

Beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen

Januari 2010

Onderstreept zijn de wijzigingen ten opzichte van oktober 2007. De wijzigingen die met amendement op de evaluatie rood voor rood door de gemeenteraad op 25 januari 2010 zijn aangebracht zijn **grijs gemarkeerd**

BELEIDSREGELS

Inhoudelijk kader

Relatie sloop en bouwka­vel

- 1) ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden een (of meer) bouwka­vel(s) voor een woning worden toegekend;
- 2) als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de te slopen m², de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangings­waarde noodzakelijk is, een extra bouwka­vel voor een woning worden verkregen.
- 3) uit de waarde van de bouwka­vel 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) de eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs) woning - als gevolg van de sloop - komt ten bate van de deelnemer aan Rood voor rood met gesloten beurs;
- 5) bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangings­waarde wordt rekening gehouden met de technische veroudering op grond van verwachte levensduur van de gebouwen en de residu­waarde aan het eind van de levensduur (Wet waardering onroerende zaken, art 17, lid 3)
De berekeningsmethode is die van de Dienst Landelijk Gebied. De methode is ook in de eerdere Ruimte voor ruimte regeling (RBV) toegepast en geldt in de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV);
- 6) in de overweging van de factor 30% is rekening gehouden met het feit dat de regeling niet concurrerend en marktverstoring moet werken naar andere agrariërs / partijen die bedrijfslocaties willen aankopen en met het feit dat de Rood voor rood met gesloten beurs geen saneringsregeling is;
- 7) voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. Net als in de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV-regeling) geldt er een standaard bedrag van 25 euro per m². Zo nodig zal de hoogte van dit bedrag n.a.v. landelijke evaluatie van de VIV-regeling periodiek bijgesteld worden. De sloop wordt in eigen beheer en eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager uitgevoerd;
- 8) de inhoudsmaat van de woning op de bouwka­vel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²). Deze inhoudsbeperking geldt niet indien de woning binnen de begrenzing van het stads- en dorpsgebied wordt gebouwd. De grootte van de bouwka­vel bedraagt minimaal 1000 m²;

9) bij aanmelding dienen op de locatie(s) waar schuren gesloopt worden alle schuren gesloopt te worden, met uitzondering van de in de regeling genoemde gevallen. Niet toegestaan is een schuur aan te melden en de overige via andere aanvragers aan te melden (handel in bedrijfsoppervlaktes is niet mogelijk). Ook kan maar eenmaal per locatie aan de regeling worden deelgenomen. Het bundelen (voegen) van bedrijfsoppervlaktes van 2 of meer locaties is mogelijk;

10) op een bouwkaavel voor een woning mag een woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk.

Ten eerste bij afspraken op basis van een integraal plan voor een landgoed, waarbij binnen het volume van 750 m³ meer woningen (twee of zelfs drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed.

Ten tweede bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden. Hierbij zal er van gemeentewege op worden toegezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of anderszins, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen;

11) het grootste deel van de oorspronkelijke bouwkaavel krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos';

12) onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op meerdere bouwkaavels voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Uit de onderbouwing van de initiatiefnemer 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.

13) bij beëindiging van een agrarisch bedrijf zal het bestemmingsplan aangepast worden door de bestemming "woondoeleinden" op te nemen zonder bouwmogelijkheden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'agrarische doeleinden', 'natuur' of 'bos';

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 bedrijf 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.

15) 'rood voor rood' kan eveneens worden toegepast bij gemengde bedrijven in het verwevingsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd (ontmenging). 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.

16) is sprake van sloop op meerdere plekken, dan dient in principe terug gebouwd te worden op de locatie waar het meest gesloopt wordt. Dit geldt niet indien die locatie qua ruimtelijke kwaliteit minder geschikt is om terug te bouwen. In deze situaties moeten alle bedrijfsgebouwen op de deelnemende locaties worden gesloopt. Er is sprake van clustering van locaties. Als er sprake is van sloop in meerdere gemeenten zal afstemming tussen de gemeenten plaatsvinden;

17) landschapsontsierende bedrijfsgebouwen zijn in principe (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen binnen het gehele gemeentelijk grondgebied met uitzondering van de (rijks-)monumenten en de gebouwen die staan op de Gemeentelijke Monumentenlijst en waardevolle karakteristieke agrarische bebouwing. Gemeente Dalfsen sluit bij de beoordeling van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen aan bij het beleid benoemd in de welstandsnota. De welstandscommissie kan om

advies gevraagd worden (ervenconsulent). Per geval wordt beoordeeld of er sprake is van waardevolle karakteristieke bebouwing. Het instandhouden van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk als zodanig (kenmerkende bouwstijl, bouwkundige waarden, representatief voor een tijdbeeld etc.) of in relatie met de omgeving staat daarbij voorop. Als niet duidelijk is of een bestaand pand/schuur voldoende karakteristiek is om instand te worden gehouden wordt advies gevraagd van het Oversticht (ervenconsulent).

18) voor deelname aan Rood voor rood met gesloten beurs komen in aanmerking schuren die met een bouwvergunning zijn opgericht voor 1 januari 2004 en schuren die onder het overgangsrecht van het betreffende bestemmingsplan vallen. Voor op deze wijze uitgesloten schuren bestaan mogelijkheden in het kader van het gemeentelijke VAB-beleid.

Situering bouwka­vel en gebiedsdifferentiatie

19) uitgangspunt van het gemeentelijke Rood voor rood met gesloten beurs beleid is het terugbouwen van de woning op de slooplocatie. In gebieden waar de landbouw de ruimte krijgt wordt het terugbouwen van maximaal 1 woning toegestaan (zie bijlage 1). Indien terugbouwen op de locatie niet mogelijk is, kan op een locatie elders op een nieuw op te nemen bouw­blok terug gebouwd worden, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels.

20) voor de toekenning van een bouwka­vel gelden per deelgebied de uitgangspunten zoals genoemde in bijlage 1.

21) toekenning van een bouwka­vel voor een woning ter plekke is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn en of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn en er geen andere ruimtelijke beperkingen zijn. Het gaat om landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Als er bij aanwezigheid van bijzondere waarden uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat een compensatie bouwka­vel inpasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert, kan de bouwka­vel voor een woning toegekend worden. Ruimtelijke belangen (milieu, water, externe veiligheid, ecologie, archeologie, verkeer etc.) zullen zich tegen het toekennen van een bouwka­vel niet mogen verzetten.

22) de bouwka­vel voor een woning mag geen 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;

23) de situering van een bouwka­vel voor een woning elders dient geconcentreerd te worden, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande en eventueel aangewezen bebouwing (zoals kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren);

24) het bouwen elders 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;

Tegenprestatie/compensatie

25) wat terug gebouwd wordt dient een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap te zijn. De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch (beeldkwaliteit) maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd te zijn. Van gemeentewege zullen de randvoorwaarden worden aangegeven ten behoeve van het opstellen van een landschapsplan door aanvrager. De gemeentelijke welstandsnota, de landschapsbeleidsplannen en een landschapsontwikkelingsplan zullen hiervoor als bron en leidraad worden gebruikt. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, etc.

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.

26) 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 inzet voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

26a) Investering 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 investering 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.
- Ter investering voor het duurzaam opwekken van energie op een locatie waar rood voor rood wordt toegepast. Deze investeringen kunnen voor 50% ten laste worden gebracht van het budget voor investering in ruimtelijke kwaliteit.

Afbakening

27) de regeling geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Dalfsen en de (voormalige) agrarische bedrijven binnen de lintbebouwing van de gemeente Dalfsen;

28) de regeling geldt voor al gestopte of stoppende (agrarische) bedrijven;

29) de regeling geldt ook voor landschapsontsierende solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. In deze gevallen zal sprake zijn van het, in overleg met de provincie, leveren van maatwerk.

30) de regeling geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd, met uitzondering van de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen;

31) de regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2004. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een bouwkavel voor een woning voor te verkrijgen;

32) de regeling houdt geen rekening met de (eerdere) economische verdienmogelijkheid van de stoppende activiteit. Dit blijft buiten beschouwing, omdat de ondernemer zelf kiest of eerder gekozen heeft om te stoppen. Bedrijfsbeëindiging is immers een ondernemersbeslissing en de Rood voor rood met gesloten beurs is in algemene zin geen saneringsregeling;

33) de regeling houdt geen rekening met verrekening met de fiscus n.a.v. bedrijfsbeëindiging;

34) 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;

35) 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 sloopoppervlakte. Torenstilos, meststilos en silogebouwen tellen wel mee. 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 m² gesloopt moet worden blijft hierbij van toepassing.

36) Rood voor rood in relatie met VAB beleidsregels

- a. 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.). De eis van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen te slopen blijft onveranderd. Een van de voorwaarden zal zijn dat er sprake blijft van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- b. Met het oog op de leefbaarheid en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied kan medewerking worden verleend aan het toekennen van een bouwkaavel voor bedrijfsmatige doeleinden, onder voorwaarde dat de daaraan ondergeschikte bedrijfsfunctie wordt gecombineerd met de functie wonen. De aard en omvang van de bedrijfsmatige functies worden nader geregeld in de beleidsregels voor vrijkomende agrarische bebouwing.
- c. Bij de toepassing van artikel 36 sub a en b wordt als randvoorwaarde gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit dient te verbeteren. De voorwaarden voor compenserende bouw zijn gelijk aan die voor burgerwoningen.

37) de regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaats vond/ vindt. Daarbij geldt dat de sloop van tenminste 4500 m² kassen één bouwkaavel voor een woning oplevert. Voorts gelden de overige bepalingen in dit uitvoeringskader;

38) er moet expliciet rekening met andere (wettelijke) kaders gehouden worden. Het kan daarbij gaan om: Waterbeheer 21e eeuw, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet;

39) Rood voor rood met gesloten beurs geldt in situaties waarbij er verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden. Daarbij mag er maximaal een 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 voor de sloop nodig zijn) dekt de deelnemer de sloopkosten af, terwijl de deelnemer de (fiscale) heffingsgrondslag en de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag 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;

40) situaties waarbij met Rood voor rood met gesloten beurs een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden, doen zich bijvoorbeeld voor:

- a. bij beëindiging en verplaatsing van een intensieve veehouderij vanuit de provinciale ecologische hoofdstructuur naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen
- b) in een verwevingsgebied¹ binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij), waarbij een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen of naar een sterlocatie wil verplaatsen;
- c) bij een planmatige aanpak van een knelpunt bij lintbebouwing binnen of buiten reconstructiegebied;

41) deze regeling is van toepassing op situaties waarbij een ruimtelijk probleem opgelost dient te worden. Genoemd worden hier de verplaatsing van agrarische bedrijven die in verband met de ligging tegen een kern niet kunnen uitbreiden, verplaatsing van agrarische bedrijven in verband met toekomstige woningbouw. In dergelijke gevallen kan naast de compensatiekaavel in het kader van de Rood voor rood regeling een extra bouwkaavel toegekend worden ter compensatie van de achter te laten bedrijfswoning.

¹ Alleen in het gebied dat volgens het Reconstructieplan Overijssel als verwevingsgebied is aangewezen (nabij Lemelerveld)

Procedures

42) bij totale bedrijfsbeëindiging zal in het bestemmingsplan geregeld worden dat, uitgezonderd de woning op de (compensatie)bouwkavel, er geen nieuwe bedrijfsbebouwing 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.

43) voor het vrijkomende bouwblok van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal een passende herbestemming in het bestemmingsplan plaats vinden, zodat voorkomen wordt dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor bedrijfsfuncties.

44) bij een gemengd bedrijf waarbij sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, wordt door middel van een herziening van het bestemmingsplan uitgesloten dat er op de bouwkavel nieuwvestiging dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij, al dan niet in nieuwe of bestaande gebouwen, plaatsvindt;

45) door de gemeente Dalfsen zal er op worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt. Pas na het met succes doorlopen van de benodigde procedures en nadat de sloop (verantwoord) heeft plaatsgevonden en bindende, langs privaatrechtelijke weg, afspraken zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing kan met de woningbouw op de bouwkavel worden begonnen.

46) de gemeente Dalfsen neemt het gemeentelijk beleidskader mee in de plantoelichting van de toekomstige herzieningen van het bestemmingsplan buitengebied;

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

48) alle woningen die voortkomen uit deze regeling hebben invloed op de woningmarkt. Deze woningen zullen dan ook worden meegenomen in de monitoring als het gaat om de gerealiseerde aantallen woningen in relatie tot de doelstellingen uit de woonvisie;

Afhandeling verzoeken

49) de personen die willen deelnemen aan Rood voor rood met gesloten beurs moeten een ontwikkelingsplan en aanvraag indienen bij de gemeente Dalfsen. Die aanvraag moet in ieder geval in gaan op:

- a) aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
- b) de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerd vervangingswaarde en de bijdrage t.b.v. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c) situering van de bouwkavel;
- d) waarde van de kavel;
- e) de aanwending van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- f) ligging en omvang van de compensatiekavel en de situering en de architectuur van de hierop te bouwen woning;

50) vervallen

Uitvoering en financiën

51) er wordt een gemeentelijke Reserve Ruimtelijke kwaliteit ingesteld ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen in het platteland van de gemeente Dalfsen. De Reserve Ruimtelijke kwaliteit wordt aangewend om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te verbeteren, gekoppeld aan gemeentelijke projecten.

52) in onderling overleg tussen deelnemer en gemeente Dalfsen worden afspraken gemaakt over inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de locatie plaats. Inzet kan ook elders. Voor de investering in ruimtelijke kwaliteit geldt een maximum van 2,50 euro per m² groenvoorziening en een absoluut maximum van 25.000 euro. De investering en worden uitsluitend gedaan t.b.v. de aanleg van nieuwe natuur of herstel van bestaande natuur. Van deze investeringen worden uitgesloten de kosten van inrichting van de tuin op het bouwperceel (max. 1000 m²) en kosten voor inrichting als grasveld of landbouwgrond.

De deelnemer bepaalt of hij de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zelf realiseert of niet. Om deel te kunnen nemen aan de Rood voor roodregeling geldt als voorwaarde dat de deelnemer de bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit geheel of gedeeltelijk stort in de Reserve Ruimtelijke kwaliteit in geval de deelnemer de verbetering in de ruimtelijke kwaliteit niet of slechts gedeeltelijk zelf realiseert. Indien hij de meerwaarde van de ruimtelijke kwaliteit zelf inzet, zal de deelnemer de gemeente voldoende inzicht moeten geven in de te realiseren meerwaarde in de ruimtelijke kwaliteit alsmede in de opbouw van de kosten die hieronder worden geschaard.

53) Voor wat betreft de waardering van de waarde van de bouwkaavel wordt in principe uitgegaan van een grootte van de bouwkaavel van 1000 m² bij bouwen op de slooplocatie. De gemeente Dalfsen gaat uit van een waarde van € 200,00 per m² van de bouwkaavel op de slooplocatie.

De kosten van bouwrijpmaken van de grond en de waarde van de ondergrond worden op de waarde in mindering gebracht.

Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De aanvrager kan slechts gemotiveerd afwijken van deze waarde. 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 op kosten van de aanvrager;

54) de kosten van het laten opstellen door de aanvrager van de noodzakelijke plannen, de kosten van het advies van de ervenconsulent² en de kosten die betrekking hebben op de herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied (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. De totale kosten voor leges en advieskosten (incl. ervenconsulent) mogen niet meer dan €25.000 bedragen. Een investering ruimtelijke kwaliteit kan ook gedaan 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). Ook investeringen in het 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.

55) tussen aanvrager en gemeente dient een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten te worden waarin afspraken vastgelegd worden ten aanzien van daadwerkelijke inzet van gelden ten behoeve van realisatie van ruimtelijke kwaliteit, de te slopen stalen op de locatie(s), de waarborg dat wat terug gebouwd gaat worden een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten tot gevolg heeft, en ook dat akkoord gegaan wordt met de wijziging van de bestemming.

In de ontwikkelingsovereenkomst wordt tevens een uitvoeringsverplichting opgenomen dat de investering in ruimtelijke kwaliteit binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwbouw of –indien nieuwbouw nog niet gerealiseerd- binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van de herziening van het

² 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.

bestemmingsplan. Voor de aan te leggen groenvoorziening wordt een instandhoudingstermijn opgenomen van 10 jaar. Binnen deze termijn zijn normaal onderhoud en uitbreidingen toegestaan.

58) de beleidsregels worden in het 1^e kwartaal van 2009 geëvalueerd.

Bijlage 1

Overzicht van het toekennen van bouwlocaties per deelgebied 1)

Zoekgebied bouwkavel en opgaven	Vechtdal	Hoonhorst	Marshoek	Ankum-Welsum	Dalmsholte Lemelerveld	Dalfserveld/-Oudleusenerveld 1) /Nieuwleusen	
						<i>Bebouwingslinten</i>	<i>Overige</i>
Bouwkavel op de locatie waar wordt gesloopt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt en de openheid van het gebied niet wordt aangetast	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits: - de openheid en de landschappelijke waarden van het gebied niet wordt aangetast; - de nieuwbouwwooning niet beperkend is voor de agrarische sector	Ja	Ja, mits: - de openheid en de landschappelijke waarden van het gebied niet wordt aangetast; - de nieuwbouwwooning niet beperkend is voor de agrarische sector
Bouwkavel op andere plek (op de huiskavel) dan de plek waar wordt gesloopt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt en de openheid van het gebied niet wordt aangetast	Ja, mits de natuur-, landschappelijke- dan wel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt	Ja, mits: - de openheid en de landschappelijke waarden van het gebied niet wordt aangetast; - de nieuwbouwwooning niet beperkend is voor de agrarische sector	Ja	Ja, mits: - de openheid en de landschappelijke waarden van het gebied niet wordt aangetast; - de nieuwbouwwooning niet beperkend is voor de agrarische sector
Aantal woningen per slooplocatie	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2.	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2	Maximaal 2	Niet meer dan één. Als er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost maximaal 2
Creëren van een bouwkavel als gevolg van sloop elders	Nee. <u>Woningen in de randzones van kernen zijn eventueel wel toegestaan, mits dit past in de landschappelijke en bebouwingskarakteristiek van de omgeving van de locatie en ver verder geen ruimtelijke belemmeringen zijn.</u>	Nee. <u>Woningen in de randzones van kernen zijn eventueel wel toegestaan, mits dit past in de landschappelijke en bebouwingskarakteristiek van de omgeving van de locatie en ver verder geen ruimtelijke belemmeringen zijn.</u>	Nee	Nee. <u>Woningen in de randzones van kernen zijn eventueel wel toegestaan, mits dit past in de landschappelijke en bebouwingskarakteristiek van de omgeving van de locatie en ver verder geen ruimtelijke belemmeringen zijn.</u>	Ja, mits: - de kavel aansluit bij een bestaand bebouwingspatroon - de nieuwbouwwooning niet beperkend is voor de agrarische sector	Ja	Ja, mits: - de kavel aansluit bij een bestaand bebouwingspatroon - de nieuwbouwwooning niet beperkend is voor de agrarische sector

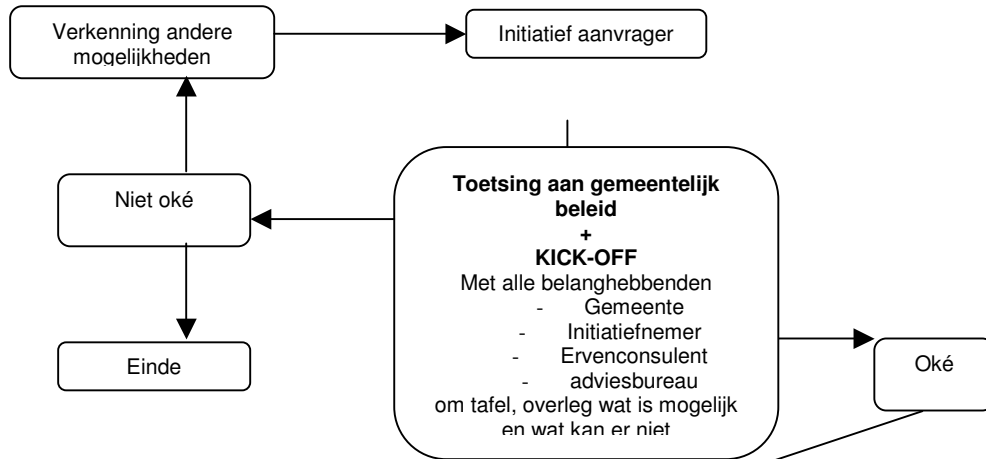
1) Voor het gedeelte van het Oudleusenerveld binnen de provinciale hoofdstructuur (peh) gelden dezelfde opgaven als voor het Vechtdal

Bijlage 2 Stappenplan Rood voor rood

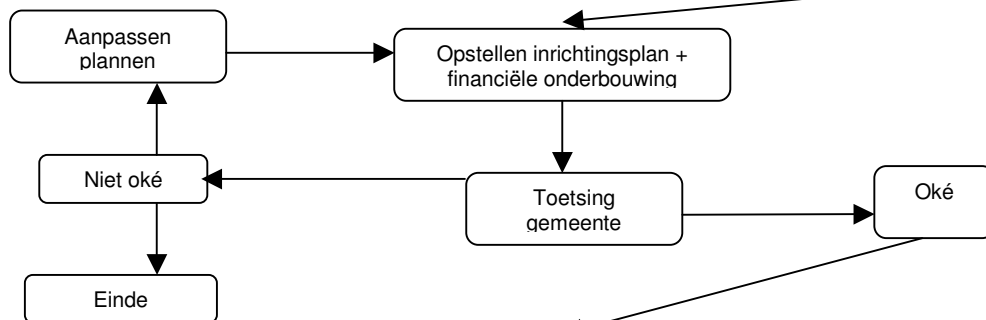
FASE

ACTIVITEIT

Initiatiefase



Ontwerfase



Procedurefase

Rood voor Rood overeenkomst

Aanvragen sloopvergunning + intrekken milieuvergunning

Realisatiefase

Planologische medewerking gemeente

Inrichtingsplan kan uitgevoerd worden. Slopen en bouwen

Eventueel storten Fonds Ruimtelijke Kwaliteit

Eindcontrole uitvoeren/handhaving