB-beleid is aangegeven zal ongeveer 4 tot 5 % van het aantal agrarische bedrijven per jaar stoppen. Daarmee, was toen de voorspelling, zou in Dalfsen ongeveer 25.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing per jaar vrijkomen. De ervaring leert dat dit ook zeker het geval is en er nog steeds vraag is naar toepassing van rood voor rood en VAB. Er blijven veel oriënterende vragen binnenkomen over de mogelijkheden van de regelingen.

Daarbij komt dat de verwachting is dat de komende drie jaar veel, met name varkenshouderijen zullen stoppen vanwege strengere huisvesting- en milieueisen. Er blijft de komende jaren dus zeker aanbod in stallen die gesloopt of hergebruikt kunnen worden.

Nu wordt het grootste deel echter met rood voor rood gesloopt. De vraag is of dit de vitaliteit en economische draagkracht van het platteland uiteindelijk ten goede komt. Door toepassing van enkel rood voor rood zal de woonfunctie in sommige gebieden op het platteland de overhand kunnen krijgen. Het goed bekijken van de knelpunten in het VAB-beleid is daarmee zeker ook noodzakelijk om ook nieuwe economische functies op het platteland te krijgen.

#### Artikel

### LTO Vastgoed: meer belangstelling Rood voor Rood

3 november 2009

De belangstelling van boeren voor de rood-voor-rood regeling neemt toe. Dat concludeert LTO Vastgoed. De toename in belangstelling om stallen te slopen in ruim voor bouwkavels voor woningen is in alle regio's. "Zowel in landbouwgebieden als in andere streken", aldus LTO Vastgoed.

Met name vanuit de varkenshouderij is belangstelling voor het slopen van stallen. "Zij wachten niet op 2013, wanneer naar verwachting veel varkenshouders stoppen als gevolg van strengere huisvesting- en milieueisen. Tegen die tijd kan het aanbod van woonlocaties op basis van rood voor rood dan ook verder stijgen", verwacht Jan Willem Klein Wolterink, makelaar van LTO Vastgoed.

Makelaar Harry Boertjes van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) merkt niet dat er een toename is in de belangstelling voor rood-voor-rood. "Er wordt wel naar geïnformeerd, maar tot uitvoering komt het niet meer dan anders. Veel ondernemers zien dat het door de situatie op de huizenmarkt lastig is om de bouwkavels te verkopen. In sommige gevallen kunnen hierdoor de sloopkosten niet betaald worden door de verkoop van de kavels", aldus Boertjes.

De rood voor rood-regeling bestaat in alle provincies, met uitzondering van Flevoland. De regeling verschilt verder qua invulling per gemeente. Vooral varkenshouderij-, rundvee-, maar ook glastuinbouwbedrijven maken gebruik van de regeling. Het gaat niet alleen om bedrijfsbeëindiging, maar ook om varkenshouders die de regeling gebruiken om de samenvoeging van bedrijfslocaties te kunnen financieren.

Bron: [Agrarisch Dagblad](#) auteur: [Mariska Vermaas](#)

#### Conclusie:

*Er blijft de komende jaren vraag naar Rood voor Rood en VAB. Het niet voortzetten van de regeling zal leiden tot veel leegstand en daarmee verpaupering van bedrijfsbebouwing in het buitengebied.*

## 4.5 Tijdsbesteding en kosten rood voor rood en VAB

Hieronder is een globale tijdsbesteding per aanvraag weergegeven. Deze tijdsbesteding is gebaseerd op ervaringen in Dalfsen. Uit navraag bij andere gemeenten blijkt dit ook globaal overeen te komen met hun praktijk.

Taak	Aantal uren
Telefonische beantwoording of gesprek over de eerste vragen van belangstellende;	2
1 <sup>e</sup> toetsing principe aanvraag aan beleid	4
Locatiebezoek in combinatie met ervenconsulent	2
Quick scan planologische mogelijkheden eventuele nieuwbouwkavel/ nieuwbouw;	4
B&W advies en beantwoording principeverzoek	4
Beoordelen inrichtingsplan en financiële uitwerking + telefonisch	10

een e-mail contact hierover	
Terugkoppeling met ervenconsulent en intern (O&B, M&B, Civiel)	4
Eventueel overleg met adviseur van de aanvrager	2
Beoordelen en overleg over onderzoeken en evt. taxatierapporten	4
Beoordelen/opstellen overeenkomst	4
Opstellen B en W nota ten behoeve van overeenkomst;	4
Ondertekening en archivering verzoek en overeenkomst	3
<b>Totaal</b>	<b>45</b>
<b>Ambtelijke kosten per verzoek (€ 68 Beleidsmedewerker RO)</b>	<b>€ 3060,--</b>

Pas hierna start de procedure voor herziening van het bestemmingsplan. Gemiddeld is hier ongeveer **95** uur voor nodig. De leges die betaald moeten worden voor de herziening van een bestemmingsplan zijn hierop gebaseerd. Deze ambtelijke kosten worden dus uit de leges gedekt. Ook de kosten voor extern onderzoek en advies van de ervenconsulent worden doorberekend aan de aanvrager en zijn dus voor de gemeente budget neutraal.

*Uitgaande van ongeveer 15 aanvragen die per jaar worden doorgezet komt dit uit op globaal **675** uur en **€ 46.000** per jaar voor de uitvoering van het Rood voor rood en VAB-beleid.*

## Hoofdstuk 5 Aanpassingen in het rood voor rood beleid

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt een aantal punten aan de orde die vanuit de gemeentelijke praktijk en de politiek naar voren zijn gekomen bij het werken met de huidige beleidsregels. Per punt wordt ook een voorstel gedaan voor wijziging in het beleid en worden eventueel aanbevelingen gedaan. Hierbij is aangegeven op welk punt uit de beleidsregels rood voor rood het evaluatiepunt betrekking heeft.

### 5.2 Relatie sloop en bouwkaavel

1. Een vergoeding van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) is te laag om de regeling tot een succes te maken. Dit percentage moet worden heroverwogen. (3)  
Dit is niet nodig. Er komen nog steeds voldoende aanvragen binnen. Doel van Rood voor rood is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het is geen saneringsregeling. In het geval van rood voor rood met bedrijfsverplaatsing geldt overigens dat 100% van de GVW ingezet mag worden voor de verplaatsing. Ook provinciaal is de 30% GVW vergoeding gehandhaafd.

*Voorstel wijziging in beleid: (3) Geen.*

2. Sloopkosten, werkelijke kosten hanteren? De sloopkosten zijn vooral bij verwijderen mestputten of oude varkenshokken vaak hoger dan € 25,- per m<sup>2</sup>. (7)  
Naar aanleiding van de provinciale evaluatie is dit punt ook in het provinciale uitvoeringskader aangepast. Het provinciale beleid maakt afwijking mogelijk met een onafhankelijke taxatie van de sloopkosten.

Een onafhankelijke taxatie brengt extra kosten voor de aanvrager met zich mee. In veel gevallen laat de aanvrager toch al meerdere offertes uitbrengen voor de sloopkosten. Onafhankelijke taxatie kan derhalve ook worden ingevuld door meerdere offertes voor de sloopkosten in te dienen waarbij de meest voordelige offerte als uitgangspunt voor de werkelijke sloopkosten wordt genomen.

*Voorstel wijziging in beleid: (7) Als volgt aan passen:*

*Voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. Er geldt een standaardbedrag van 25 euro per m<sup>2</sup>. Wanneer de aanvrager op basis van een **onafhankelijke taxatie van de sloopkosten (of meerdere offertes voor de werkelijke sloopkosten)** kan aantonen dat de vaste vergoeding te laag is, kan besloten worden uit te gaan van de werkelijke sloopkosten. De sloop wordt in eigen beheer en eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager uitgevoerd.*

3. Moet het voegen van m<sup>2</sup> en verhandelen van leegstaande landschapsontsierende bedrijfsbebouwing worden toegestaan? (9)

Door strikt vast te houden aan terugbouw op de kavel waar het meest gesloopt wordt en ook de inrichtingsplannen goed te handhaven zal rood voor rood nooit tot "grote" financiële voordelen leiden. Voegen levert op meerder locaties verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op terwijl er maar één woning terug komt. Ook geeft het "opkopen" of samenwerken soms kansen voor mensen die zelfstandig dit initiatief, met het bijbehorende risico, niet snel zouden nemen. Met het uitsluitend laten deelnemen van een stoppende agrariër aan de regeling blijven veel kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit liggen. Projectontwikkelaars zijn soms bereid meer risico's te nemen en kunnen het proces vaak beter coördineren dan particulieren. Dit geeft ook voordelen voor de uitvoering van de regeling.

*Voorstel wijziging in beleid: (9) Geen*

4. Verplaatsingsregeling; wanneer sprake van knelpunt? Moet ook een melkveebedrijf als knelpunt aangemerkt kunnen worden? (14)

Het uitvoeringskader rood voor rood van de provincie Overijssel bood de mogelijkheid om rood voor rood toe te passen op een perceel en de opbrengsten uit de rood voor rood (100% gecorrigeerde vervangingswaarde) in te zetten voor de verplaatsing van een intensieve veehouderij uit extensiveringsgebied in reconstructiegebied of daarmee vergelijkbare gebieden (Provinciale Streekplan zone 3 en 4). Deze bedrijven worden gezien als ruimtelijk knelpunt.

Tot nu toe is het dus alleen mogelijk om intensieve veehouderij bedrijven te verplaatsen met rood voor rood. Er zijn in de gemeente echter ook melkveebedrijven die op hun huidige locatie niet verder kunnen en door hun verplaatsing bij kunnen dragen aan het realiseren van maatschappelijke belangen (ruimtelijke kwaliteit, verkeersveiligheid, realisatie natuurdoelen enz.). Op dit moment stelt de Provinciale Omgevingsverordening geen nadere eisen dan dat er een kwaliteitsimpuls plaats moet vinden, waarbij er een balans moet worden gezocht tussen de uitbreiding in rood en de investering in het landschap (groen). Dit geeft ruimte voor gemeenten om hun eigen beleid te voeren. Hierdoor lijkt het mogelijk om ook melkveehouderij bedrijven onder de verplaatsingsregeling te laten vallen. Hierbij moet er wel een aanzienlijke ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteitswinst te behalen zijn en moeten er dus ook publieke belangen in het geding zijn.

Omdat grote delen van de gemeente Dalfsen geen reconstructiegebied betreft is het goed regels te stellen welke gebieden hiervoor in aanmerking komen. De gebieden die in het voormalige Streekplan zone 3 en 4 status hadden (in hoofdzaak) zijn de deelgebieden Vechtdal en Hoonhorst uit de Plattelandsvisie. Ook het deelgebied Ankum-Welsum biedt geen tot weinig ruimte voor grootschalige veehouderij. Het voorstel is de mogelijkheden om deel te nemen aan de verplaatsingsregeling dan ook tot de deelgebieden Vechtdal, Hoonhorst en Ankum-Welsum te beperken. Ook zal er sprake moeten zijn van een verplaatsing naar een bestaand bouwblok met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst. De agrarische bestemming van het huidige bouwvlak komt te vervallen.

*Voorstel wijziging in beleid: (14): Als volgt aan te passen:*

*14) bij verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij vanuit het reconstructiegebied of de deelgebieden Vechtdal en Hoonhorst uit de plattelandsvisie zal het bestemmingsplan aangepast worden door een aanduiding op te nemen dat 'IV niet is toegestaan'. De verplaatsing moet een ruimtelijk probleem oplossen en de provinciale VIV-regeling dient niet van toepassing te zijn.*

*14a) bij verplaatsing van een bestaand volwaardig agrarisch veehouderij bedrijf vanuit de deelgebieden Vechtdal, Hoonhorst en Ankum Welsum uit de plattelandsvisie zal het bestemmingsplan aangepast worden door de bestemming woondoeleinden op te nemen. De verplaatsing moet een ruimtelijk en maatschappelijk probleem oplossen en het bedrijf moet verplaatsen naar een bestaand bouwblok met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden.*

5. Kan het behoud van karakteristieke bebouwing of boerderijen, op locaties waar rood voor rood wordt toegepast op de niet karakteristieke bebouwing worden afgedwongen?

In een aantal gevallen wordt rood voor rood toegepast op percelen waar niet karakteristieke bedrijfsbebouwing aanwezig is. De plannen op deze percelen zijn echter los van rood voor rood ook karakteristieke, maar vaak in slechte staat van onderhoud verkerende bebouwing te slopen. Omdat deze bebouwing niet beschermd is in het kader van de Monumentenwet 1998 is het niet mogelijk om dit tegen te houden. Maar eigenlijk ontstaat er een situatie die vanuit cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk is. Optie is dan om niet mee te werken aan de rood voor rood regeling. Echter de landschapsontsierende bebouwing zal dan blijven staan waardoor waarschijnlijk de kwaliteit van de oude karakteristieke bebouwing achteruit gaat door verwaarlozing/leegstand. Dit is ook geen kwaliteitsverbetering.

In één geval is er nu voor gekozen om de gehele nieuwe ontwikkeling en sloop van het totale erf, dan maar mee te nemen bij rood voor rood om zo toch ook voor deze nieuwbouw te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit. Er kan echter niet worden afgedwongen dat het nieuwe bouwplan wat betreft architectuur weer de karakteristiek aanneemt van de gesloopte bebouwing als deze binnen de kaders van de welstandsnota past. Wat zijn de mogelijkheden om deze situatie te voorkomen:

1. Inventariseren en vastleggen welke bebouwing karakteristiek is en in het beleid opnemen dat deze erven alleen deel mogen nemen aan rood voor rood als er in het huidige erf geïnvesteerd wordt. Hierbij zal een instandhoudingstermijn opgenomen moeten worden in een private overeenkomst. (Dit voorkomt echter nog niet sloop buiten de rood voor rood regeling om.)
2. Extra stimuleren dat karakteristieke bebouwing in stand blijft. Bijvoorbeeld door de investering in karakteristieke bebouwing als investering in ruimtelijke kwaliteit aan te merken. Ook combinatie met VAB en kosten die daarmee gepaard gaan (verbouw) eventueel in aanmerking laten komen als investering in ruimtelijke kwaliteit.
3. De welstandsnota aanvullen met een Regieplan Ruimtelijke Kwaliteit, waardoor er meer sturing en juridische verankering komt voor de architectonische uitvoering ontwikkelingen in het buitengebied in samenhang met de ruimtelijke kwaliteit. Dit Regieplan Ruimtelijke Kwaliteit is opgenomen als uitvoeringsonderdeel van het LOP.
4. Goede voorlichting over de mogelijkheden en karakteristiek van de erven. Dit door LOP, eventueel regieplan ruimtelijke kwaliteit en voorlichting en bijv. een bezoek van ervenconsulent dit meer uit te gaan dragen als gemeente.

*Voorstel wijziging in beleid: (punt 17 geen) Opnemen in de financiële paragraaf (punt 54) dat een investering ruimtelijke kwaliteit ook gedaan kan worden ter bevordering van het in stand houden van de karakteristieke bebouwing (maximaal 50% van de kosten) Hieronder vallen ook investeringen in een karakteristieke boerderij (woning).*

*Aanbeveling:*

- *Inventariseren van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied;*
- *Opstellen Regieplan Ruimtelijke Kwaliteit zoals ook aangegeven in het LOP als aanvulling van de welstandsnota voor het buitengebied;*
- *Voorlichting en informatie over erven en erf-structuren verbeteren. Het LOP en de ervenconsulent hier meer voor inschakelen (verwijzen naar op te zetten website, folder en voorbeeldmateriaal) en de Front-office hierbij betrekken.*

### **5.3 Situering bouwkavel en gebiedsdifferentiatie**

6. Nieuwbouw op de slooplocatie overal toestaan?

De vraag is of het verstandig is om ook in de gebieden waar landbouw volgens de Plattelandsvisie nog ontwikkelingsruimte heeft wel extra woningen in het kader van rood voor rood toe te staan. Geeft dit geen extra beperkingen?

Er zijn vrijwel geen extra beperkingen als er een extra woning wordt gebouwd in het kader van de rood voor rood regeling. Vanuit de Wet Geurhinder en veehouderij gelden voor een nieuwe woning die in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen, die onderdeel hebben uitgemaakt van een veehouderij, dezelfde normen als voor agrarische bedrijfswoningen van bedrijven die gestopt zijn na 19 maart 2000. Dit is een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom.

Als de bedrijfswoning dus achter blijft op het perceel waar gesloopt wordt geeft deze al dezelfde beperkingen voor omliggende agrariërs als de eventuele extra woning. Zolang de nieuwe woning niet dichterbij een agrarisch bedrijf komt zal er dus geen extra beperkende werking van uitgaan.

Omdat het terugbouwen op de sloopkavel bij de rood voor rood regeling veel beter uitvoerbaar blijkt dan het terugbouwen op een kavel elders moet het in de gehele gemeente mogelijk blijven terug te kunnen bouwen op de slooplocatie.

*Voorstel wijziging in beleid: (19) Geen*

7. Terugbouw rand kern overal (alle kernen) toestaan?

Doordat in het huidige beleid enkele deelgebieden uit de Plattelandsvisie de bouw van een rood voor rood woning geheel uitsluiten kan er bij de kern Dalfsen en bij Hoonhorst ook aansluitend aan de kern geen nieuwe woning in het kader van rood voor rood worden toegevoegd. Dit terwijl zich misschien wel geschikte locaties aan de rand van deze kernen kunnen voordoen. De locaties zullen altijd in het kader van maatwerk afzonderlijk bekeken worden, maar bieden vanuit ruimtelijk oogpunt misschien wel een goede mogelijkheid.

*Voorstel wijziging in beleid: (20 – bijlage 1) Bijlage 1 aan te passen: In de deelgebieden Vechtdal, Hoonhorst en Ankum-Welsum toe te voegen dat woningen in de randzones van kernen eventueel wel toegestaan zijn, mits dit past in de landschappelijke en bebouwingskarakteristiek van de omgeving van de locatie en er verder geen ruimtelijke belemmeringen zijn.*

8. Terugbouw niet op locatie mogelijk: lastig om een geschikte locatie te vinden. Als er niet terug kan worden gebouwd op de kavel waar gesloopt wordt, is het vaak erg lastig om toch een geschikte en financieel haalbare locatie voor de compensatiewoning te vinden. Ook is de weerstand tegen deze woningen vanuit de omgeving vaak groter dan in het geval van terugbouw op de slooplocatie. Er wordt dan immers teruggebouwd op een locatie waar voorheen nog geen bebouwing aanwezig was. Ook omdat initiatiefnemers vaak een geschikte kavel aan moeten kopen is dit financieel niet aantrekkelijk. Het gaat daarbij vaak om grond die “lauw tot warm” is en daarom meer investering vergt dan “gewone” landbouwgrond. Dit geeft een extra financiële druk die niet door de rood voor rood regeling gedekt wordt. Ook moeten gronden die geschikt zijn op dat moment maar niet beschikbaar of te koop zijn. Al met al is het dus erg lastig om in de gevallen dat de woning niet op de slooplocatie terug kan worden gebouwd toch deel te nemen aan rood voor rood.

Alleen een bijdrage voor de financiering van de sloop (en geen nieuwe woning) zou hiervoor een oplossing kunnen zijn. Eventueel kan de reserve ruimtelijke kwaliteit hiervoor als sloopfonds benut worden. Wel is het dan lastig dat er geen structurele middelen zijn waardoor er een willekeur kan ontstaan welke sloop je wel en welke je niet financiert.

*Voorstel wijziging in beleid: Geen*

9. Meer slopers dan nieuwbouwers. Er zijn ook slooplocaties waarbij de eigenaren geen nieuwe woning op hun kavel wensen maar wel graag landschapsontsierende stallen slopen. Ook hier zou een sloopregeling een uitkomst kunnen bieden voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Verder zou een combinatie met een ander rood voor rood geval een oplossing kunnen bieden. Dus het bijvoegen van m<sup>2</sup> en daardoor uiteindelijk minder investering in “groene” ruimtelijke kwaliteit maar meer sloop van landschapsontsierende bebouwing. Hierbij is wel een actieve houding van de gemeente nodig omdat extra sloop boven 850 tot 1000 m<sup>2</sup> niet aantrekkelijk is.

*Voorstel wijziging in beleid: (23/24) Geen*

## **5.4 Tegenprestatie/compensatie**

10. Kwaliteit architectuur nieuw te bouwen woning (Is welstandnota voldoende?) Het sturen op de architectonische kwaliteit van de nieuwbouwwoningen is lastig gebleken. Dit ook omdat degene die het initiatief neemt voor rood voor rood vaak de bouw van de woning overlaat aan de koper van de kavel. Hierdoor is het lastig om alle inpassing en eisen goed door te laten werken. Het strikt bestemmen van de locatie van de woning is dan ook één van de mogelijkheden. Er wordt nu toch vaak voor gekozen de locatie van de woning vast te leggen in een bouwvlak en op sommige locaties extra vereisten op te nemen (bijvoorbeeld een lagere maximale goothoogte of het alleen mogen realiseren van vrijstaande bijgebouwen). Deze eisen worden meestal aan de hand van de aanbevelingen en het advies van de ervenconsulent opgelegd. Deze eisen hebben echter alleen maar invloed op de massa en situering van de bebouwing maar niet op de architectuur. Dit is een welstandsaspect. De gemeentelijke welstandnota is voor het buitengebied echter zeer gericht op het behouden van bebouwing en niet zozeer ingegeven door nieuwe ontwikkelingen zoals de inpassing en het uiterlijk van geheel nieuwe woningen in het kader van rood voor rood. Het advies van de ervenconsulent geeft in veel gevallen ook aanbevelingen voor het uiterlijk van de woning in relatie tot het erf/landschap. Er wordt dan ook altijd advies aan de ervenconsulent gevraagd.

De welstandnota kan worden aangevuld met een Regieplan Ruimtelijke Kwaliteit, waardoor er meer sturing en juridische verankering komt voor de architectonische uitvoering ontwikkelingen in het buitengebied in samenhang met de ruimtelijke kwaliteit. Dit Regieplan Ruimtelijke kwaliteit is opgenomen als uitvoeringsonderdeel van het LOP. Er kunnen voorbeelden worden gegeven van inpassing van nieuwe ontwikkelingen en ook het LOP kan voor landschappelijke inpassing richting geven.

*Voorstel wijziging in beleid: (25) De laatste zin wijzigen in:*

*De gemeente wint advies in bij de ervenconsulent. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager volgens een vooraf aangegeven prijsopgave. Deze kosten mogen ten laste van het budget ruimtelijke kwaliteit worden gebracht.*

*Aanbeveling: Opstellen Regieplan Ruimtelijke Kwaliteit, zoals opgenomen in het uitvoeringkader van het Landschapsontwikkelingsplan en dit als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.*

#### 11. Opnemen standaarden investeren in bebouwing

In sommige gevallen is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet alleen gelegen in een goed inrichtingsplan en het aanleggen/aanplanten van groen maar is ook het investeren in verbetering en behoud van karakteristieke bebouwing gewenst. Dit wordt in de praktijk nu wel toegepast (zie project Oosterhulst 2) maar hierover is in het beleidskader niets vastgelegd. Heldere afspraken over wat onder investering in ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan is hierbij gewenst.

*Voorstel wijziging in beleid:*

*26a) Investeren in ruimtelijke kwaliteit is eventueel ook mogelijk ter verbetering van de kwaliteit van (karakteristieke) bestaande bebouwing die niet gesloopt wordt. In principe gaat het hierbij niet om investeringen in het woonhuis, tenzij dit een karakteristieke boerderij is. Maximaal 50% van de extra investering in bebouwing kan gerekend worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Ook moet de ervenconsulent een positief advies uit hebben gebracht over de erf-inrichting en het behoud van de betreffende bebouwing op het erf.*

## 5.5 Afbakening

#### 12. Sloop gehele complex soms niet wenselijk vanuit ruimtelijke kwaliteit? (35)

In principe moet alle landschapsontsierende bebouwing op het erf gesloopt worden. Vaak is het duidelijk welke schuren landschapsontsierend zijn en welke niet. Echter niet alleen de bouwwijze en staat van de schuur zijn hierbij bepalend. Vaak is het voor het behoud van het erf-ensemble gewenst om meer bebouwing (aan bijgebouwen) te behouden dan 75 m<sup>2</sup>. De ervenconsulent adviseert dit regelmatig. Vaak is dit ook mogelijk omdat er meer dan 850 m<sup>2</sup> gesloopt wordt en de aanvrager vaak graag wat berging en schuurruimte wil behouden (voor bijvoorbeeld materiaal voor het bewerken van zijn gronden of hobbymatig vee). In de praktijk blijven er vaak een of meerdere schuren op het erf waar gesloopt wordt behouden als bijgebouw als hierover een positief advies is ontvangen van de ervenconsulent.

*Voorstel wijziging in beleid: (35) De zin toevoegen:*

*Indien het vanuit ruimtelijke kwaliteit van het erf gewenst is meer bebouwing te behouden is dit mogelijk als hierover een positief advies van de ervenconsulent is ontvangen. De eis dat totaal minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt moet worden blijft hierbij van toepassing.*

## 5.6 Procedures

#### 13. Proces: lange doorloop tijd. Is dit te verbeteren?

Rood voor rood is in alle gevallen maatwerk. Het traject van advisering en toetsing kost dus relatief veel tijd en ook de procedures die daarna nog volgen zijn tijdrovend. Gemiddeld is een aanvraag rood voor rood zeker 1,5 tot 2 jaar verder voordat de nieuwe woning ook daadwerkelijk gebouwd kan worden. Een duidelijke werkwijze is daarom belangrijk.

Het werken met een principeverzoek als eerste toetsing wordt als prettig ervaren. Er hoeft dan nog geen definitief en geheel uitgewerkt verzoek te liggen, maar er wordt gekeken of rood voor rood haalbaar is en wat voor dit specifieke geval de randvoorwaarden en aandachtspunten zijn. Dit wordt vastgelegd. In deze fase wordt ook de ervenconsulent al gevraagd om advies uit te brengen. Vaak wordt er dan op locatie gekeken en met ervenconsulent, initiatiefnemer, adviseur en gemeente worden de plannen en de locatie doorgesproken. Dit werkt voor alle partijen prettig, dit hebben de verschillende partijen ook in interviews aangegeven. De processtappen zullen als bijlage bij het beleid gevoegd worden. Dit geeft vooraf inzicht in de te nemen stappen.

Verder kost het herzien van het bestemmingsplan veel tijd. Dit zou eventueel sneller kunnen door voor rood voor rood een bevoegdheid tot wijzigen van het bestemmingsplan, in het bestemmingsplan op te



nemen. Het college zou het bestemmingsplan dan binnen gestelde kaders en voorwaarden (bijvoorbeeld zoals nu opgenomen in het beleidskader rood voor rood) kunnen wijzigen. De raad moet deze bevoegdheid en de hierbij behorende kaders vaststellen in een bestemmingsplan.

Juridisch is het lastig om dit in het huidige bestemmingsplan in te passen. Derhalve zal bij het actualiseren van het bestemmingsplan buitengebied gekeken worden of het mogelijk en gewenst is een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan op te nemen. Een aantal gemeenten hebben een dergelijke regeling al in hun bestemmingsplan buitengebied opgenomen.

*Voorstel wijziging in beleid: Opnemen van stappenplan in bijlage bij Beleidskader Rood voor rood.*

*Aanbeveling: Bij het actualiseren van het bestemmingsplan voor het buitengebied kijken of de toepassing van rood voor rood als een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6 lid 1 sub a Wro) opgenomen kan worden.*

#### 14. Handhaving van de regeling (45,47,55)

Na een goede voorbereiding is het vanzelfsprekend noodzakelijk om alle afspraken te handhaven. Hierbij is een goede samenwerking tussen Ontwikkeling en Grondzaken en Milieu en Bouwen een vereiste. Dit zal echter ook een structurele plaats moeten krijgen in het handavingsuitvoeringsprogramma. Heeft sloop plaatsgevonden, is de milieuvergunning ingetrokken en is het perceel daadwerkelijk zo ingericht als overeengekomen in de uitvoeringsovereenkomst. Al deze punten vragen aandacht. Ook de doorlooptijd van de uitvoering is hierbij een lastig aspect.

Er zijn slechts zeer weinig percelen waar rood voor rood geheel is afgerond op dit moment. Het moment van controle is dus erg lastig te bepalen. Vaak geven initiatiefnemers ook aan, pas te kunnen investeren in de ruimtelijke kwaliteit en het inrichtingsplan als de woning is verkocht en gebouwd zodat het buitenterrein in één keer aangepakt kan worden. Omdat dit jaren kan duren (zeker in de huidige markt) lijkt het goed om in de rood voor rood overeenkomsten standaard een uitvoeringsverplichting binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de herziening van het bestemmingsplan op te nemen.

*Aanbevelingen:*

- *Uitvoeringsverplichting investering in ruimtelijke kwaliteit binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van de herziening van het bestemmingsplan opnemen in de standaard ontwikkelingsovereenkomst.*
- *Handhaving Rood voor rood opnemen in het handhavingprogramma van Bouwen en Milieu.*

#### 15. Interne communicatie verbeteren?

De externe communicatie verloopt goed volgens de gehouden interviews met betrokken adviseurs. De interne communicatie kan verbeteren door vroegtijdig andere afdeling te betrekken bij een Rood voor rood aanvraag. Door vroegtijdig overleg te hebben met de afdelingen Milieu en Bouwen (milieuvergunningen, slopen, bouwen en handhaving) Onderhoud en beheer (Groen) en aandacht te hebben voor Verkeer en Civiele werken, zal de verdere uitvoering niet op problemen stuiten. Voordat er een rood voor rood overeenkomst wordt getekend zal overleg met de genoemde disciplines plaats moeten hebben gevonden. Dit zal in een checklist/werkproces opgenomen moeten worden.

*Aanbeveling: structureel bij elke rood voor rood aanvraag overleg hebben met de disciplines Groen, verkeer, bouwen, milieu en civiel. Dit opnemen in het interne werkproces rood voor rood.*

#### 16. Gebruik aanvraagformulier? (50)

In punt 50 van het beleidskader rood voor rood is opgenomen dat er een standaard formulier zou komen voor een rood voor rood aanvraag. Deze is nog steeds niet in gebruik. De waarde van een standaard formulier is ook beperkt bij rood voor rood omdat iedere aanvraag maatwerk betreft waarbij vaak ook een adviseur is betrokken. Deze adviseur weet vaak goed welke informatie de gemeente nodig heeft voor een principeverzoek. Ook vindt er in de praktijk altijd overleg (meestal op locatie) plaats met alle betrokkenen om e.e.a. helder te krijgen en eventuele ontbrekende informatie te verkrijgen. De meerwaarde van een aanvraagformulier is daarom zeer beperkt. Ook de vereisten, die genoemd worden, zijn uiteindelijk noodzakelijk maar nog niet in de fase van een principe verzoek. Vaak worden het definitieve inrichtingsplan en schetsplan voor de woning pas opgesteld na het principebesluit van het college.

*Voorstel wijziging in beleid: Punt 50 schrappen.*

## **5.7 Afhandeling en financiën**

17. Verzoeker moet worden verplicht een financiële bijdrage (ten laste van de meerwaarde budget ruimtelijke kwaliteit) te storten in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit.

Een verplichting voor een financiële bijdrage in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit is geen goed idee. Het doel van de regeling is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De investering in de ruimtelijke kwaliteit moet goed onderbouwd worden en vaak is het voor een goede inpassing noodzakelijk dat er ook op de slooplocatie en bij de nieuwe woning geïnvesteerd wordt. Door een deel te laten storten, kan het draagvlak voor de regeling verdwijnen.

Storten kan misschien wel aantrekkelijker gemaakt worden door vooraf al duidelijk plannen of projecten aan te geven waar het geld naartoe gaat. Bijvoorbeeld door in het LOP (extra) projecten aan te geven die alleen uitgevoerd worden als de Reserve Ruimtelijke Kwaliteit dit toestaat.

*Voorstel wijziging in beleid: (51/52 geen)*

*Aanbeveling: Bij de uitvoering van het LOP kijken op welke wijze de Reserve Ruimtelijke kwaliteit hierbij kan worden betrokken en als hiervan gebruik wordt gemaakt dit actief te communiceren zodat het duidelijk is hoe het project gefinancierd wordt.*

18. Worden er teveel oneigenlijke kosten gemaakt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit? Moeten daarom advieskosten van dure bureaus, asbestsanering etc. niet meer ten laste worden gebracht van het beschikbare budget ruimtelijke kwaliteit? Het budget moet uitsluitend ten goede komen aan de directe verbetering van ruimtelijke kwaliteit (landschap, architectuur etc.).

De ervaring is dat rood voor rood een complexe regeling is waarbij het inschakelen van “experts” noodzakelijk is om tot een goede uitvoering te komen. Het inhuren van expertise is prijzig maar draagt zeker ook bij aan de kwaliteit van de plannen en zijn daarmee indirect ook zeker van belang voor de ruimtelijke kwaliteit. Asbestsanering is een behoorlijke kostenpost bij de sloop van veel schuren. Dit is dan wel geen direct zichtbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit maar het is wel een verbetering van de milieukwaliteit en de veiligheid ter plaatse. Als de asbestsanering niet meer ten laste mag komen van het budget ruimtelijke kwaliteit dan zal het voor veel initiatieven zeer onaantrekkelijk zijn om nog deel te nemen aan de rood voor rood regeling.

*Voorstel wijziging in beleid: Geen*

19. Kosten advisering Ervenconsulent, doorberekening aan aanvrager en legeskosten bouwvergunningen.

In vrijwel alle gevallen wordt het Oversticht ingeschakeld, dit is waardevol. Externe advieskosten worden bij de wijziging/herziening van het bestemmingsplan conform de legesverordening in rekening gebracht bij de aanvrager. Dit is nu niet duidelijk opgenomen in het beleid. Met het Oversticht worden over de advieskosten per advies nadere afspraken gemaakt. De initiatiefnemer wordt nu vooraf altijd geïnformeerd over de kosten (maximaal) van het advies. Deze advieskosten gelden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Verder was opgenomen dat ook de kosten voor leges van de bouwvergunningen gelden als investering in ruimtelijke kwaliteit, dit is echter niet conform provinciaal beleid.

*Voorstel wijziging in beleid:*

*54) de kosten van het laten opstellen door de aanvrager van de noodzakelijke plannen, de kosten van het advies van de ervenconsulent<sup>2</sup> en de kosten die betrekking hebben op de herziening van het bestemmingsplan (kosten volgens de legesverordening), de kosten voor ruimtelijk onderzoek en de kosten voor asbestsanering kunnen ten laste komen van het bedrag aan meerwaarde dat ingezet dient te worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.*

---

<sup>2</sup> Er wordt altijd advies ingewonnen bij de ervenconsulent en de kosten hiervoor bij de benodigde herziening van het bestemmingsplan in rekening worden gebracht. Vooraf worden de kosten voor dit advies aan de aanvrager kenbaar gemaakt.

20. Vaste bedragen voor de advieskosten hanteren?

De kosten voor advies en onderzoek zijn voor elk project weer anders. Wel is het lastig om grip te krijgen op de advieskosten die commerciële adviesbureaus in rekening brengen. (De kosten bedragen vaak rond de € 15.000). Hiervoor wordt dan ook een volledig en goed rapport met inrichtingsplan en financiële onderbouwing geleverd en vaak ook een concept rood voor rood overeenkomst. De gemeente hoeft hier weinig meer in te sturen en alleen maar te toetsen en dit heeft dus ook voordelen voor de benodigde ambtelijke inzet. Het werken met een adviesbureau heeft dus zeker bij de complexe rood voor rood regeling een meerwaarde ook voor de gemeente. Bij complexe projecten kan het advieswerk meer zijn. Juist hier is de inzet van specifieke expertise echter onmisbaar. Maatwerk in de kosten is hier dus ook aan te bevelen. Dit is ook in interviews door betrokken partijen aangegeven.

*Voorstel wijziging in beleid: Geen*

21. Vaste waarde bouwkaal indexeren?

Het beleid geeft aan dat de vaste prijs voor een bouwkaal van € 200,00 per vierkante meter jaarlijks geïndexeerd wordt. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt lijkt indexeren op dit moment echter niet noodzakelijk. De adviseurs zien de gehanteerde waarde nog steeds als een goed hanteerbare norm.

*Voorstel wijziging in beleid(53) Geen*

22. Opnemen termijn instandhouding beplanting in overeenkomst?

Het aanleggen en aanplanten van de investering in ruimtelijke kwaliteit is iets wat te regelen is, maar wat als dit naar verloop van tijd weer verwijderd wordt. Het bestemmingsplan kan alleen voor het rooien e.d. van bomen en/of singels een aanlegvergunningplicht opnemen. Dit wordt dan ook in vele gevallen gekoppeld aan de bestemming voor het perceel. Alleen is daarmee de instandhouding nog niet volledig gegarandeerd. Er kan een instandhoudingverplichting op worden gelegd (private overeenkomst), alleen is dan de vraag voor hoelang en of dit goed te handhaven is. Vaak zullen mensen de investering die gedaan is niet snel meer ongedaan maken. De drempel van de aanlegvergunning lijkt daarmee voldoende.

*Voorstel wijziging in beleid:(55) Geen*

23 Duurzame energie opwekking bij een rood voor rood project?

Het zal lastig zijn om verplichtingen voor duurzame energie opwekking bij een rood voor rood project op te leggen. Dit moet dan wel landschappelijk passend en uitvoerbaar zijn. Moet dit dan alleen bij de nieuwe woning (alleen de kavel is eigenlijk onderdeel van de rood voor rood)of ook op de slooplocatie? Ook is niet elke vorm van duurzame energie op elke locatie geschikt zijn en ook vergt het vaak aanpassing van de installaties van bestaande woningen om gebruik te maken van duurzame energie.

Wel kan een investering om duurzame energie op te wekken eventueel voor een deel aangemerkt worden als investering in ruimtelijke kwaliteit als dit landschappelijk in te passen is. Hiermee wordt het investeren in duurzame energie op een rood voor rood locatie aantrekkelijk gemaakt.

*Voorstel wijziging in beleid: De investeringskosten voor het duurzaam opwekken van energie op een locatie waar rood voor rood wordt toegepast kunnen voor 50% ten laste worden gebracht van het budget voor investering in ruimtelijke kwaliteit.*

## **5.8 Ontwikkelingen in wet- en regelgeving**

24. Omgevingsvisie en verordening

In principe is het beleidskader rood voor rood van de provincie met de vaststelling van de Omgevingsvisie en -verordening vervallen. De algemene regels uit de omgevingsverordening (kwaliteitsimpuls groene omgeving) zijn van toepassing. De gemeente wordt geacht hiervoor eigen beleid te hanteren. Dit geldt ook voor andere investeringen en compensatie in ruimtelijke kwaliteit (o.a. rood voor groen). De provincie is samen met een aantal gemeenten bezig om een (standaard) gemeentelijk beleidskader te ontwikkelen. In de gemeente Dalfsen wordt op dit moment nog verder

gewerkt met de huidige beleidskaders rood voor rood en VAB. In het kader van de op te stellen Structuurvisie voor het Buitengebied worden de beleidskaders nogmaals bekeken (medio 2010).

*Voorstel wijziging in beleid: Geen, enkel meer maatwerkoplossing voor verplaatsing melkveehouderij bieden.*

*Aanbeveling: Bij structuurvisie buitengebied en actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied de werkbaarheid van de huidige rood voor rood beleidskaders nogmaals bekijken ook in samenhang met andere mogelijkheden voor "kwaliteitsimpuls groene omgeving" (bijv. rood voor groen). Ook het op te stellen Regieplan Ruimtelijke kwaliteit baseren op de catalogus Gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie.*

# Hoofdstuk 6 Aanpassing beleidskaders VAB

## 6.1 Algemeen

Hieronder komt een aantal punten aan de orde die vanuit de praktijk naar voren zijn gekomen bij het werken met de huidige beleidskaders VAB. Er is voor gekozen om eerst in te gaan op de gesignaleerde knelpunten en de mogelijkheden om het beleidskader aan te passen om deze knelpunten weg te nemen. Vervolgens wordt ook aandacht gegeven aan de verdere praktijk en of hieruit nog andere aanpassingen van het beleid noodzakelijk worden geacht.

## 6.2 Planologische Knelpunten

Een aantal planologische knelpunten worden beschreven en er wordt gekeken of er nog mogelijkheden zijn om deze knelpunten op te lossen of verruiming te bieden.

### 6.2.1 Geen verdere uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst

De VAB krijgt een specifieke bestemming en de bebouwing wordt vastgelegd op de oppervlakte die de bebouwing op dit moment heeft. Ook worden uitbreidingsmogelijkheden naar de toekomst toe uitdrukkelijk uitgesloten. Dit punt is opgenomen om alleen bestaande bebouwing in het buitengebied te benutten voor een "niet aan het buitengebied gebonden" functie. Als een bedrijf verder wil groeien zal men naar de kern (bedrijventerrein) moeten.

Deze strikte eisen zijn opgenomen om "verdere versterking van het buitengebied" door niet gebonden functies tegen te gaan. Als er echter wel uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden maar dit een aanzienlijke bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit geeft zou dit wel een meerwaarde kunnen hebben.

Vanuit de provinciale omgevingsverordening moeten een aantal stappen doorlopen worden om een nieuw ruimtebeslag in de groene omgeving toe te staan:

1. Is de functie noodzakelijk in de groene ruimte of kan deze ook in het stedelijk gebied. (SER-ladder)?
2. Staat ander beleid (bijv. EHS, drinkwaterwinning) de uitbreiding in de weg?
3. Kan voor de uitbreiding geen bestaand erf gebruikt worden?
4. Past het initiatief in het ontwikkelingsperspectief van de Omgevingsvisie?
5. Draagt het initiatief bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit volgens de gebiedskenmerken uit de omgevingsvisie?

Alleen als punt 1, 2, 3 en 4 met ja kan worden beantwoord is het eventueel mogelijk stap 5 uit te werken en de uitbreiding toe te staan. In bepaalde gevallen kan dan toch medewerking worden verleend als er sprake is van sociaal-economische of maatschappelijke belangen (kwaliteitsimpuls groene omgeving). Voorwaarde is wel dat er een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt, bovenop de verbetering van ruimtelijke kwaliteit die ter plaatse al noodzakelijk is. Deze regeling vervangt de huidige provinciale kaders voor rood-voor-rood, rood-voor-groen, landgoederen enz. De provincie gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente per geval onderbouwd dat er sprake is van een evenwicht tussen het extra rood en een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit zal altijd maatwerk zijn. Maar het hoeft dus niet meer zo te zijn dat het geheel uitgesloten is om uit te breiden.

Het op voorhand geven van zekerheid over mogelijke toekomstige uitbreidingsmogelijkheden buiten de bestaande bebouwing op een perceel is daarom niet mogelijk. Tenzij er al een zeer goed onderbouwd plan ligt waarbij deze uitbreiding volgens het voorgaande stappenplan wordt onderbouwd en voldoet.

Op dit moment moet echter bebouwing die niet hergebruikt wordt op het perceel gesloopt worden. In principe moet alle landschapsontsierende bebouwing op het erf die geen specifieke nieuwe functie krijgt gesloopt worden. Vaak is het duidelijk welke schuren landschapsontsierend zijn en welke niet. Echter niet alleen de bouwwijze en staat van de schuur zijn hierbij bepalend.

Soms is het voor het behoud van het erf-ensemble gewenst om meer bebouwing te behouden, en deze als privé bijgebouw te gaan gebruiken. De ervenconsulent adviseert dit regelmatig, ook bij sloop van de oude bebouwing en nieuwbouw voor de nieuwe functie is het advies er vaak op gericht een erf te behouden. Ook kan deze bebouwing dan op termijn wellicht uitbreidingsruimte bieden. Deze

uitbreidingsruimte moet dan wel al mee worden genomen bij de beoordeling of de betreffende activiteiten op het perceel aanvaardbaar zijn.

*Voorstel wijziging beleid: paragraaf 4.2. punt 5 aan te vullen met: Indien het gewenst is volgens het advies van de ervenconsulent om meer bebouwing te behouden ten behoeve van het erf en moet eventuele uitbreidingsruimte voor de bedrijvigheid binnen deze bebouwing die dan ontstaat op termijn ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar zijn.*

Een balans tussen uitbreiding (die dan ruimtelijk gezien aanvaardbaar moet zijn) die in verhouding staat tot een investering in ruimtelijke kwaliteit (bijv. natuurontwikkeling of sloop van landschapsontsierende stallen elders). Deze mogelijkheden moeten per geval worden gezien en hierbij moet altijd eerst afgewogen worden of verplaatsing naar een bedrijventerrein of elders in een kern tot de mogelijkheden behoort. Dit zal dus altijd een afzonderlijke onderbouwde aanvraag moeten zijn.

### **6.2.2 Opslag en bedrijfsactiviteiten buiten gebouwen zijn uitgesloten**

Het is nog wel eens onduidelijk wat bedrijfsactiviteit buiten is. Mag er bij een boerderijkamer geen terrasje gerealiseerd worden. Mag een kinderdagverblijf geen speelplaats buiten hebben? En een hovenier mag die geen kleine voorraad bestratingszand op zijn perceel opslaan? (bijv. in een voormalige sleuvsilo?) Vaak hangt enige buitenactiviteit of opslag praktisch samen met een "niet agrarische" activiteit.

De bepaling om geen bedrijfsactiviteiten en opslag buiten toe te staan is vooral opgenomen om verrommeling van het landschap tegen te gaan. Maar op dit moment geeft het dus beperkingen en onduidelijkheid. Doordat er toch al de eis ligt van verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een goed inrichtingsplan voor het perceel kan eventuele buitenopslag hier ook in worden meegenomen en goed worden ingepast. De buitenopslag moet wel plaatsvinden binnen de grenzen van het voormalige agrarische erf en zeer ondergeschikt zijn, maar samenhangen met de nieuwe functie.

*Voorstel wijziging beleid: Alle activiteiten buiten moeten zeer goed landschappelijk ingepast worden en mag geen hinder voor de omgeving opleveren. Opslag dient binnen de begrenzing van het voormalige agrarische erf plaats te vinden en moet zeer ondergeschikt zijn en samenhangen met de nieuwe functie die in de gebouwen plaatsvindt. De inrichting en inpassing van het gehele perceel maakt onderdeel uit van de realisatieovereenkomst VAB.*

Punt 4.4. sub 5 van het beleid hierop aanpassen.

### **6.2.3 Verkeersaantrekkende werking**

Ten aanzien van een rechtszaak over de functieverandering van het perceel Keizersteeg 1 is dit aspect aan orde geweest. Hierbij was echter in de specifieke onderbouwing voor de vrijstelling opgenomen dat de verkeersaantrekkende werking slechts in beperkte mate mag toenemen, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten. In de uitspraak is aangegeven dat hier de verkeersbelasting van het feitelijk aanwezige agrarische bedrijf het uitgangspunt moest zijn.

Het VAB-beleid geeft alleen aan dat er geen sprake mag zijn van onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking. Derhalve kan een toename acceptabel zijn, als de ontsluiting van het perceel en de omgeving hier ruimtelijk gezien wel op toegesneden zijn. Dit blijft dus maatwerk omdat de situatie per locatie en functie verschilt.

### **6.2.4 Investering in ruimtelijke kwaliteit brengt extra kosten met zich mee die niet snel terugverdiend kunnen worden**

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit blijft uitgangspunt. Wel zou bij een functieverandering waarbij de uitstraling van het erf niet veel zal veranderen geen aanvullende inrichtingseisen kunnen worden gesteld. (groen, advies ervenconsulent e.d.). De aanvraag bouwvergunning zal altijd getoetst worden door de welstand. Het hergebruiken met een passende functie draagt dan al bij aan behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij sloop en nieuwbouw is men gebonden aan vooraf te bepalen goot-, nokhoogte en dakhelling (bestemmingsplan) en gebruik van materiaal (welstandsnota). Ook de uitstraling van de nieuwbouw moet vooraf duidelijk zijn en moet onderdeel zijn van het inrichtingsplan. Dit om te voorkomen dat

hierover later onduidelijkheid ontstaat. Het inrichtingsplan moet deel uitmaken van de realisatieovereenkomst VAB. Een advies van de ervenconsultant is bij sloop en nieuwbouw noodzakelijk.

Bij een samenloop van Rood voor rood en VAB kan de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit ook eventueel op de VAB locatie ingezet worden. Hierdoor kan hier toch een investering in ruimtelijke kwaliteit worden gedaan, die met de verkoop van de woningbouwkavel gefinancierd wordt en niet vanuit de nieuwe VAB-functie.

#### **6.2.5 Splitsing van percelen in meerdere eigenaren;**

Splitsing van een perceel komt bijvoorbeeld voor als de voormalige agrariër blijft wonen maar zijn schuren verhuurt of verkoopt. Hier kan een potentieel probleem ontstaan omdat er geen sprake meer is van een “bedrijfswoning” bij een bedrijfje. De mogelijkheden voor het bedrijf worden dan beperkt door de aanwezigheid van de woning. Er zijn wettelijk gezien geen mogelijkheden om deze beperkingen op te heffen. Er zal dus altijd een relatie bedrijf – bedrijfswoning aanwezig moeten blijven op het perceel.

*Voorstel wijziging beleid: Opnemen dat de woning op het perceel als bedrijfswoning bestemd blijft en ook als zodanig gebruikt moet worden.*

### **6.3 Financiële knelpunten**

#### **6.3.1 Veel investeringen in aanpassing van bestaande bebouwing noodzakelijk;**

Dit zijn feitelijke investeringskosten. Het is zo dat er aan aanpassing van bestaande bebouwing vaak een behoorlijk prijskaartje hangt. Vaak is nieuwbouw aantrekkelijker. Sloop en nieuwbouw is onder voorwaarden dan ook zeker mogelijk. Subsidie is buiten reconstructiegebied niet mogelijk.

De waarde van een vrijkomend agrarisch perceel wordt vaak bepaald door de waarde van de woning of de kosten voor sloop (van de woning) en de kosten voor nieuwbouw.

Op de financiële uitvoerbaarheid van projecten heeft de gemeente niet tot nauwelijks invloed. Enkel een subsidieregeling kan hier wellicht uitkomst bieden

#### **6.3.2 Subsidie**

Als er mogelijkheden zouden zijn om VAB net als binnen reconstructiegebied ook buiten reconstructiegebied te subsidiëren, zou dit kunnen leiden tot meer initiatieven. Ook kan er dan meer in een goede ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd worden, zonder dat dit de aanvrager dit geheel voor eigen rekening moet doen.

*Aanbeveling: bij de provincie erop aan dringen de subsidieregeling die nu aanwezig is ook voor niet reconstructiegebied open te stellen.*

Verder kan wellicht de Reserve ruimtelijke kwaliteit jaarlijks als subsidiepot voor VAB-aanvragen dienen. Een constructie zou kunnen zijn, dat er aan het begin van het jaar bekeken wordt hoeveel de reserve is en voor dit bedrag kunnen (een bepaalde periode) aanvragen ingediend worden. Hiermee wordt dan tevens de VAB-regeling onder de aandacht gebracht en komen er misschien meer initiatieven in dit kader. Het lastige hierbij is wel, dat als de pot leeg is en er komt een goed verzoek, je niets meer kunt bieden en het maar de vraag is of de reserve voldoende gevuld wordt om wel subsidie te kunnen geven. Hierdoor kan een ongelijke situatie tussen ondernemers ontstaan.

### **6.4 Procesmatige knelpunten**

#### **6.4.1 Procedure te lang**

Het uitvoeren van het VAB-beleid is maatwerk en er is altijd herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Er blijft voor de aanvrager altijd enige onzekerheid totdat alle procedures doorlopen zijn. Vaak is op basis van een eerste ambtelijke toets wel aan te geven of een plan kans van slagen heeft of niet. Wel moet voor een uiteindelijke toets vaak nog veel uitgewerkt en onderzocht worden. Bij

aankoop van een perceel dat nog niet de juiste bestemming heeft blijft het risico geheel bij de koper liggen.

Enige winst is misschien te halen door de procedures intern meer te stroomlijnen. Er wordt op dit moment gewerkt aan een checklist voor de eerste toets van een aanvraag VAB. Dit zodat de toetsing minder tijd zal vergen en volledig plaatsvindt. In het verdere traject is eigenlijk geen verdere tijdswinst te behalen, behalve door de functieverandering met een wijzigingsbevoegdheid door het college in het bestemmingsplan op te nemen.

*Aanbevelingen:*

- *Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen buitengebied te kijken wat de mogelijkheden zijn om de VAB-regels op te nemen als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan (artikel 3.6. lid 1 sub a Wro). Dit kan de doorlooptijd van de procedure dan met enkele maanden inkorten aangezien het college dan de bevoegdheid krijgt het plan vast te stellen.*
- *Intern een checklist opstellen voor de eerste beoordeling van aanvragen VAB en deze opnemen in het werkproces.*

## 6.5 Overige punten

### 6.5.1 Bewoning van niet karakteristieke bijgebouwen

Het VAB-beleid staat alleen toe dat karakteristieke boerderijen en/of karakteristieke bijgebouwen van functie mogen veranderen naar wonen (4.2.3) Bij de vaststelling van het VAB-beleid is bij amendement door de gemeenteraad aangegeven dat dit uitgangspunt vanuit het provinciale beleid gerespecteerd werd. Een extra woning toestaan in een "kwalitatief" goede maar niet karakteristieke schuur kan voor de leefbaarheid van het buitengebied echter wel meerwaarde hebben. Een nog verdere toename van de woonfunctie boven andere functies op het platteland is echter ook niet gewenst. Beter is om aan te sturen om kwalitatief goede agrarische bedrijfsgebouwen her te gebruiken voor andere functies dan de woonfunctie. Ook blijft het lastig deze woningen exclusief te bestemmen voor speciale doelgroepen (bijv. starters en/of ouderen).

Voorstel wijziging beleid: Geen

### 6.5.2 VAB kan ook op een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing worden toegepast?

Dit kan inderdaad, het is echter ongewenst dat er twee bedrijven op één perceel aanwezig zijn. Bij gedeeltelijke toepassing van het VAB-beleid zal er derhalve altijd sprake moeten zijn van één inrichting op het gebied van de Wet Milieubeheer. Het is bedoeld om de mogelijkheid te bieden een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf te starten. Dit levert soms vragen op. Daarom is het goed dit duidelijk in het beleid op te nemen.

*Voorstel wijziging beleid: paragraaf 4.2. punt 6 aan te vullen met: Er dient sprake te zijn van een nevenactiviteit bij het reeds bestaand agrarische bedrijf (geen afzonderlijk bedrijfje).*

### 6.5.3 Voormalige bedrijfswoning ook voor bedrijfsmatige functie gebruiken

In sommige gevallen wil men graag alle bebouwing op het perceel in gebruik nemen voor de nieuwe functie en dus ook de voormalige agrarische bedrijfswoning hiervoor gebruiken. Het wonen zal daarmee volledig van het perceel verdwijnen. Dit lijkt vanuit (sociale) veiligheid en tegengaan van verrommeling ook niet gewenst. Enig toezicht ook in de nachtelijke uren is in het buitengebied toch gewenst. Bewoners willen verder graag ook zelf tegen een net terrein aankijken en zorgen daarom dat ook het bedrijfsdeel van het perceel er netjes bij blijft liggen.

*Voorstel wijziging beleid: paragraaf 4.2. punt 7 aan te vullen met dat er altijd minimaal 1 woning aanwezig moet blijven op het perceel (tenzij er nu geen bedrijfswoning aanwezig is)*

### 6.5.4 Combinatie met rood voor rood

Bij een combinatie van toepassing van rood voor rood (sloop deel van de schuren) en VAB is het vaak erg lastig om ook de extra compensatie woning op de locatie te realiseren. Dit omdat vanuit milieuoogpunt er vaak enige afstand moet worden aangehouden tot een woning van derden. Er zal dan een geschikte locatie elders gevonden moeten worden. Deze zijn niet veel voorhanden.



Wel zouden m2 die op een VAB-locatie over zijn mogelijk gevoegd kunnen worden bij een rood voor rood project. De sloop kan dan uit de investering ruimtelijke kwaliteit van het project betaald worden, ook extra groene investering kan dan eventueel als extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het rood voor rood project opgevoerd worden. Hierdoor is een meerwaarde te halen. Dit vraagt een actieve houding vanuit de gemeente om initiatieven bij elkaar te brengen.

#### **6.5.5 Verordening in het kader van de Wet geurhinder en Veehouderij**

In het VAB-beleidskader is opgenomen dat de mogelijkheden voor een dergelijke verordening in 2008 verkend zou worden. In de praktijk is alleen bij verblijfsfuncties (grootschalige verblijfsrecreatie en zorginstellingen) sprake van geurgevoelige objecten. Omdat deze tot op heden nog niet aan de orde zijn geweest is het maar de vraag of een geurverordening voor deze uitzonderingen noodzakelijk is. Een nadere verkenning is daarom niet uitgevoerd.

#### **6.5.6 Zonering**

Vanuit de Plattelandsvisie is een tabel in het beleidskader VAB opgenomen waarin is aangegeven welke functies in welk deelgebied wenselijk zijn. Dit geeft een indicatie maar sluit niets uit. Bij initiatieven wordt altijd naar de specifieke omstandigheden gekeken. VAB blijft maatwerk. Zo kan op een bepaalde locatie in het Vechtdal misschien ruimtelijk gezien juist beter een dienstverlenend bedrijf zitten dan een recreatiebedrijf. Of geeft een zorgfunctie toch beperkingen in het deelgebied Ankum-Welsum. De tabel geeft dus eigenlijk weinig aan en kan aanvragers dus soms zelfs ontmoedigen om met hun plannen bij de gemeente te komen.

*Voorstel is om duidelijk bij de tabel te vermelden dat dit slechts een eerste indicatie is maar er niets wordt uitgesloten. Er is altijd sprake van maatwerk.*

#### **6.5.7 Sloop, toekomstige nieuwbouw**

Onder voorwaarden wordt sloop en nieuwbouw toegestaan. Hierbij moet gestreefd worden naar een substantiële reductie van het bouwvolume. Het is vaak de vraag of de oppervlakte of de inhoud hiervoor maatgevend is.

Om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te krijgen of als aanpassing van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, is het soms wenselijk om sloop en nieuwbouw toe te passen. Strikte voorwaarde vanuit het provinciale beleid was altijd dat de versterking niet zou toenemen. Uitgangspunt blijft dus, geen toename van de versterking in het buitengebied. Wat er terug wordt gebouwd moet in totaliteit een verbetering zijn van de ruimtelijke kwaliteit. De totale oppervlakte aan bebouwing mag dus niet toenemen. De aanvrager zal zelf een berekening van de huidige oppervlakte van de bebouwing aan moeten leveren. Bij sloop en nieuwbouw wordt altijd advies gevraagd aan de ervenconsulent.

*Voorstel is op om punt 4.6. lid 4 aan te vullen met: De oppervlakte van de bebouwing mag dan ook niet toenemen en er zal altijd sprake moeten zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarover een positief advies van de ervenconsulent is afgegeven.*

#### **6.5.8 Proces en uitvoering**

Ook voor VAB geldt dat handhaving noodzakelijk is. Ook het VAB-beleid zal dus aandacht moeten krijgen in het handhavingprogramma van de afdeling Milieu en Bouwen. Omdat er vaak wel een milieu- melding en of vergunning voor de nieuwe functie noodzakelijk is worden de bedrijfsmatige activiteiten vaak al standaard meegenomen in het reguliere controle programma. Wel zal intern goed gecommuniceerd en vastgelegd moeten worden dat de aspecten van de realisatie overeenkomst VAB ook bij de controles betrokken moeten worden.

# Hoofdstuk 7 Conclusies en Aanbevelingen

## 7.1 Conclusies

### 7.1.1 Rood voor rood

Het rood voor rood beleid voorziet duidelijk in een vraag die ook in komende jaren nog zal blijven bestaan. Ook wordt met de toepassing van het rood voor rood beleid een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Om de werking van het beleid verder te optimaliseren worden een aantal voorstellen gedaan om het beleidskader aan te passen:

- Ten aanzien van de sloopkosten wordt het ook mogelijk om af te wijken van het standaard bedrag van 25 euro per m<sup>2</sup>, mits dit wordt onderbouwd met een onafhankelijke taxatie of meerdere offertes van de werkelijke sloopkosten.
- Rood voor rood met verplaatsing ook mogelijk maken voor melkveebedrijven als hiermee een aanzienlijk ruimtelijk en maatschappelijk probleem wordt opgelost. Dit is alleen mogelijk in de deelgebieden Vechtdal, Hoonhorst en Ankum/Welsum uit de plattelandsvisie.
- De mogelijkheden voor het besteden van de investering in ruimtelijke kwaliteit uit te breiden, dit geldt voor:
  - o 50% van de investering die gedaan wordt in het behoud van karakteristieke bebouwing, waaronder ook verbeteringen aan een karakteristieke (woon) boerderij. Maximaal 50% van de extra investering in bebouwing kan gerekend worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Ook moet de ervenconsulent een positief advies uit hebben gebracht over de erf-inrichting en het behoud van de betreffende bebouwing op het erf.
  - o 50% van de investeringskosten voor het opwekken van duurzame energie op de rood voor rood locatie kan vallen onder investeren in ruimtelijke kwaliteit.
- De nieuwbouw van de extra woning, indien dit niet op de sloop locatie kan en mits dit ruimtelijk aanvaardbaar en landschappelijk inpasbaar is ook toestaan aan de randen van de kernen van Dalfsen en Hoonhorst. Dit was tot nu toe uitgesloten in het beleidskader.
- Als het in het kader van de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is (advies ervenconsulent) kan ingestemd worden om niet alle bebouwing op een erf te slopen. Wel moet er altijd minimaal 850 m<sup>2</sup> gesloopt worden.
- Verder wordt nu duidelijk kenbaar gemaakt dat het advies van de ervenconsulent verplicht is en de kosten hiervan doorberekend zullen worden aan de aanvrager. En wordt er door het opnemen van een stappenplan meer inzicht gegeven in het proces voor het afhandelen van een rood voor rood verzoek.

### 7.1.2 VAB

Door het geringe aantal uitgevoerde en aangevraagde toepassingen van het VAB-beleid geeft het op dit moment maar een minimale bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van vitale economische functies op het platteland.

Ondanks dat het VAB beleid op dit moment nog maar een geringe bijdrage levert aan de doelstellingen voor de ruimtelijke kwaliteit is het doorzetten van dit beleid gewenst om ruimte te kunnen blijven geven aan het vestigen van nieuwe economische dragers op het platteland.

Een analyse van de knelpunten die naar voren komen levert een aantal punten op die een bijdrage kunnen leveren aan een betere uitvoerbaarheid van het VAB-beleid:

De mogelijkheid bieden om nog niet direct te gebruiken bebouwing op het perceel te handhaven. Wel moet dit ruimtelijk aanvaardbaar zijn. En de mogelijkheid voor uitbreiding in de toekomst niet zonder meer uitsluiten. Een eventueel uitbreidingsverzoek zal aan de hand van de provinciale omgevingsvisie worden getoetst.

Buiten opslag en activiteiten niet zonder meer uitsluiten. Ook hier geldt het maatwerk principe en zal er altijd sprake moeten zijn van zeer goede landschappelijke inpassing en moet opslag altijd plaatsvinden binnen de grenzen van het voormalige agrarische erf en zeer ondergeschikt zijn en samenhangen met de nieuwe functie binnen de bebouwing.

Verder zijn voor een goede uitvoering een aantal verduidelijkingen van het beleid nodig: Zo blijft er altijd sprake van een bedrijfswoning en een woonfunctie op het perceel waar VAB wordt toegepast en blijft er altijd sprake van maatwerk. Elke locatie en functie is weer anders en moet zelfstandig beoordeeld worden. Bij sloop en nieuwbouw op een perceel zal er altijd een advies van de ervenconsulent nodig zijn.

## **7.2 Aanbevelingen**

### **7.2.1. Communicatie**

Voorlichting en informatie over erven en erf-structuren verbeteren. Het LOP en de ervenconsulent hier voor inschakelen (verwijzen naar op te zetten website, folder en voorbeeldmateriaal) en de Front-office hierbij betrekken.

### **7.2.2 Overeenkomsten**

Een uitvoeringsverplichting investering in ruimtelijke kwaliteit binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van de herziening van het bestemmingsplan opnemen in de standaard ontwikkelingsovereenkomst voor zowel VAB als rood voor rood opnemen

### **7.2.3 Handhaving**

Handhaving van de uitvoering van het VAB en rood voor rood beleid opnemen in het handhavingprogramma van Bouwen en Milieu.

### **7.2.4 Interne procedures**

Intern een checklist opstellen voor de eerste beoordeling van aanvragen VAB en zowel bij rood voor rood als VAB standaard bij elke aanvraag overleg hebben met de disciplines Groen, verkeer, bouwen, milieu en civiel. Dit opnemen in de interne werkprocessen.

### **7.2.5 Subsidie VAB**

Er bij de provincie erop aan dringen de subsidieregeling die nu aanwezig is ook voor niet reconstructiegebied open te stellen.

## **7.3 Aanbevelingen in samenhang met andere plannen**

### **7.3.1 Landschapsonwikkelingsplan**

*Inventariseren van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied;* Het Landschapsonwikkelingsplan is bijna gereed en biedt al meer toetsingskader voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Zodra het LOP is vastgesteld worden rood voor rood en VAB initiatieven hieraan ook getoetst. Het LOP zal op de website beschikbaar zijn en de meeste adviseurs zullen op dit LOP worden gewezen.

Een van de uitvoeringsprojecten uit het ontwerp-LOP is het Regieplan voor Ruimtelijke kwaliteit. Hierin zal moeten worden beschreven hoe een nieuwe ontwikkeling kan bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit op basis van de catalogus gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie en het LOP. Het regieplan zal een duidelijker en juridisch meer verankerde toetsingskader voor de uiteindelijke bouwplannen ter uitvoering van de Rood voor Rood en VAB initiatieven moeten gaan vormen. Het Regieplan voor Ruimtelijke kwaliteit zal onderdeel gaan vormen van de actualisatie/uitwerking van de **Welstandsnota**.

Bij de uitvoering van het LOP zal ook gebruik kunnen worden gemaakt van de Reserve Ruimtelijke Kwaliteit. Wel zal bij uitvoering van een project dan duidelijk gecommuniceerd moeten worden dat dit hieruit gefinancierd wordt en dus mogelijk is gemaakt doordat het rood voor rood beleid wordt uitgevoerd.

### **7.3.2 Plattelandsvisie**

De plattelandsvisie is een goede basis voor het toetsen van rood voor rood en VAB ontwikkelingen. De plattelandsvisie heeft echter niet de status van een verplichte Structuurvisie uit de Wet ruimtelijke ordening. Er zal daarom binnenkort gestart worden met een Structuurplan voor het Buitengebied waarbij de uitwerking en eventuele aanpassing van Rood voor rood en VAB nogmaals wordt bekeken.

### **7.3.3 Structuurvisie Buitengebied**

Formeel zijn de beleidskaders Rood voor rood en VAB van de Provincie met de vaststelling van de Omgevingsvisie en verordening vervallen. De algemene regels uit de omgevingsverordening (kwaliteitsimpuls groene ruimte) zijn van toepassing.

De gemeente wordt geacht het eigen beleid te hanteren. Ook voor andere investeringen en compensatie in ruimtelijke kwaliteit (o.a. rood voor groen). De provincie is samen met een aantal gemeenten bezig om hiervoor een (standaard) gemeentelijk beleidskader te ontwikkelen. In het kader van de op te stellen Structuurvisie voor het Buitengebied zal ook het huidige beleidskader nogmaals medio 2010 bekeken worden. Dit ook in samenhang met het eventuele Regieplan Ruimtelijke Kwaliteit.

### **7.3.4 Actualisering bestemmingsplan Buitengebied**

Onderzoeken mogelijkheden voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het college voor het toepassen van rood voor rood en VAB in het bestemmingsplan. Hierdoor kan de procedure tijd van de aanpassing van het bestemmingsplan worden ingekort.