

Rood voor Rood en VAB beleid 2011



Rood voor Rood en VAB beleid 2011

Gemeente Haaksbergen

Definitief

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480 AC Haaksbergen

Grontmij Nederland B.V.
Houten, 16 november 2011

Verantwoording

Titel : Rood voor Rood en VAB beleid 2011
Subtitel : Gemeente Haaksbergen
Projectnummer : 309393
Referentienummer : 309393-DEF
Revisie : DEFINITIEF
Datum : 16 november 2011

Auteur(s) : drs. R.A. Dijkwel
E-mail adres : renske.dijkwel@grontmij.nl
Gecontroleerd door : drs. S. Foeken
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : drs. S. Foeken
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 30 634 47 00
F +31 30 637 94 15
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Voorgeschiedenis	4
1.2	Beleidsactualisatie 2011	4
1.3	Doelstellingen	5
1.4	Werkwijze.....	5
1.5	Doorwerking.....	5
1.6	Leeswijzer	6
2	Kaders Rood voor Rood	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Afbakening	7
2.3	Slooplocatie.....	8
2.4	Bouwkavels	9
2.5	Relatie slooplocatie en bouwkwavel.....	9
2.6	Gebiedskenmerken.....	9
2.7	Verbetering ruimtelijke kwaliteit	10
3	Kaders VAB.....	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Afbakening	11
3.3	Aard en omvang functies	12
3.4	Sloop en nieuwbouw.....	12
3.5	Toekomstige nieuwbouw	13
3.6	Verbetering ruimtelijke kwaliteit	13
4	Bijzondere gevallen.....	14
4.1	Maatwerk.....	14
4.2	Rood voor Rood op intensieve veehouderijen.....	14
4.3	Combinatie van Rood voor Rood en VAB	14
5	Procedurele kaders.....	15
5.1	Inleiding.....	15
5.2	Algemeen	15
5.3	Planologische procedure	15
5.4	Uitvoering.....	16
6	Algemene werkwijze bij initiatieven	17
6.1	Inleiding.....	17
6.2	De werkwijze.....	17

Bijlage 1: Evaluatie en toelichting op actualisatie Rood voor Rood en VAB beleid

Bijlage 2: Besluit Raad d.d. 6 juli 2011

Bijlage 3: Planologische procedure

Bijlage 4: Voorbeeldberekeningen Rood voor Rood

Bijlage 5: Begrippenlijst

1 Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Het college van B&W heeft op 8 april 2008 voor het eerst beleid vastgesteld voor Rood voor Rood en Vrijkomend agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Aanleiding voor het opstellen van het Rood voor Rood en VAB beleid was de Streekplanherziening Rood voor Rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen van het Streekplan Overijssel 2000+, daterend van maart 2005. Daarnaast bleek in 2007 dat er in de gemeente veel agrarische ondernemers (deels) wilden stoppen met hun agrarische activiteiten en initiatieven voor ontwikkeling hadden. Het beleid is opgesteld om de kaders voor het behandelen van Rood voor Rood en VAB aanvragen van (voormalige) agrarische ondernemers te kunnen behandelen.

In de afgelopen drie jaar zijn goede resultaten geboekt met het werken met Rood voor Rood en VAB beleid. Er is veel interesse om gebruik te maken van een van de mogelijkheden die het beleid biedt. In bijlage 1 is de evaluatie en toelichting op deze actualisatie opgenomen.

Rood voor Rood

Anno 2011 is in de afgesloten contracten met diverse initiatiefnemers in totaal ruim 2,3 hectare aan landschapsontsierende bebouwing opgenomen die gesloopt is of binnen afzienbare tijd gesloopt wordt. Deze oppervlakte van gesloopte agrarische bebouwing (stallen, schuren etc.) draagt wezenlijk bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

In "ruil" voor het slopen van deze oppervlakte is de bouw van 17 nieuwe woningen contractueel vastgelegd. Het bouwen van deze woningen gaat gepaard met een investering in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke van de bouwkvavels. In het kader van maatwerk worden op twee locaties ook gebouwen opgericht ten behoeve van de zorgverlening.

VAB

Er zijn diverse impulsen aan de sociaaleconomische ontwikkeling van het buitengebied gegevens middels het geven van nieuwe functies (o.a. recreatie en zorg) aan VAB locaties.

1.2 Beleidsactualisatie 2011

Bij het opstellen van het beleid in 2008 moest de gemeente de door de provincie gestelde kaders, opgenomen in het Streekplan Overijssel 2000+, partiële herziening Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe Landgoederen, één op één overnemen. Sinds de vaststelling van het beleid zijn door de hogere overheden wetten en beleidsstukken vastgesteld die van invloed zijn op het Rood voor Rood en VAB beleid van de gemeente Haaksbergen.

De twee hoofdzaken zijn:

- Sinds 1 juli 2008 is de Wro van kracht geworden. Het Rood voor Rood en VAB beleid uit 2008 verwijst nog naar de WRO. Zo heeft op basis van het beleid van de gemeente, de provincie een algemene verklaring van geen bezwaar verleend om voor Rood voor Rood en VAB via een artikel 19.2 WRO procedure te komen tot realisatie van een bouwkvavel of een nieuwe functie in een VAB. Dit artikel bestaat in de Wro niet meer en dus is de verwijzing naar de te volgen planologische procedure voor het wijzigen van de bestemming ter plekke van een Rood voor Rood of VAB initiatief onjuist.
- De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en bijbehorende verordening vastgesteld. Daarin zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen en is aangegeven wat van provinciaal belang is. De ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving, ofwel het buitengebied, is één van die hoofdlijnen. De Omgevingsvisie geeft mogelijkheden voor sociaaleconomische ontwikkelingen in het buitengebied, mits die

bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het eerdere detailkader van de provincie daarvoor is vervallen. Dit was immers gebaseerd op het Streekplan Overijssel 2000+. Dat detailkader bevatte de regels voor Rood voor Rood en VAB. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hiermee is meer maatwerk mogelijk dan voorheen, maar is wel een uitwerking op gemeentelijk niveau nodig. Rood voor Rood en VAB kunnen worden gezien als uitwerkingen van het KGO.

Door bovenstaande wijzigingen is het beleid van 2008 verouderd geraakt en is het anno 2011 tijd om het Rood voor Rood en VAB beleid te actualiseren.

1.3 Doelstellingen

Het Rood voor Rood en VAB beleid streven verschillende doelen na:

- Het hoofddoel van het Rood voor Rood beleid is, en blijft, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt vooral bereikt door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en het op een juiste wijze inpassen van compensatiekavels.
- Het hoofddoel van het VAB beleid is juist sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw.

Er is gekozen om beide beleidsstukken te integreren. De kaders, voorwaarden en doelen van het beleid zijn verschillend, maar stappen die initiatiefnemers moeten doorlopen voor een VAB of Rood voor Rood initiatief komen overeen. Daarnaast is het ook praktisch om beide kaders in één document op te nemen omdat er over en weer naar elkaar wordt verwezen en ze in combinatie kunnen worden toegepast.

1.4 Werkwijze

In eerste instantie is de gemeenteraad verzocht om de gewijzigde kaders voor Rood voor Rood en VAB vast te stellen (het raamwerk van het beleid). Dit is gebeurd in de raadsvergadering van 6 juli 2011 (zie bijlage 2). Het college heeft vervolgens de opdracht gekregen om de kaders uit te werken in nieuw beleid. Het resultaat daarvan is terug te vinden in dit document.

Vaststelling van het geactualiseerde beleid vindt zowel door college als door de raad plaats in najaar 2011, waarbij de dagelijkse uitvoering ervan tot de taken van het college zal behoren.

1.5 Doorwerking

Bestemmingsplan Buitengebied

De Wro stelt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Mede om die reden wordt vanaf 2009 wordt de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voorbereid. Het geactualiseerde Rood voor Rood en VAB beleid wordt voor de ruimtelijk relevante onderdelen geïntegreerd in dit nieuwe bestemmingsplan, zodat het uiteindelijk niet als een aparte toetsregel geldt. Na vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" ontstaat de mogelijkheid om in bepaalde gevallen een wijzigingsprocedure te volgen in plaats van de procedure van een partiële herziening. Naar verwachting zal het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" door de raad worden vastgesteld in 2012.

Beeldkwaliteitplan Buitengebied

Naast het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" is een beeldkwaliteitplan Buitengebied Haaksbergen opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente om meer mogelijk te maken in het buitengebied en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk verbetering te stimuleren/eisen. Het beeldkwaliteitplan vervangt de welstandsnota voor het deel "landelijk gebied". Het dient als gemeentelijk toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten en aspecten van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in het landelijk gebied zoals Rood voor Rood en VAB.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

KGO biedt de gemeente een kader om een initiatief dat niet past binnen het beleid zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Overijssel onder voorwaarden mogelijk te maken. De verankering van KGO in de gemeente moet nog worden geregeld. De gemeente heeft veel beleidsruimte om hier zelf handen en voeten aan te geven. Dit kan door het opstellen van een apart beleidskader dat het mogelijk maakt om een Fonds Ruimtelijke kwaliteit op te richten waaraan bijdragen vanuit o.a. Rood voor Rood en VAB kunnen worden gedaan (zie kader op pagina 10).

1.6 Leeswijzer

In hoofdstukken 2 en 3 worden de inhoudelijke kaders voor respectievelijk Rood voor Rood en VAB beschreven. Deze kaders betreffen onder meer de afbakening, regels voor omvang sloop en nieuwbouw (Rood voor Rood), de aard en omvang van toegestane functies (VAB) en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 4 behandelt enkele bijzondere gevallen die binnen dit beleid kunnen vallen, zoals een combinatie van Rood voor Rood en VAB.

Hoofdstuk 5 beschrijft de procedurele kaders. Er wordt aandacht besteed aan de planologische procedure en de uitvoering van de plannen.

De procedurele kaders worden in hoofdstuk 6 praktisch uitgewerkt in de algemene werkwijze bij aanvragen: een stappenplan.

In de bijlagen zijn diverse zaken terug te vinden. Bijlage 1 bevat de evaluatie en toelichting op de actualisatie van het Rood voor Rood en VAB beleid van 2008. Op basis hiervan zijn de kaders geactualiseerd en voorgelegd aan de Raad. Het Raadsbesluit is in bijlage 2 terug te vinden. Bijlage 3 beschrijft de planologische procedure om tot een bestemmingswijziging te komen. Bijlage 4 bevat een aantal berekeningen voor voorbeeld Rood voor Rood initiatieven. De begrippenlijst is opgenomen in bijlage 5.

2 Kaders Rood voor Rood

2.1 Inleiding

Het hoofddoel van het Rood voor Rood beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt vooral bereikt door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing in Haaksbergen en het op een juiste (landschappelijke) wijze inpassen van bouwkavels. De (inhoudelijke) kaders voor Rood voor Rood worden gevormd door criteria uit het provinciale beleid en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Begripsbepaling

Landschapsontsierend

Als uitgangspunt geldt dat alle niet als karakteristiek, beeldbepalend of cultuurhistorisch aangemerkte bebouwing geacht wordt landschapsontsierend te zijn.

Ruimtelijke kwaliteit

Op dit moment neemt het begrip "ruimtelijke kwaliteit" een centrale plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke kwaliteit is echter een subjectief begrip. In dit geval wordt gebruik gemaakt van drie bouwstenen: gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (ruimtelijk aspect) en toekomstwaarde (duurzaamheid). Beeldkwaliteit als belevingswaarde is bijvoorbeeld één aspect van de ruimtelijke kwaliteit. Echter, richtlijnen en criteria die de beeldkwaliteit aangaan kunnen direct gevolg hebben voor de gebruikswaarde of toekomstwaarde van een gebied, en omgekeerd.

Beeldkwaliteit

De beoordeling van de beeldkwaliteit hangt voor een groot deel samen met de ruimtelijke kwaliteit. Deze toetsing zal dus in samenhang gebeuren. Voor de beeldkwaliteit zal hiervoor ook toetsing plaatsvinden aan onder meer de Welstandsnota. Indien voor een gebied een beeldkwaliteitsplan aanwezig is, wordt deze ook meegenomen bij de beoordeling.

2.2 Afbakening

Het beleid geldt voor:

- Landschapsontsierende bebouwing in het gehele buitengebied van de gemeente Haaksbergen die vóór de peildatum van 1 januari 2007 met een vergunning zijn opgericht;
- Solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied;
- Gemengde bedrijven in het extensiveringsgebied en verwevingsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd;
- Grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvond/vindt;
- "Volwaardige Rood voor Rood locaties". Dit zijn Rood voor Rood locaties die voldoen aan de criteria. In principe kan een initiatiefnemer niet een surplus (een deel van de stallen) aan een derde verkopen. Dit kan alleen als de projecten gelijktijdig in behandeling worden genomen en na overleg met de provincie, waarbij dit altijd een winst moet opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid geldt niet:

- Voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.
- Wanneer voor dezelfde gebouwen al eerder een beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie;

- Voor beeldbepalende, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze wordt in de regel niet gesloopt. Voor het in stand houden van dergelijke bebouwing wordt verwezen naar de VAB kaders;
- Voor de voormalige bedrijfswoning. Deze wordt in de regel niet gesloopt tenzij daarmee, in ruil voor een bouwkaavel, een ruimtelijk of milieutechnisch probleem wordt opgelost.

Het beleid houdt geen rekening met:

- De (eerdere) economische verdien mogelijkheid van stoppende activiteiten;
- Verrekening met de fiscus naar aanleiding van bedrijfsbeëindiging.

Het beleid gaat uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, inclusief erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning). Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos, tellen niet bij de berekening van de sloopoppervlakte. Torensilos en mestsilos wel.

2.3 Slooplocatie

Uitgangspunten

- Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kan, onder voorwaarden, één bouwkaavel voor een woning worden toegekend.
- Voor kassen geldt dat minimaal 4500 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt om in aanmerking te komen voor één bouwkaavel.
- Wanneer op een slooplocatie niet voldoende oppervlakte landschapontsierende bebouwing aanwezig is mag van één andere locatie landschapontsierende bebouwing worden aangekocht. De minimale oppervlakte die hierbij wordt gehanteerd is 300 m² (of 1590 m² kassen).
- Het is mogelijk om gesloopte oppervlakte in te zetten van locaties in de omliggende gemeenten (Enschede, Hengelo en Hof van Twente). Samenvoegen van gesloopte oppervlakte op verschillende locaties is alleen mogelijk wanneer het overgrote deel in de gemeente Haaksbergen wordt gesloopt. Voorwaarden zijn:
 - minimaal 700 m² (of 3710 m² kassen) is afkomstig van een locatie in de gemeente Haaksbergen;
 - op de locatie van buiten gemeente Haaksbergen wordt minimaal 300m² (of 1590 m² kassen) aangekocht en gesloopt.
- Als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen (of 4500 m² kassen) wordt gesloopt, kan een extra bouwkaavel voor een woning worden toegekend. Dit geldt uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is.
- Het grootste deel van de slooplocatie blijft een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden behouden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos'.

Registratie

Wanneer een initiatiefnemer de landschapontsierende bebouwing op een locatie wenst te slopen, maar de initiatiefnemer niet beschikt over minimaal 850 m² of zelf geen woning wil realiseren, kan de door de gemeente vastgestelde gesloopte oppervlakte worden ingezet in een ander project. De gemeente zal de te slopen oppervlakte vaststellen. De vastgestelde sloopoppervlakte kan in totaal voor 2 jaar worden gereserveerd. De gemeente Haaksbergen registreert de gesloopte oppervlakte gedurende deze termijn. Binnen die termijn dient het college een startnotitie vast te stellen waarin de geregistreerde gesloopte oppervlakte is opgenomen. Wordt de gesloopte oppervlakte niet tijdig ingezet, dan vervalt ze en kan ze niet meer worden ingezet.

Waarde slooplocatie

- Uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning dient de initiatiefnemer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de initiatiefnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden.

- Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de berekeningsmethode van de Dienst Landelijk Gebied gehanteerd.
- Voor de bepaling van de sloopkosten geldt de landelijke systematiek. Er geldt een standaardbedrag van € 25,- per m². Deze kosten gelden niet voor de sloop van kassen; hiervoor wordt het bedrag bepaald via slopoffertes.

2.4 Bouwkavels

- Op een bouwkaavel mag één woning worden gerealiseerd.
- De omvang van de bouwkaavel is in principe 1000 m². De kavels worden getaxeerd door een onafhankelijk taxateur.
- De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- Er mag 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Van de 100m² die beschikbaar is om ingezet te worden voor een bijgebouw mag, onder voorwaarden, maximaal 75m² geïntegreerd worden in de hoofdbebouwing (woning) en een woonfunctie krijgen.
- Wanneer recht bestaat op twee of meer bouw kavels is samenvoeging tot een groter volume van de woning alleen mogelijk als hierdoor een grotere bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.
- In plaats van een bouwkaavel kan, onder dezelfde voorwaarden, huisvesting voor bedrijfsmatige activiteiten worden gerealiseerd. Dit kan alleen in het geval het passend is in het VAB-beleid of in de (*nader op te stellen*) gemeentelijke uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)¹.

2.5 Relatie slooplocatie en bouwkaavel

- Uitgangspunt is terugbouwen op de slooplocatie.
- Onder voorwaarden kan op direct aangrenzende gronden van de slooplocatie een bouwkaavel worden verkregen.
- Wanneer geen mogelijkheid bestaat om op de slooplocatie dan wel op direct aangrenzende gronden een bouwkaavel te vinden, bijvoorbeeld wanneer de karakteristiek van een erf wordt aangetast, kan worden gezocht naar een alternatieve locatie bij een bestaande bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Haaksbergen, met uitzondering van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000 gebieden. De gemeenteraad en provincie Overijssel dienen dit eerst goed te keuren.

2.6 Gebiedskenmerken

- Toekenning van een bouwkaavel voor een woning is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn.
- De bouwkaavel voor een woning mag niet ten koste gaan van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij, bijvoorbeeld, om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven in verband met geurhinder. In het reconstructiegebied gelden in dit opzicht ruimere mogelijkheden op grond van de Wet Geurhinder en Veehouderij.
- Voor de toekenning van een bouwkaavel voor een woning in het Landbouwwontwikkelingsgebied (LOG) geldt een 'nee, tenzij' principe. Een uitzondering kan alleen worden gemaakt wanneer goed onderbouwd kan worden, dat op een specifieke plek in het LOG geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van het LOG. Uitgangspunt is dat huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in het LOG en bij sterlocaties, in de zin van verdere intensivering, niet belemmerd mogen worden.

¹ Bestemmingsplannen kunnen dan bijvoorbeeld voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, als er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

2.7 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke is het uitgangspunt van dit beleid en moet blijken uit een aanzienlijke afname van het bouwoppervlak en volume van landschapsontsierende gebouwen en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de nieuwe woning(en).
- Het beeldkwaliteitplan Buitengebied Haaksbergen kan voor de initiatiefnemer als inspiratiekader voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit dienen. Het is tevens het toetsingskader van de gemeente voor de beoordeling van de welstandseffecten en bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- De waarde van de bouwka­vel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde wordt geïnvesteerd in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie waar wordt gesloopt en op de bouwka­vel of in de directe nabijheid van de bouwka­vel. In overleg kan voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit worden gezocht naar een andere locatie binnen de gemeente. De slooplocatie en bouwka­vel hebben echter prioriteit bij de investering in de ruimtelijke kwaliteit.
- De advieskosten voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en advieskosten van intermediairs kunnen uit de meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit bekostigd worden. Hiervoor mag maximaal € 20.000,- worden gerekend.
- De exploitatiebijdrage voor de planologische procedure kan eveneens uit de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit worden bekostigd.
- De kosten voor het verwijderen van asbest mogen onder de noemer investeren in ruimtelijke kwaliteit worden gebracht. De kosten worden berekend op basis van een te overleggen offerte van een erkend bedrijf.
- Een Fonds Ruimtelijke kwaliteit wordt opgericht als onderdeel van de gemeentelijke Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Dit gebeurt in overleg met de provincie Overijssel.

Fonds Ruimtelijke kwaliteit (op te richten)

Dit fonds heeft tot doel om bij te dragen aan de ontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gehele landelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. De gelden van het Fonds Ruimtelijke kwaliteit worden per definitie geïnvesteerd in projecten die hieraan bijdragen. Dit kunnen zowel gemeentelijke projecten zijn als initiatieven van burgers en ondernemers.

Dit fonds bestaat uit een gemeentelijke reserve die wordt aangevuld door initiatiefnemers die zelf niet de (gehele) bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit kunnen realiseren op het eigen erf of op de plaats van de bouwka­vel.

De relatie met Rood voor Rood is dat in het geval dat de meerwaarde, die verkregen is uit de taxatie van de bouwka­vel, niet geheel kan worden besteed aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie, dit bedrag dan moet worden overgedragen aan het fonds. Of dit aan de orde is, wordt tijdens de uitvoering van het Rood voor Rood initiatief bepaald, zodra duidelijk wordt dat een bedrag overblijft.

Er gelden geen termijnen voor het uitgeven van gelden uit het fonds. Er worden alleen projecten uitgevoerd indien het budget toereikend is. Indien het project aan meerdere doelen bijdraagt die de gemeente voor ogen heeft (bijvoorbeeld vanuit het LOP) dan kan de gemeente het budget voor een bepaald project aanvullen vanuit andere posten.

3 Kaders VAB

3.1 Inleiding

Het hoofddoel van het VAB beleid is sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Kortom, er worden mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw. De (inhoudelijke) kaders voor VAB worden gevormd door criteria uit het provinciale beleid en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Begripsbepaling

Karakteristieke agrarische bebouwing

Voor de term 'karakteristiek' zijn geen objectieve criteria te formuleren. Het heeft in hoofdzaak te maken met de ligging en mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid/gaafheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinsrichting en de bebouwing. Bij de bebouwing zelf wordt gekeken naar de mate van de streekeigen verschijningsvorm, het herkenbaarheid/mate van gaafheid en de architectuur en cultuurhistorische waarde.

3.2 Afbakening

Het beleid geldt:

- Voor vrijkomende of vrijgekomen (voormalige) agrarische bebouwing;
- Voor agrarische gebouwen die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest;
- Ook voor een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf (nevenfunctie) waarbij geldt dat dit niet mag leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf²;
- Voor het hele buitengebied van de gemeente.

Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd

Het beleid gaat uit van:

- Het uitoefenen van activiteiten binnen de bestaande bebouwing;
- Sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;
- De combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (verhuur of verkoop);
- Maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

² In uitzonderlijke gevallen kan hiervan in overleg met de provincie worden afgeweken en kan een toename van de bouwvolume worden toegestaan. Dit gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Aard en omvang functies

Bedrijfsmatige functies

- In principe wordt alle bedrijvigheid tot een oppervlakte kleiner dan (\leq) 350 m² gezien als nevenactiviteit en daarmee toegestaan met uitzondering van:
 - zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging)
 - horecafunctie (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - opslag en/of verwerking van chemische goederen
- In principe wordt het realiseren van bedrijvigheid met een oppervlakte boven de ($>$) 350 m² als maatwerk gezien. De vormen van hergebruik die worden toegestaan zijn afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving (milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid) en de geschiktheid voor de vestiging in het landelijk gebied.
- Er mag geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen plaatsvinden.

Woonfunctie

- Karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Ze kunnen worden gesplitst in meerdere woningen. Splitsing in meerdere woningen kan alleen onder de voorwaarde dat het karakteristieke/monumentale pand van de buitenzijde in tact blijft en het karakteristieke behouden blijft. Ze kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m³ zijn maximaal 3 woningen toegestaan.
 - Naast het hoofdgebouw kan het hierbij ook gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood met gesloten beurs gesloopt worden. Hierbij gelden dezelfde inhoudsmaten als voor voormalige bedrijfsgebouwen en agrarische bedrijfswoningen. Karakteristieke agrarische bedrijfsgebouwen komen echter pas in aanmerking voor VAB wonen wanneer de oppervlakte minimaal 150 m² betreft.
- Er kan geen extra bedrijfswoning worden toegekend op basis van een nevenfunctie.

3.4 Sloop en nieuwbouw

- Uitgangspunt is hergebruik binnen bestaande bebouwing. Het is echter denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is:
 - als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend is met sloop en nieuwbouw in overeenstemming met kwalitatieve criteria;
 - als dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen.
 De gemeente zal per geval (maatwerk) moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie.
- Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële afname van het bouwvolume. De maximummaat aan nieuwbouw is echter gelijk aan de omvang van de gesloopte gebouwen. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan in overleg met de provincie worden afgeweken en kan een toename van het bouwvolume worden toegestaan. Dit gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld de bijdrage aan de toename van ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft maatwerk.
- Het is van groot belang om de (maximale) omvang en de inpassing van de nieuwbouw in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen.
- Bij sloop en nieuwbouw in het kader van VAB is het niet toegestaan om een nieuwe woning te bouwen. Als de gebouwen ontsierend zijn of niet geschikt zijn voor de gewenste functie in het kader van het VAB beleid, dan geldt Rood voor Rood.
- Op een locatie waar de sloop van een deel van de VAB overeengekomen wordt, mag de te slopen oppervlakte niet worden betrokken in een Rood voor Rood initiatief ter plaatse of elders.

3.5 Toekomstige nieuwbouw

- De gemeente heeft een monitoringsysteem om aan te geven op welke locaties gebruik is gemaakt van het VAB beleid.
- Bij vervangende toekomstige nieuwbouw is het gewenst om altijd de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, op dezelfde plek en met dezelfde omvang. Er kunnen voor de omgevingskwaliteit betere oplossingen zijn dan de bestaande, bijvoorbeeld de plek en de vorm van de gebouwen in samenhang met de uitstraling van het hele erf met de al aanwezige gebouwen. Natuurlijk dient ook de mogelijkheid dat bedrijventerreinen betere opties bieden te worden gezien.
- Bij eventuele vervangende nieuwbouw in de toekomst is het van belang dat er weer gebouwen verrijzen die passen in de landelijke omgeving. De eisen van het beeldkwaliteitplan Buitengebied Haaksbergen gelden hiervoor.

3.6 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

- Het bestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van andere bebouwing. De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betreft maatwerk per locatie en wordt bepaald in overleg met de gemeente en ervenconsulent en conform de uitgangspunten in het LOP.
- Het beeldkwaliteitplan Buitengebied Haaksbergen, behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen 2011”, kan voor de initiatiefnemer als inspiratiekader voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit dienen. Het is tevens het toetsingskader van de gemeente voor de beoordeling van de welstandseffecten en bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het milieu wordt niet extra belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf en de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben.
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving wordt niet gehinderd.
- Reclame-uitingen mogen niet leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit en de landelijke uitstraling.
- De nieuwe functie mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken.
- Een Fonds Ruimtelijke kwaliteit wordt opgericht als onderdeel van de gemeentelijke Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie pagina 10). De financiële bijdrage van een VAB aan het fonds wordt berekend en in de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

4 Bijzondere gevallen

4.1 Maatwerk

In bijzondere gevallen kan maatwerk worden geleverd. Het kan voorkomen dat de beschreven beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij een ruimtelijk en/of milieutechnisch probleem wordt opgelost, mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat betreffende ontwikkelingen niet mogelijk kunnen worden gemaakt met de KGO regeling. Betreffende gevallen worden altijd vooraf, middels een startnotitie, ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

4.2 Rood voor Rood op intensieve veehouderijen

Rood voor rood met gesloten beurs geldt in situaties, waarbij er verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is, met uitzondering van dergelijke situaties in het landbouwontwikkelingsgebied, waarvoor de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) niet van toepassing is en waar een ruimtelijk en/of milieutechnisch probleem opgelost kan worden. Daarbij mag er maximaal één extra bouwkaavel toegekend worden ten opzicht van de bouwkaavel (of bouwkaavels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwkaavel (of zoveel meer als nodig zijn op basis van de te slopen m², de sloopkosten en de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde) dekt de initiatiefnemer de sloopkosten af. De initiatiefnemer mag de (fiscale) heffingsgrondslag en de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing inzetten. De waarde van genoemde extra bouwkaavel mag aanvullend – voor zover nodig – ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de initiatiefnemer het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. De restwaarde uit die extra bouwkaavel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3 Combinatie van Rood voor Rood en VAB

Rood voor Rood (met gesloten beurs) en VAB beleid kan gecombineerd toegepast worden (op één erf). Dit betreft maatwerk en dient overlegd te worden met de gemeente. De gemeente maakt in geval van de combinatie van VAB en Rood voor Rood op dezelfde locatie, per situatie de afweging, of de Rood voor Rood woning op de locatie kan worden gerealiseerd. Vanwege de aanwezige bedrijfsvorm kan de keuze voor een woning elders gewenst zijn. Dit is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid.

5 Procedurele kaders

5.1 Inleiding

Elke aanvraag die bij een gemeente binnenkomt, wordt individueel beoordeeld op basis van dit beleidskader en wordt door de gemeente bijgehouden in een dossier. Belangrijk daarbij is dat de gemeente met elke initiatiefnemer over zijn plannen afspraken maakt en die samen met de initiatiefnemer vastlegt. Dit gebeurt in een privaatrechtelijke overeenkomst. Daarna wordt pas overgegaan tot het wijzigen van de bestemming op grond waarvan de uitvoering kan worden opgestart.

5.2 Algemeen

- Het eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers is het loket landelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. Dit loket bestaat uit de coördinator landelijk gebied, de landschapsdeskundige van de gemeente Haaksbergen en enkele medewerkers ruimtelijke ontwikkeling. Waar nodig wordt ook de gebiedsmakelaar ingeschakeld.
- Voordat een initiatief door de gemeente wordt beoordeeld moeten eerst de fiscale gevolgen van de aanvraag door de belastingdienst worden beoordeeld en bekend zijn bij de initiatiefnemers. Deze beoordeling kan inzicht geven in de financiële haalbaarheid van het project.
- De initiatiefnemer moet eerst een principeverzoek voor medewerking indienen bij de gemeente waarin wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling.
- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betreft maatwerk per locatie en wordt bepaald in overleg met de gemeente en ervenconsulent en conform de uitgangspunten in het LOP. De initiatiefnemer zorgt in dit kader voor het opstellen van een inrichtingsplan waarin de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is opgenomen.
- Voordat overgegaan wordt tot een bestemmingswijziging wordt eerst een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer afgesloten. In de privaatrechtelijke overeenkomst worden (financiële) afspraken vastgelegd over bijvoorbeeld de sloop, de vervangende nieuwbouw, investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, planologische procedure, termijn van uitvoering etc.

5.3 Planologische procedure

- Tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" (verwacht in 2012) geldt dat er een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" moet worden doorlopen.
- Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" kan voor de realisatie van een Rood voor Rood woning op de sloopkavel of op direct aangrenzende gronden een wijzigingsprocedure worden doorlopen.
- Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" moet voor realisatie van een Rood voor Rood woning buiten de sloopkavel of direct aangrenzende gronden altijd een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" worden doorlopen. In deze gevallen wordt voor het doorlopen van de partiële herziening altijd een startnotitie ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" ontstaat bij VAB de mogelijkheid om bepaalde gevallen mogelijk te maken via een afwijking van het bestemmingsplan:
 - de uitbreiding van de bestaande woning binnen de bestaande karakteristieke bebouwing groter dan 750 m³;
 - nevenfuncties < 350 m²;
 - opslag van goederen als nevenfunctie.

- Overige VAB ontwikkelingen kunnen via een wijzigingsprocedure mogelijk worden gemaakt.
- Indien bij een gemengd bedrijf sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, moet worden uitgesloten dat er op de bouwkavel nieuwvestiging of omschakeling naar intensieve veehouderij plaatsvindt (zowel in nieuwe of bestaande gebouwen).
 - Er moet bij het opstellen van een partiële herziening of wijzigingsplan expliciet rekening gehouden worden met wettelijke kaders. Het kan daarbij onder andere gaan om Waterbeheer 21e eeuw, de Wet geurhinder en veehouderij, de Monumentenwet, de Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet.
 - Onderzoek naar de verkeerskundige effecten van functiewijziging is nodig. Het gaat hierbij om de mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid en of er naar aanleiding van de eventuele toename van verkeersintensiteit een verzwaring van infrastructuur gewenst of mogelijk is;
 - De omgevingsvergunning voor het aspect moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken.

5.4 Uitvoering

- Nadat de bestemmingsplanprocedure is doorlopen, kan worden begonnen met de uitvoering, op basis van een omgevingsvergunning.
- Toezicht op het uitvoeren van de plannen wordt volgens de gemeentelijke richtlijnen voor toezicht en handhaving uitgevoerd. De gemeente acht goede handhaving noodzakelijk omdat gedoogsituaties kunnen leiden tot het noodgedwongen legaliseren daarvan of tot schadeloosmaking bij terugdraaien.
- In geval van sloop zal er op worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt. Nadat de sloop (verantwoord) heeft plaatsgevonden, kan met de bouw worden begonnen.

6 Algemene werkwijze bij initiatieven

6.1 Inleiding

Elke aanvraag wordt behandeld in overeenstemming met het procedureel kader zoals beschreven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt dat kader uitgewerkt in de praktische werkwijze bij aanvragen. Deze is ook schematisch weergegeven op pagina 20.

6.2 De werkwijze

1. Het initiatief (of principeverzoek)

Wanneer een initiatiefnemer Rood voor Rood of VAB wil toepassen, neemt hij daarover contact op met een adviseur of het loket landelijk gebied van de gemeente Haaksbergen.

- Als een initiatiefnemer een adviseur inschakelt kan deze uitleggen hoe de procedures en processen bij Rood voor Rood en VAB werken en wat er precies van de initiatiefnemer wordt gevraagd. Hierna wordt contact gezocht met het loket landelijk gebied van de gemeente om een eventuele aanvraag te bespreken. Daarna wordt door de adviseur een principeverzoek van het initiatief bij de gemeente ingediend.
- Een initiatiefnemer kan ook zelf contact zoeken met het loket landelijk gebied van de gemeente. Een van de betrokken medewerkers van het loket geeft in een oriënterend gesprek aan wat Rood voor Rood en/of VAB precies inhoud en wat van een initiatiefnemer wordt gevraagd. Daarna wordt de initiatiefnemer doorverwezen naar een extern adviesbureau die kan zorgen voor een principeverzoek.

Om één en ander te verduidelijken, krijgt de initiatiefnemer ook een schriftelijke toelichting van de gemeente waarin wordt aangegeven waar het principeverzoek aan moet voldoen. Het principeverzoek dient opgebouwd te zijn als een rapport met daarin:

- een inleiding,
- de beschrijving van de huidige situatie,
- de beschrijving van de gewenste situatie,
- een inrichtingsschets.

Het principeverzoek moet in ieder geval antwoord geven op de volgende vragen:

- Past het initiatief binnen de beleidskaders Rood voor Rood of VAB?
- Voldoet het initiatief aan de geldende milieuregelgeving? (er moet een basisrapport worden aangeleverd waar uit blijkt dat het past binnen de regels)
- Is het initiatief financieel haalbaar? (De initiatiefnemer moet rekening houden met de fiscale gevolgen van de bedrijfsbeëindiging bij Rood voor Rood.)
- Hoe wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit?

2. De beoordeling door de gemeente

Het loket landelijk gebied zorgt voor een ambtelijke beoordeling van het principeverzoek op basis van het beleidskader Rood voor Rood en VAB 2011. Wanneer overeenstemming is bereikt wordt door één van de leden van het loket een startnotitie opgesteld en aan het college van B&W voorgelegd. Het college neemt vervolgens een besluit over de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer het college besluit om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief, voorziet de gemeente (coördinator landelijk gebied of specifiek door het loket aangewezen contactpersoon) de initiatiefnemer of zijn/haar adviseur van informatie over het vervolg.

3. Het plan (haalbaarheidsstudie)

Nadat het college heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief, dient de initiatiefnemer een plan in bij de gemeente (haalbaarheidsstudie). Dit plan moet in ieder geval ingaan op:

Rood voor Rood

- aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
- ligging en omvang van de bouwkel en de situering en de architectuur van de hierop te bouwen woning;
- de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage ten behoeve van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- (de bijdrage voor) verbetering van ruimtelijke kwaliteit;
- beschrijving van het vigerende beleid;
- een landschapsanalyse;
- milieuaspecten (onderzoeken);
- een inrichtingsplan en beplantingsplan.

VAB

- beschrijving te behouden karakteristieke gebouwen;
- omschrijving van gewenste (neven)functie, incl. oppervlakte;
- indien aan de orde: oppervlakte te slopen & terug te bouwen gebouwen, de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage ten behoeve van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- (de bijdrage voor) verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- beschrijving van het vigerende beleid;
- een landschapsanalyse;
- milieuaspecten (onderzoeken);
- een inrichtingsplan en beplantingsplan.

De gemeente (loket landelijk gebied) beoordeelt het plan in detail aan de hand van dit beleid. Op basis hiervan geeft de gemeente aan of het initiatief doorgang kan hebben. Zo niet dan kan het initiatief via een aanpassingsronde alsnog worden voorgelegd aan de gemeente. De werkwijze is als volgt:

- Vaststellen of en hoeveel gesloopt gaat worden c.q. hoeveel oppervlakte er aan functiewijziging gewenst is;
- Indien aan de orde, vaststellen of de hoeveelheid te slopen oppervlakte genoeg is voor compensatie evenals de vraag of compensatie plaatsvindt door middel van bouwkel(s) of een financiële compensatie;
- Betreft de compensatie een bouwkel? Welke vorm en welke module is van toepassing:
 1. Van toepassing op de sloop van stallen en compensatie met een woningbouwkel.
 2. Van toepassing op situaties waarbij in extensiveringsgebieden het intensieve veehouderijdeel van de agrarische activiteiten wordt beëindigd en de betrokken gebouwen worden gesaneerd.
 3. Van toepassing op gevallen waarbij sprake is van complete verplaatsing van agrarische activiteiten binnen de provincie Overijssel als daarmee een ruimtelijk probleem wordt opgelost en VIV niet van toepassing is.
 4. Van toepassing als voor een bouwkel wordt gekozen t.b.v. ambachtelijke, dienstverlenende of niet-industriële bedrijfsmatige activiteiten.

4. De privaatrechtelijke overeenkomst

Nadat de haalbaarheid door de initiatiefnemer is aangetoond, sluit de gemeente een anterieure (privaatrechterlijke) overeenkomst met de initiatiefnemer. De overeenkomst wordt op basis van een standaard format op maat gemaakt voor het betreffende plan. In de overeenkomst worden onder meer de kosten voor de realisatie van het initiatief, de mogelijke planshade en de kosten voor de planologische procedure opgenomen. Ook wordt de verplichting tot uitvoering van het inrichtingsplan inclusief beplantingsplan vastgelegd in de overeenkomst. De initiatiefnemer is verplicht om de kosten van de planologische procedure aan de gemeente te voldoen.

Het is belangrijk deze overeenkomst af te sluiten voordat wordt overgegaan tot de bestemmingswijziging en om duidelijk aan te geven dat de afgesproken zaken in overeenstemming met de voorstellen van de initiatiefnemer zijn. De kans dat iemand zich dan nog met succes kan beroepen op oneigenlijk gebruik van bevoegdheden door de gemeente (die zaken publiekrechtelijk zou moeten regelen) is klein.

Het cluster Ondersteuning zal zorg dragen voor het innen van de exploitatiebijdrage door het sturen van een rekening. Wanneer het te betalen bedrag is geïnd kan de planologische procedure worden opgestart.

Planschade risicoanalyse

De initiatiefnemer moet ten behoeve van de overeenkomst onderzoeken met hoeveel planschade rekening moet worden gehouden. Door het initiatief treedt namelijk een wijziging op in de bestaande situatie. Het is nodig om inzicht te verkrijgen in de veranderingen in waardering van gronden en opstallen in de directe omgeving naar aanleiding van de wijziging(en) omdat hier mogelijk waardevermindering optreedt. De initiatiefnemer is altijd zelf aansprakelijk voor de geleden planschade van derden naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente Haaksbergen kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor de geleden planschade. Dit wordt in de privaatrechtelijke overeenkomst, die met de initiatiefnemer wordt gesloten, opgenomen.

5. Het bestemmingsplan

De gemeente Haaksbergen draagt zorg voor het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan voor het initiatief (specifiek: partiële herziening c.q. wijzigingsplan, zie stap 6).

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Regels (voor 1 juli 2008 werden dit de voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening en worden de regels en de verbeelding uitgelegd. De regels en de verbeelding zijn de bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de precieze bestemming aangegeven. Per bestemming worden in elk geval regels gegeven met betrekking tot de functie of het doel van de gronden, het bouwen, en het gebruik.

6. De planologische procedure

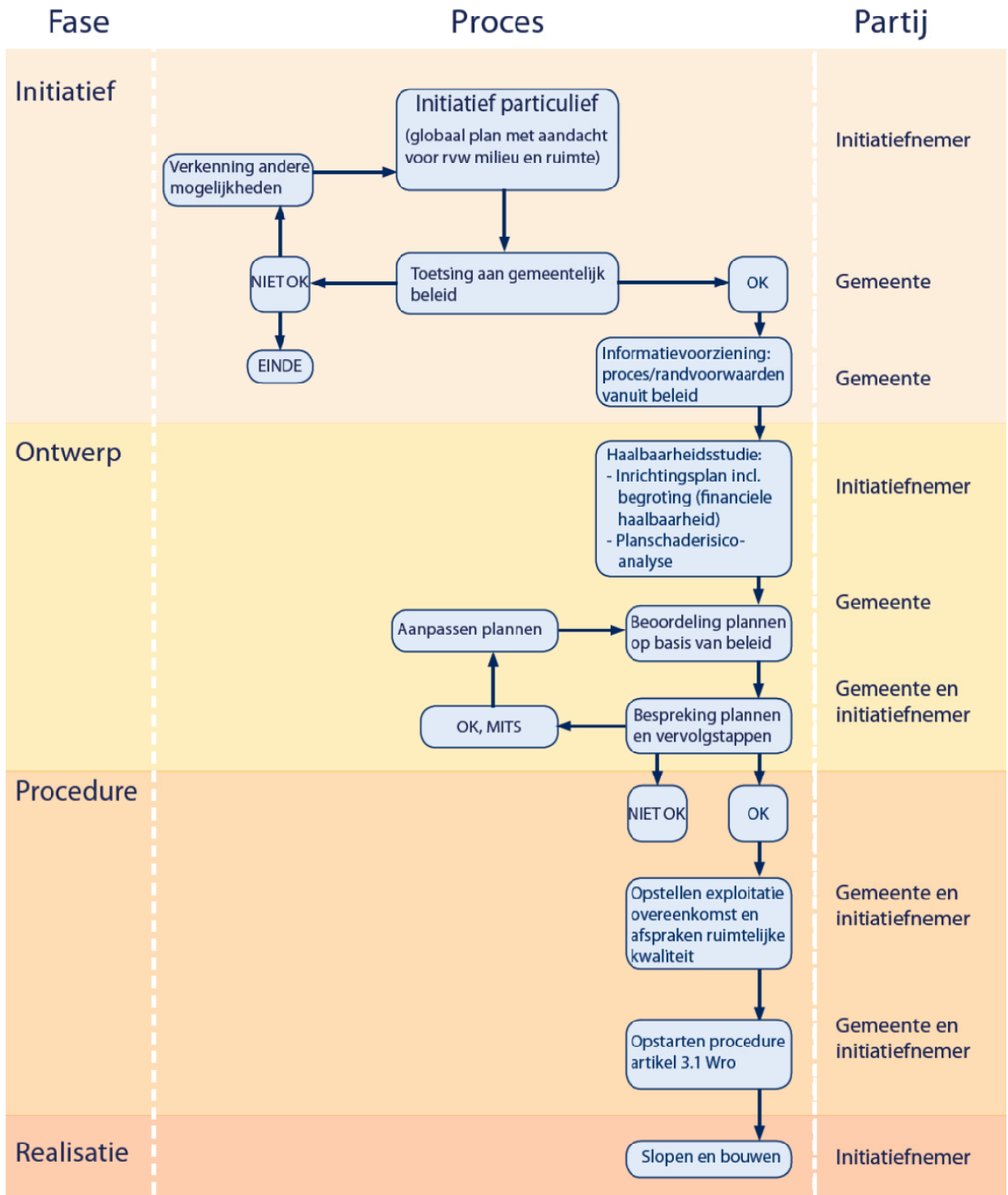
Nadat het bestemmingsplan is opgesteld en ambtelijk akkoord bevonden, wordt de planologische procedure opgestart. Tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" (verwacht in 2012) geldt in principe dat de procedure van de partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" moet worden doorlopen. Na vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" ontstaat er een nieuwe situatie. Deze is beschreven in paragraaf 5.3 op pagina 15.

De procedure van een partiële herziening (in het kader van artikel 3.1 Wro) is beschreven en schematisch weergegeven in bijlage 3.

7. De realisatie

Als de planologische procedure met succes wordt doorlopen, dan kan de initiatiefnemer de omgevingsvergunning aanvragen om te kunnen starten met de realisatie van zijn plan. Toezicht op het uitvoeren van de plannen wordt volgens de gemeentelijke richtlijnen voor toezicht en handhaving uitgevoerd.

Schema werkwijze bij initiatieven



Bijlage 1

Evaluatie en toelichting op actualisatie RvR en VAB
beleid

Evaluatie en toelichting op actualisatie Rood voor Rood en Vrijkomende agrarische bebouwing beleid, gemeente Haaksbergen **d.d. 4 juni 2011**

1. Inleiding

In haar vergadering van 8 april 2008 heeft het college van B&W van gemeente Haaksbergen beleid vastgesteld voor Rood voor rood (Rood voor Rood) en Vrijkomend agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). In 2007 bleek namelijk dat er in de gemeente veel agrarische ondernemers met initiatieven voor ontwikkeling waren. Het beleid is opgesteld om de kaders voor het behandelen van Rood voor Rood en VAB aanvragen van agrarische ondernemers te kunnen behandelen. De gemeente heeft namelijk het initiatief bij de uitvoering van het beleid.

Bij het opstellen van het beleid in 2008 moesten de door de provincie gestelde kaders, opgenomen in het streekplan Overijssel 2000+, één op één worden overgenomen. Echter de gemeente had wel de kans om in haar beleid in te gaan op de gewenste ontwikkelingen van haar landelijk gebied. De gemeente had toen dus beperkte beleidsvrijheid.

Wat zijn de doelstellingen van het beleid?

Het college heeft twee aparte beleidsstukken vastgesteld voor Rood voor Rood en VAB, die onderling naar elkaar verwijzen, maar verschillende doelen nastreven:

- Het hoofddoel van het Rood voor Rood beleid is, en blijft, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt vooral bereikt door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing in Haaksbergen en het op een juiste wijze inpassen van compensatiekavels.
- Het hoofddoel van het VAB beleid is juist sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw.

Wat zijn de belangrijkste definities binnen het beleid?

In het Rood voor Rood en VAB beleid wordt veel gesproken over ruimtelijke kwaliteit en de karakteristiek van een erf of gebouw. Om die reden wordt onderstaand aangegeven wat hiermee precies wordt bedoeld.

Ruimtelijke kwaliteit

Op dit moment neemt het begrip “ruimtelijke kwaliteit” een centrale plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke kwaliteit is echter een subjectief begrip. In dit geval wordt gebruik gemaakt van drie bouwstenen: gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (ruimtelijk aspect) en toekomstwaarde (duurzaamheid). Beeldkwaliteit als belevingswaarde is bijvoorbeeld één aspect van de ruimtelijke kwaliteit. Echter, richtlijnen en criteria die de beeldkwaliteit aangaan kunnen direct gevolg hebben voor de gebruikswaarde of de toekomstwaarde van een gebied, en omgekeerd.

Karakteristiek

Voor de term ‘karakteristiek’ zijn geen objectieve criteria te formuleren. Het heeft in hoofdzaak te maken met de ligging en mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid/gaafheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting en de bebouwing. Bij de bebou-

wing zelf wordt gekeken naar de mate van de streekeigen verschijningsvorm, het herkenbaarheid/mate van gaafheid en de architectuur en cultuurhistorische waarde.

Wat zijn de ervaringen met het werken met het beleid?

In de afgelopen drie jaar is er met Rood voor Rood en VAB beleid gewerkt en er is ondertussen veel ervaring opgedaan. Er kan worden gesteld dat er veel interesse vanuit het gebied is om gebruik te maken van een van de regelingen of een combinatie ervan. Op dit moment is er binnen de afgesloten contracten met de diverse initiatiefnemers in totaal voor ruim 2,3 hectare aan landschapsontsierende bebouwing opgenomen dat gesloopt is of binnen afzienbare tijd gesloopt wordt. Deze aanzienlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bebouwing (stallen, schuren etc.) draagt aanzienlijk bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente.

In "ruil" voor het slopen van deze oppervlakte is de bouw van 17 nieuwe woningen inmiddels contractueel vastgelegd. Het bouwen van deze woningen gaat gepaard met een investering in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke van de bouwkvavels.

In het kader van maatwerk worden er naast deze woningen op twee locaties gebouwen opgericht ten behoeve van de zorgverlening. Daarnaast zijn er diverse andere impulsen aan de sociaaleconomische ontwikkeling van het buitengebied gegeven middels het geven van nieuwe functies aan de zogenaamde VAB locaties.

Op de kaart en bijbehorende toelichtende tabel in de bijlage is te zien welke projecten in drie jaar in behandeling zijn genomen en bijna zijn afgerond. In de tabel is per geval terug te vinden hoeveel oppervlakte er is gesloopt en hoeveel woningen zijn of worden gebouwd. In het geval van een VAB locatie wordt ook de nieuwe activiteit ter plekke opgenomen.

Er kan worden gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit, alsmede de sociaaleconomische ontwikkeling van het landelijk gebied van Haaksbergen door de optelsom van de diverse initiatieven aanzienlijk is verbeterd. We spreken over een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit temeer omdat de nieuwe woningen landschappelijk ingepast worden in de omgeving.

Waarom willen we het beleid actualiseren?

Ondanks de goede resultaten met het werken met Rood voor Rood en VAB beleid wordt nu een voorstel gedaan voor de actualisering ervan. Dit heeft te maken met diverse wijzigingen in beleid van andere overheden en lokale ontwikkelingen.

Sinds de vaststelling van het beleid door het college in 2008 zijn door de hogere overheden wetten en beleidsstukken vastgesteld die van invloed zijn op het Rood voor Rood en VAB beleid van de gemeente Haaksbergen. De twee hoofdzaken zijn:

- Sinds 1 juli 2008 is de Wro van kracht geworden. Het huidige Rood voor Rood en VAB beleid van de gemeente Haaksbergen verwijst nog naar de WRO. Zo heeft op basis van het beleid van de gemeente, de provincie een algemene verklaring van geen bezwaar verleent om het mogelijk te maken om te komen tot realisatie van een nieuwe functie in een VAB via een artikel 19.2 WRO procedure. Dit artikel bestaat in de Wro niet meer en dus is de verwijzing naar de te volgen procedure voor het wijzigen van de bestemming ter plekke van een Rood voor Rood of VAB initiatief onjuist.
- De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en bijbehorende verordening vastgesteld. Daarin zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen en is aangegeven wat van provinciaal belang is. De ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving, ofwel het buitengebied, is één van die hoofd-

lijnen. De Omgevingsvisie geeft mogelijkheden voor sociaaleconomische ontwikkelingen in het buitengebied, mits die bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het eerdere detailkader van de provincie daarvoor is vervallen, want dat was gebaseerd op het Streekplan. Dat detailkader bevatte bijvoorbeeld regels voor Rood voor Rood en VAB. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hiermee is meer maatwerk mogelijk dan voorheen.

De Wro stelt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Mede om die reden wordt vanaf 2009 wordt de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voorbereid. Het idee van het college is om het geactualiseerde Rood voor Rood en VAB beleid te integreren in dit nieuwe bestemmingsplan, zodat het uiteindelijk niet als een aparte toetsregel hoeft te gelden. Naar verwachting zal het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" door de raad worden vastgesteld in 2012.

Daarnaast speelt er de wens van de gemeenteraad om de beleidsstukken niet alleen door het college als uitvoeringskader, maar ook door de Raad als beleidskader vast te stellen.

Om deze redenen is de tijd nu rijp om het Rood voor Rood en VAB beleid van de gemeente Haaksbergen te wijzigen.

Hoe willen we de actualisatie uitvoeren?

Het voorgestelde besluit aan de Raad zal zijn om in eerste instantie de kaders voor het beleid vast te stellen (het raamwerk) en, als over de kaders overeenstemming is, in tweede instantie het college de opdracht te geven de kaders uit te werken in nieuw beleid.

Vaststelling van het geactualiseerde beleid vindt daarna zowel door college als door de Raad plaats, waarbij de dagelijkse uitvoering ervan tot de taken van het college zal behoren. In alle gevallen zal de benodigde wijziging van het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Na vaststelling van het beleid door de raad en publicatie daarvan vormt het geactualiseerde beleid het toetsingskader voor aanvragen die nog niet in procedure zijn gebracht.

1. Wijzigingen inhoudelijke en procedurele kaders Rood voor Rood beleid 2011

In de onderstaande tabellen wordt inhoudelijk ingegaan op de voorgestelde wijzigingen voor de kaders van het Rood voor Rood beleid. De aangepaste kaders zelf zijn opgenomen in de bijlage.

Inhoudelijke kaders

Afbakening

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
De regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2004.	De regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2007.	Er wordt al drie jaar met het beleid gewerkt dus is het logische gevolg om de peildatum drie jaar later te leggen.
Reservering van gesloopte oppervlakte voor later gebruik of gebruik elders is niet opgenomen in het beleid. <i>Hoewel het niet was opgenomen in het beleid werd dit wel uitgevoerd. Wij stellen voor om dit nu te formaliseren.</i>	Aanvulling: Wanneer een initiatiefnemer de landschapsontsierende bebouwing op een locatie wenst te slopen, maar de initiatiefnemer niet beschikt over minimaal 850 m ² of zelf geen woning wil realiseren, kan de door de gemeente vastgestelde ge-	Er zijn situaties waarbij voortijdig sloop gewenst is omdat dit aanzienlijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

	<p>sloopte oppervlakte worden ingezet in een ander project. Het vastgestelde aantal vierkante meters kan in totaal voor 2 jaar worden gereserveerd (tot aan de start van een project). De gemeente Haaksbergen registreert de gesloopte meters gedurende deze termijn. Indien de vierkante meters niet tijdig worden ingezet, vervallen ze en kunnen ze daarna niet meer worden ingezet.</p>	
--	--	--

Relatie sloop en bouwkaavel

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
<p>Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m2 landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één of meer bouwkaavels voor een woning worden toegekend. Het is mogelijk meer percelen binnen de provincie Overijssel hierbij te betrekken.</p>	<p>Wijziging: Het is mogelijk om gesloopte oppervlakte in te zetten van locaties in de omliggende gemeenten (Enschede, Hengelo en Hof van Twente). Voorwaarden zijn</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 700 m2 is afkomstig van een locatie in de gemeente Haaksbergen - op de locatie van buiten gemeente Haaksbergen wordt minimaal 300m2 (aangekocht en) gesloopt. 	<p>Om te voorkomen dat slooplocaties uit alle hoeken van het land worden ingezet om in de gemeente Haaksbergen woningen te bouwen (lees: extra versterking van het buitengebied vs. het doel van RR beleid, namelijk sloop van landschapontsierende bebouwing) wordt voorgesteld om alleen de gesloopte oppervlaktes uit de omliggende gemeenten in te zetten in de gemeente Haaksbergen.</p>
<p>De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 750 m3.</p>	<p>Toevoegen: Daarnaast mag 100 m2 aan bijgebouwen worden opgericht. Van de 100m2 die beschikbaar is om ingezet te worden voor een bijgebouw mag, onder voorwaarden, maximaal 75m2 geïntegreerd worden in de hoofdbebouwing (woning) en een woonfunctie krijgen.</p>	<p>Dit betreft een verruiming in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied waarbij wordt voorgesteld om op aan te sluiten. De ervaring leert dat deze oppervlakte voldoende ruimte biedt om tegemoet te komen aan wensen om grotere woningen te bouwen. Daarnaast zou dit een ongewenst concurrentieslag met de nieuwe landgoederen regelen opleveren. Binnen deze regeling mogen woningen van 900m3 gerealiseerd worden tegenover 3ha natuurontwikkeling (van 10ha) + 90% openstelling etc, een veel hogere investering met meer eisen. De nieuwe landgoederen worden dan onaanvaardbaar.</p>

<p>In plaats van een compensatiekavel kan onder dezelfde voorwaarden huisvesting voor bedrijfsmatige activiteiten worden gerealiseerd.</p>	<p>Toevoeging: Dit kan alleen in het geval het passend is in de <i>(nader op te stellen)</i> gemeentelijke uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (het instrument dat de provincie Overijssel sinds juli 2009 hanteert en voortvloeit uit de vaststelling van de Omgevingsvisie en -verordening. <i>Bestemmingsplannen kunnen dan bijvoorbeeld voorzien in nieuwsvestiging en ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de Groene omgeving, als er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.</i></p>	<p>KGO biedt de gemeente een kader om een initiatief dat niet past binnen het beleid zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Overijssel onder voorwaarden mogelijk te maken.</p> <p>De verankering van KGO in de gemeente moet nog worden geregeld. De gemeente heeft veel beleidsruimte om hier zelf handen en voeten aan te geven. Dit kan door het opstellen van een apart beleidskader dat het mogelijk maakt om een fonds Ruimtelijke kwaliteit op te richten waaraan bijdragen vanuit Rood voor Rood, VAB, Groenblauwe diensten, Nieuwe landgoederen regeling etc. kunnen worden gedaan.</p> <p>Zo lang er geen gemeentelijk beleid is, moet per geval het volgende doorlopen worden (toetsing aan Omgevingsverordening):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principe van concentratie (art. 2.1.2) - SER ladder (art. 2.1.3) - Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (art. 2.1.4) - Ruimtelijke kwaliteit (art. 2.1.5) - Kwaliteitsimpuls groene omgeving (art. 2.1.6)
--	--	--

Situering bouwkaavel en gebiedskenmerken

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
<p>Uitgangspunt is terugbouwen op de sloopkaavel.</p>	<p>Toevoegen: Wanneer geen mogelijkheid bestaat om op de sloopkaavel dan wel de aansluitende gronden een bouwkaavel te vinden, kan worden gezocht naar een alternatieve locatie in het buitengebied van Haaksbergen met uitzondering van de Ecologische Hoofdstructuur of wanneer de</p>	<p>De kernrandzone, zoals opgenomen in de Plattelandsvisie, geldt in dit geval niet meer als specifiek zoekgebied voor het elders terugbouwen. In plaats daarvan geldt nu het gehele buitengebied, maar bij voorkeur bij bestaande bebouwingsconcentraties in het buitengebied, als zoekgebied (m.u.v.</p>

	karakteristiek van het erf wordt aangetast. Dit gebeurt altijd in afstemming met de gemeenteraad en provincie.	de EHS inclusief Natura 2000 gebieden) om de discussies over concrete locaties, die in het verleden voorkwamen en het prijsopdrijvend effect in deze zone te voorkomen.
In het reconstructiegebied ontstaan in dit opzicht ruimere mogelijkheden op grond van de Wet stankemissie veehouderijen.	Wijziging: ... Wet geurhinder en veehouderij.	Deze wet is van kracht sinds 2007. In de Rood voor Rood kaders moet naar de juiste wet verwezen worden.

Tegenprestatie/compensatie

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
De meerwaarde wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit op de locatie waar wordt gesloopt en op de compensatiekavel waar wordt gebouwd of in de directe nabijheid van de compensatiekavel.	Toevoeging: In overleg kan voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit worden gezocht naar een andere locatie binnen de gemeente Haaksbergen. De slooplocatie en nieuwbouwlocatie hebben echter prioriteit bij de investering in de ruimtelijke kwaliteit.	Dit hangt samen met het nog uit te werken gemeentelijk KGO.
T.a.v. Fonds Ruimtelijke kwaliteit	Toevoeging: ... die nader wordt uitgewerkt als onderdeel van het gemeentelijk KGO in overleg met de provincie.	Een Ruimtelijk Kwaliteitsfonds is gewenst voor die situaties waarbij er geld "overblijft" maar die de gemeente wel wil investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Procedurele kaders

Door de wijziging in de wetgeving is het niet meer mogelijk om met een artikel 19 lid2 WRO procedure een verzoek om VAB af te handelen. Aanvragen ingediend na 1 juli 2008 moeten via een partiële herzieningprocedure worden afgehandeld.

NB. Tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied zal gewerkt worden met de procedure van de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plekke. Na vaststellen van het bestemmingsplanbuitengebied ontstaat de mogelijkheid om een wijzigingsprocedure te volgen. Dit is sneller en goedkoper.

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
Tevens is het mogelijk dat samenvoeging plaatsvindt met een locatie buiten de gemeente Haaksbergen.	Zie boven " relatie sloop- en bouwkegel".	
Het eerste aanspreekpunt voor aanvragen is de gebiedsmakelaar	Wijziging: ... is het loket landelijk gebied.	Het loket landelijk gebied is eerste aanspreekpunt en kan de meeste initiatieven zelf

		afhandelen. Bijzondere gevallen (wanneer bijvoorbeeld een grondruil wordt meegenomen) worden nog wel opgepakt door de gebiedsmakelaar.
Algemene aanvraagprocedure	Wijzigen: Zie bijlage.	De procedure is met name door de komst van de Wro niet meer actueel en moet worden geactualiseerd zodat o.m. naar de juiste wetsartikelen wordt verwezen.
"Doorkijk naar nieuwe Wro"	Vervalt. Nieuw procedure-schema wordt toegevoegd conform Wro.	

2. Wijzigingen kaders VAB-beleid 2011

In de onderstaande tabellen wordt inhoudelijk ingegaan op de voorgestelde wijzigingen voor de kaders van het Rood voor Rood beleid. De aangepaste kaders zelf zijn opgenomen in de bijlage.

Inhoudelijke kaders

Aard en omvang

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
<p>Functies worden daarbij toegestaan op grond van de volgende kwalitatieve criteria (niet limitatief) met als doelstelling per saldo sociaaleconomische winst en winst voor de omgevingskwaliteit/ leefbaarheid</p>	<p>Toevoeging: Er geldt dat in principe alle activiteiten mogelijk zijn in een VAB tot een oppervlakte van 350m². Uitzonderingen hierop:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zorgfuncties en kinderopvang zijn mogelijk maar vraag een nader afweging); 2. Horecafuncties en detailhandelsfuncties mogen in principe alleen als ondersteunende activiteit. <p>Voor VAB's met een omvang groter dan 350m² geldt maatwerk op basis van toetsing aan de beschreven randvoorwaarden (milieu etc).</p>	<p>Deze specifieke maatvoering voor deze functies geldt ter waarborging van de kleinschaligheid en de ontwikkeling van de functies als nevenactiviteit.</p>

Ruimtelijke kwaliteit

Beleid 2008	Voorstel 2011	Motivatie
<p>De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke</p>	<p>Toevoeging: Dit betreft maatwerk per locatie en wordt bepaald in overleg met de gemeente en ervenconsulent en conform het LOP. Financiële bijdrage</p>	<p>De bijdrage wordt gevraagd voor de op te richten fonds Ruimtelijke kwaliteit die nog moet worden opgesteld als onderdeel van de gemeentelijke uitwerking van KGO.</p>

waarden veroorzaken.	wordt berekend en in de overeenkomst tussen gemeente en aanvrager vastgelegd.	
----------------------	---	--

Hergebruik als nevenactiviteit

Beleid 2008	Voorstel 2011	Motivatie
Het hergebruik zoals tot dusver is beschreven betreft hergebruik bij volledige beëindiging van de agrarische activiteiten. Het is ook mogelijk dat gestart wordt met een niet-agrarische tak in een deel van de agrarische bebouwing terwijl nog steeds sprake is van een agrarische bestemming. Zoals genoemd is bij de afbakening geldt dezelfde regeling voor hergebruik als nevenactiviteit als voor volledig hergebruik.	Wijziging: Aparte aandacht is nodig voor de opslag van goederen. De voorwaarde geldt dat de opslag een nevenactiviteit in een VAB moet zijn. Ook geldt er alleen opslag van goederen zonder (chemische) milieurisico's mogelijk is.	De mogelijkheid moet worden geboden om de bebouwing t.b.v. opslag te gebruiken, maar dan wel onder voorwaarden dat er geen extra belasting voor het milieu is.

Procedurele kaders

Door de wijziging in de wetgeving is het niet meer mogelijk om met een artikel 19 lid 2 WRO procedure een verzoek om VAB af te handelen. Aanvragen ingediend na 1 juli 2008 moeten via een partiële herzieningprocedure worden afgehandeld.

NB. Tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied zal gewerkt worden met de procedure van de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plekke. Na vaststellen van het bestemmingsplanbuitengebied ontstaat de mogelijkheid om een wijzigingsprocedure te volgen. Dit is sneller en goedkoper.

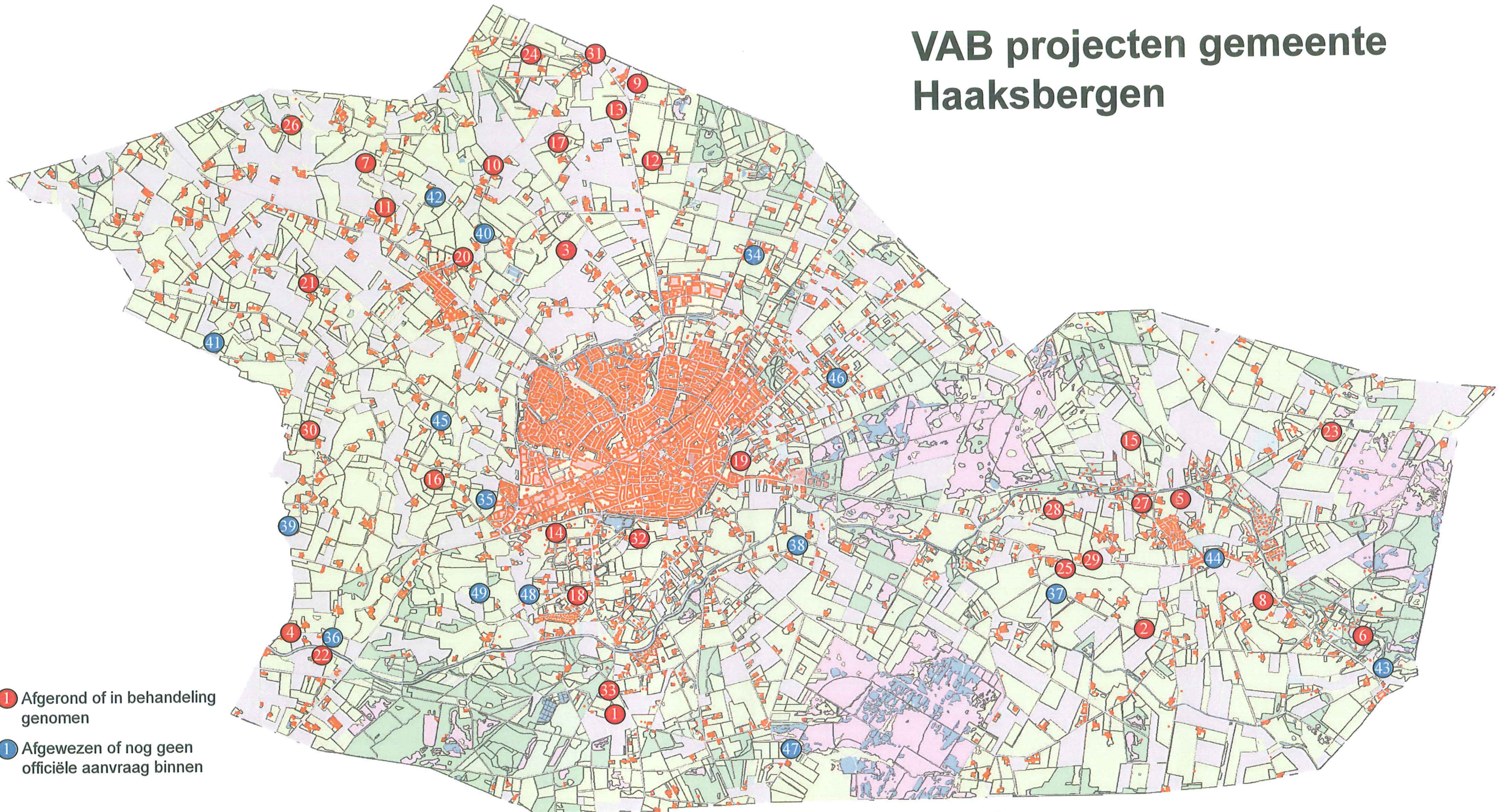
Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
Het eerste aanspreekpunt voor aanvragen is de gebiedsmakelaar	Wijziging: ... is het loket landelijk gebied.	Het loket landelijk gebied is eerste aanspreekpunt en kan de meeste initiatieven zelf afhandelen. Bijzondere gevallen (wanneer bijvoorbeeld een grondruil wordt meegenomen) worden nog wel opgepakt door de gebiedsmakelaar.
Algemene aanvraagprocedure	Wijzigen: Zie bijlage. Uitzonderingen hierop zijn: <ul style="list-style-type: none"> • de uitbreiding van de bestaande woning binnen de bestaande karakteristieke bebouwing groter dan 750 m³; • nevenfuncties < 350 	De procedure is met name door de komst van de Wro niet meer actueel en moet worden geactualiseerd zodat o.m. naar de juiste wetsartikelen wordt verwezen.

	<p>m2;</p> <ul style="list-style-type: none">• opslag van goederen als nevenfunctie. <p>Hiervoor geldt dan de procedure voor de afwijking van het bestemmingsplan.</p>	
“Doorkijk naar nieuwe Wro”	Vervalt. Nieuwe procedure-schema wordt toegevoegd conform Wro.	

Bijlagen:

1. Overzichtsk kaart Rood voor Rood en VAB projecten incl. toelichtende tabel
2. Rood voor Rood kaders 2011
3. VAB kaders 2011

VAB projecten gemeente Haaksbergen



1 Afgerond of in behandeling genomen

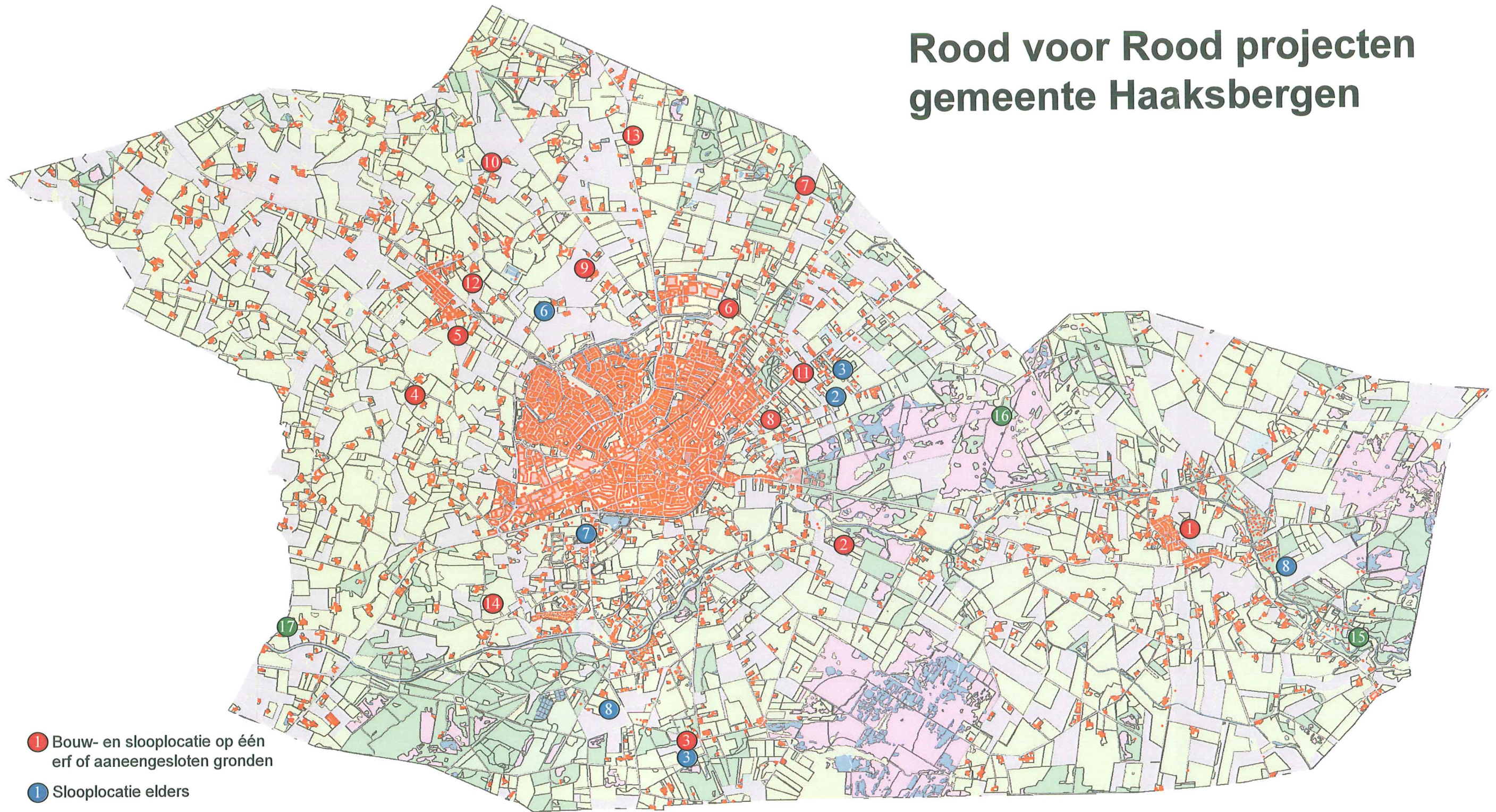
1 Afgewezen of nog geen officiële aanvraag binnen

- | | | | | |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|
| 1. Watermolenweg 16 | 12. Hulstweg 10 | 23. Hegeveldweg 4 | 34. Kolenbranderweg 70 | 45. Kattendamsweg 9 |
| 2. Munsterdijk 19 | 13. Brandweg 16 | 24. Derkingsweg 13 | 35. Brammeloweg 6 | 46. Kwekerijweg 5 |
| 3. Schoolkaterdijk 39 | 14. Eibergsestraat 173 | 25. Hofweg 1a | 36. Groothuizenweg 57 | 47. Niekerkerweg 5 |
| 4. Mentinksweg 14 | 15. Weertjesweg 4 | 26. Brummelhuizerbrink 31 | 37. Munsterdijk 4-6 | 48. Laarveldsweg 7 |
| 5. Broekheurnerweg 94 | 16. Brammelhoeve | 27. Meijersgaardenweg 20 | 38. Huttenweg 15 | 49. Aaftinksweg 17 |
| 6. Beekweg 10 | 17. Schoolkaterdijk 76 | 28. Meijersgaardenweg 4 | 39. Mentinksweg 15 | |
| 7. Benteloseweg 25 | 18. Laarveldsweg 19 | 29. Haaksbergerweg 12 | 40. Beckummerweg 18 | |
| 8. Alsteedseweg 38 | 19. Smitterijweg 8 | 30. Rietmolenweg 50 | 41. Marktvelderweg 14 | |
| 9. Kolleweg 7 | 20. Beckummerweg 10 | 31. Hengelosestraat 83 | 42. Hanninkweg 29 | |
| 10. Beckummerweg 39 | 21. Ellenbroekweg 12 | 32. Sonderenstraat 79 | 43. Alsteedseweg 77 | |
| 11. Benteloseweg 13 | 22. Groothuizenweg 62 | 33. Watermolenweg 12 | 44. Alsteedseweg 28 | |

Kaart vervaardigd
op 28 maart 2011



Rood voor Rood projecten gemeente Haaksbergen



1 Bouw- en slooplocatie op één erf of aaneengesloten gronden

1 Slooplocatie elders

1 Sloopmeters in portefeuille

Projecten afgerond of in afrondende fase

1. Bosweg 4
2. Welmerweg 4
3. Krakeelsweg ong. met sloop aan Veenrietweg 19 en Wittepalenweg 11
4. Kattendamsweg 25
5. Brammeloweg 45
6. Grintenbosweg ong. met sloop aan Hassinkbrinkweg 10
7. Grevenpaalweg 30 met sloop aan Scholtenhagenweg 28

Projecten in behandeling

8. Morgensterweg ong. met sloop aan Watermolenweg 16 en Braamweg 6
9. Schoolkaterdijk 39
10. Beckummerweg 39
11. Enschedesestraat 162-Oude Kampweg ong.
12. Boonkweg 21
13. Hengelosestraat 202
14. Aaftinksweg 17

Sloopmeters in portefeuille

15. Beekweg 10
16. Knoefweg 16
17. Mentinksweg 14

Kaart vervaardigd
op 28 maart 2011



Kaders Rood voor Rood

Inhoudelijke kaders

- De regeling geldt voor alle landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied die voor pijldatum 1 januari 2007 met een vergunning zijn opgericht.
- In principe wordt alle bebouwing, met uitzondering van beeldbepalende, karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle, gesloopt. Tevens geldt een uitzondering voor de voormalige bedrijfswoning.

Relatie sloop en bouwka­vel

- Ter compensatie van een bouwka­vel van 1000 m² waarop een woning van maximaal 750 m³ met een bijgebouw van 100 m² mag worden gerealiseerd geldt de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing. Voor kassen geldt minimaal 4500 m².
- Uitgangspunt is terugbouwen op eigen kavel of aangrenzende gronden.
- In bijzondere gevallen kan een alternatieve locatie worden gezocht bij een bestaande bebouwingsconcentratie. Niet in de EHS en Natura 2000 gebieden.
- Samenvoegen van sloopmeters is alleen mogelijk wanneer het overgrote deel in Haaksbergen wordt gesloopt.
- Het is mogelijk dat de gemeente Haaksbergen sloopmeters voor een bepaalde periode registreert. Binnen die periode dienen ze ingezet te worden in een project. Als de sloopmeters niet binnen de gestelde periode worden ingezet vervallen ze automatisch.

Zoning

- Het Rood voor Rood beleid geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Haaksbergen.

Ruimtelijke kwaliteit

- Bij een Rood voor Rood project is het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. De te investeren meerwaarde, voortvloeiend uit een berekening, ligt hieraan ten grondslag.
- Een Fonds Ruimtelijke Kwaliteit in samenspraak met Rood voor Rood, VAB en KGO is vereist.

Kaders VAB

Inhoudelijke kaders

- Het beleid is van toepassing op vrijkomende of vrijgekomen (voormalige) agrarische bebouwing.
- Het beleid gaat in principe uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt.
- Het beleid mag ook als nevenfunctie worden toegepast op een gedeelte van een blijvend agrarisch bedrijf.
- Er kan geen extra bedrijfswoning worden toegekend op basis van een nevenfunctie.
- Het beleid geldt voor agrarische gebouwen die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest.
- VAB wonen geldt alleen voor karakteristieke gebouwen.
- Bij een bepaalde inhoud kan een karakteristiek pand worden gesplitst in meerdere wooneenheden.
- Het beleid kan samen met het Rood voor Rood beleid worden toegepast.
- Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Aard en omvang

- De gemeente bepaalt per geval de omvang en aard van hergebruik dat kan worden toegestaan.
- In principe wordt alle bedrijvigheid toegestaan tot een oppervlakte kleiner dan 350 m². met uitzondering van
 - zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging)
 - horecafunctie (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - opslag en/of verwerking van chemische goederen
- In principe wordt boven de 350 m² als maatwerk gezien en zal een bestemmingsplanprocedure moeten worden gevolgd.

Zonering

Het VAB beleid geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Haaksbergen.

Ruimtelijke kwaliteit

- Per ontwikkeling/locatie wordt in overleg een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt.
- Het milieu en omliggende bedrijven en/of woningen mogen niet extra worden belast.

Sloop en nieuwbouw

- Uitgangspunt is hergebruik binnen bestaande bebouwing.
- Sloop en nieuwbouw is niet toegestaan om een nieuwe woning te realiseren.

Bijlage 2

Besluit Raad dd 6 juli 2011

Raadsvergadering

d.d.

nr.

.

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Kaders voor het actualiseren van het beleid Rood voor Rood (RVR) en Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB).

Voorstel:

1. Kennisnemen van de evaluatie van het tot nu toe gevoerde beleid RVR en VAB.
2. De beleidsregels RVR en VAB actualiseren en daarvoor nieuwe kaders vaststellen die op hoofdlijnen het volgende inhouden:
RVR:
 - a. om in aanmerking te komen voor Rood voor Rood-kavel moet minimaal 850 m² aan landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt
 - b. hiervoor verkrijgt de aanvrager onder voorwaarden een bouwka­vel van 1000 m²
 - c. op dit bouwka­vel mag een woning worden gerealiseerd met een inhoud van max. 750 m³.VAB:
 - a. om in aanmerking te komen voor een VAB-invulling moet sprake zijn van agrarische gebouwen die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar agrarisch in gebruik zijn geweest;
 - b. alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt, moet worden gesloopt indien deze landschapsontsierend zijn;
 - c. het beleid is ook van toepassing voor nevenfuncties indien een gedeelte van een blijvend agrarisch bedrijf hiervoor wordt gebruikt;
 - d. er kan geen extra bedrijfswoning worden toegekend op basis van een nevenfunctie;
 - e. voor RVR en VAB is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist

Inleiding / aanleiding

Het college heeft in haar vergadering van 8 april 2008 beleid vastgesteld voor Rood voor rood (RVR) en Vrijkomend agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). In 2007 bleek dat er in de gemeente veel agrarische ondernemers met initiatieven voor ontwikkeling waren. Er is destijds door de gemeente Haaksbergen invulling gegeven aan het door de provincie vastgestelde RVR- en VAB-beleid door dit beleid integraal over te nemen.

Sinds de vaststelling van het beleid door het college in 2008 zijn enkele nieuwe wetten in werking getreden. Het gaat hierbij om de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) en de WABO (1 oktober 2010). Ook heeft de provincie Overijssel de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn van invloed op het RVR- en VAB-beleid van de gemeente Haaksbergen en vragen om een aanpassing van het beleid.

Afgelopen periode hebben een aantal RVR-projecten tot discussie in de gemeenteraad geleid. Wij hebben u aangegeven om het RVR- en VAB-beleid te zullen evalueren.

Inmiddels is de evaluatie afgerond en in de bijlage treft u onze evaluatie aan. Als eerste hebben wij gekeken of de doelstellingen van dit beleid gehaald zijn. Daarna hebben wij onderzocht of de huidige regels nog actueel zijn en/of deze aangepast moeten worden.

Verder speelt de wens van uw gemeenteraad om de beleidsstukken niet alleen door het college als uitvoeringskader, maar ook door uw raad als beleidskader vast te stellen.

In dit voorstel zullen wij ingaan op de evaluatie van het beleid en het vaststellen van de kaders op hoofdlijnen.

Bestuurlijk / Wettelijk kader

Rijk

Wet ruimtelijke ordening
Algemene wet bestuursrecht

Provincie

Omgevingsvisie
Omgevingsverordening
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Gemeente

Collegeprogramma, particulier/ondernemer initiatief
Bestemmingsplan 'Buitengebied'
Voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'
Beleid Rood voor Rood en Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing

Argumenten

1.1 Uit de evaluatie blijkt dat de doelstellingen van het RVR- en VAB-beleid ruimschoots gehaald zijn.

Het hoofddoel van het RVR beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt vooral bereikt door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing in Haaksbergen en het op een juiste wijze inpassen van compensatiekavels.

Afgelopen periode is ca. 2.3 ha. aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt (of is overeengekomen dat deze gesloopt worden). Hiervoor in de plaats zullen 17 nieuwe woningen gerealiseerd worden. Een aanzienlijke vermindering van rood in het buitengebied. Al deze woningen worden ruimtelijk ingepast volgens een door de ervenconsulent positief geadviseerd inpassings- en inrichtingsplan.

Het hoofddoel van het VAB beleid is juist sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren.

Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw. Ook aan dit doel is invulling gegeven doordat er veel nieuwe functies zijn ontstaan..

In bijlage 1 hebben wij op kaarten en een overzicht weergegeven van alle RVR- en VAB-projecten die de afgelopen periode zijn gerealiseerd. In de tabel is per geval terug te vinden hoeveel oppervlakte er is gesloopt en hoeveel woningen er worden gebouwd. In het geval van VAB is aangegeven om welk soort functie het gaat. Om een indruk van de projecten te krijgen hebben wij een impressie van een aantal projecten bijgevoegd.

Er kan worden gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit, alsmede de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied van het buitengebied Haaksbergen door de optelsom van de diverse initiatieven aanzienlijk verbeterd is. Conclusie van het bovenstaande is dat het beleid een goede bijdrage aan de geformuleerde doelstellingen heeft geleverd en op dit onderdeel voldoet.

1.2 Uit de evaluatie blijkt dat het bestaande beleid vanwege de ervaringen tot nu toe, de gewijzigde wet- en regelgeving en gewijzigd provinciaal beleid op onderdelen aangepast moet worden.

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Het huidige RVR- en VAB-beleid van de gemeente Haaksbergen verwijst nog naar de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Zo heeft op basis van het beleid van de gemeente, de provincie een algemene verklaring van geen bezwaar verleend om het mogelijk te maken om te komen tot realisatie van een nieuwe functie in een VAB via een artikel 19.2 WRO procedure. Dit artikel bestaat in de Wro niet meer en dus is de verwijzing naar de te volgen procedure voor het wijzigen van de bestemming ter plekke van een RVR of VAB initiatief onjuist.

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en bijbehorende verordening vastgesteld. Daarin zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen en is aangegeven wat van provinciaal belang is. De ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving, ofwel het buitengebied, is één van die hoofdlijnen. De Omgevingsvisie geeft mogelijkheden voor sociaal-economische ontwikkelingen in het buitengebied, mits die bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het eerdere detailkader van de provincie daarvoor is vervallen, want dat was gebaseerd op het Streekplan. Dat detailkader bevatte bijvoorbeeld regels voor RVR en VAB. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hiermee is meer maatwerk mogelijk dan voorheen.

2.1 Met de door de gemeenteraad vastgestelde kaders kan het college het beleid verder uitwerken. Het uitgewerkte beleid wordt door uw gemeenteraad vastgesteld.

In het duale stelsel dient de gemeenteraad de kaders vast te stellen. Het gaat om kaders in hoofdlijnen. Deze kaders zullen wij gebruiken om het beleid verder uit te werken. Uw raad heeft aangegeven niet alleen de kaders maar ook het beleid te willen vaststellen en wij zullen na vaststellen van de kaders door uw raad, zo spoedig mogelijk het beleidsvoorstel ter vaststelling aan uw gemeenteraad aanbieden.

Communicatie

Gebruik communicatiemiddelen

- Brief aan betrokkenen
- Verzending bewonersbrief
- Persbericht
- Publicatie in GemeenteNieuws
- Openbare bekendmaking
- Publicatie op www.haaksbergen.nl
- Informatie naar betrokkenen wijkraden

Overige communicatie

Financiën

De kosten voor het op te stellen beleid komen ten laste van het de post landelijk gebied.

Planning / Procedure

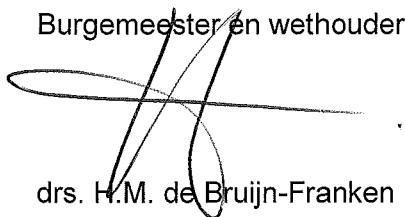
Nadat uw gemeenteraad de kaders heeft vastgesteld zal het college de kaders verder uitwerken in beleidsregels. Deze concept beleidsregels zullen 6 weken ter inzage gelegd worden en daarna ter vaststelling aan uw raad aangeboden worden.

Bijlage(n)

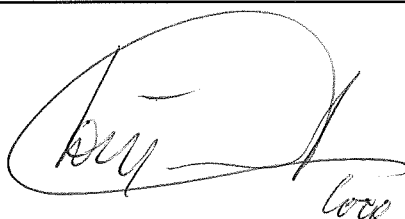
- meegezonden: Evaluatie en Toelichting op actualisatie Rood voor Rood en Vrijkomende agrarische bebouwing beleid, gemeente Haaksbergen
Kaarten RVR en VAB inclusief tabellen *(zie inzage)*
De kaders Rood voor Rood
De kaders Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing
Impressie Rood en VAB projecten *(zie inzage)*

- ter inzage:

Burgemeester en wethouders



drs. H.M. de Bruijn-Franken
secretaris a.i.



P. van Veen
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d.

Mr. G. Raaben
griffier

P. van Veen
burgemeester

Bijlage 3

Planologische procedure

Beschrijving planologische procedure

Overleg

De planologische procedure begint vaak met een inspraak- en overlegtraject. Wanneer het college het voorontwerp bestemmingsplan vrijgeeft voor inspraak wordt de inspraakprocedure gestart. De openbare bekendmaking wordt geplaatst in GemeenteNieuws en langs elektronische weg verzonden. Het bestemmingsplan wordt normaalgesproken gedurende drie of vier weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Na afloop van de terinzagelegging worden de reacties verwerkt en wordt het voorontwerp zo nodig aangepast. Naast de inspraak wordt het bestemmingsplan ook voorgelegd aan diverse instanties, zoals de Provinciale, het waterschap, etc. Ook hun reacties worden verwerkt. Dit resulteert in het ontwerp bestemmingsplan. Voor kleine bestemmingsplannen, bijvoorbeeld voor één perceel, kan het college er voor kiezen om de inspraakprocedure over te slaan of de termijn van ter inzage te verlengen of verkorten.

Wettelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan (inclusief de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties) wordt aan het college voorgelegd ter vaststelling. Als het college het ontwerp vaststelt wordt gedurende zes weken het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Iedereen heeft de gelegenheid schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. De terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze worden aangekondigd via een openbare bekendmaking in de Staatscourant en GemeenteNieuws en langs elektronische weg verzonden.

Na verwerking van eventueel ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan naar de gemeenteraad gezonden. In een openbare vergadering beslist de gemeenteraad over de ingediende zienswijzen en over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld te worden. (NB. *Dit is niet aan de orde als het een wijzigingsplan betreft. Dan is het college aan zet*)

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, maakt de gemeente dit binnen twee weken bekend. In bepaalde gevallen, bijvoorbeeld als de gemeenteraad veel wijzigingen heeft aangebracht, dan is deze termijn langer, maar maximaal zeven weken.

De provincie en het Rijk kunnen tijdens de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt, een aanwijzing geven. In dat geval treedt het desbetreffende deel van het bestemmingsplan niet in werking en moet de gemeente voor dit gedeelte een nieuw plan opstellen, die vervolgens ook de gehele planologische procedure weer moet doorlopen.

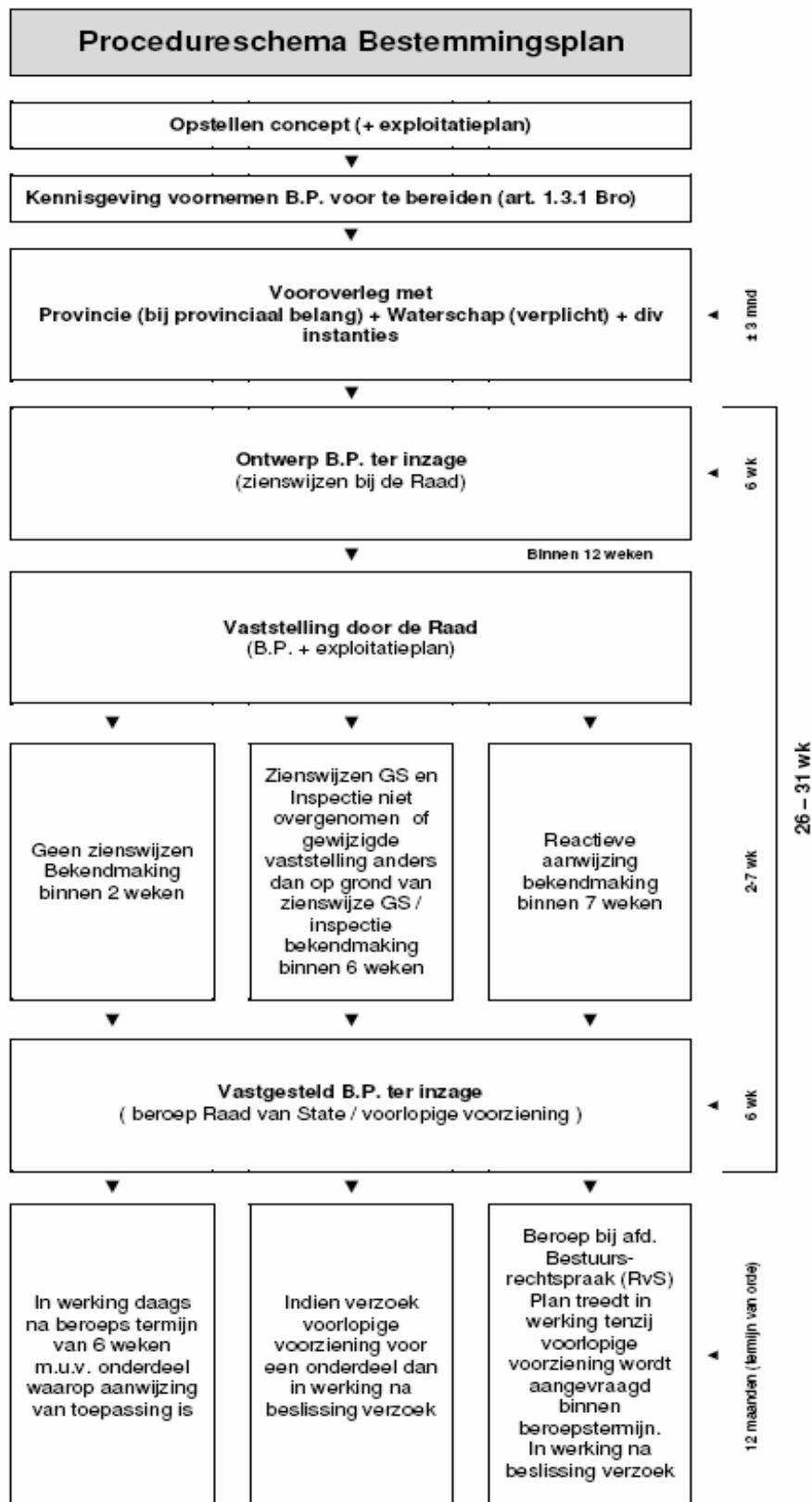
Beroepsfase

Als het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt dit besluit samen met het vastgestelde bestemmingsplan, gedurende zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt via een publicatie in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tijdens de terinzagelegging kunnen degenen die tijdig bij de gemeenteraad zienswijzen hebben ingediend alsmede belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest bedenkingen aan de gemeenteraad kenbaar te maken, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Diegenen die beroep hebben ingesteld kunnen binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State indienen. Binnen ongeveer 12 maanden doet de rechter een uitspraak

Onherroepelijk bestemmingsplan

Als tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan geen beroep wordt ingediend bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State, treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de terinzagelegging in werking. Dit wordt wederom bekend gemaakt in de Staatscourant. Het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan ligt vanaf dat moment voor iedereen ter inzage en vormt vanaf dat moment het toetsingskader voor de gemeente. Als er wel beroep is ingediend dan is het moment van onherroepelijk worden afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State.

Bestemmingsplanprocedure



Bijlage 4

Voorbeeldprojecten RvR

Voorbeeldberekeningen Rood voor Rood

De voorbeelden die hier worden gegeven zijn niet maatgevend, dat is de regeling zoals in dit beleidsstuk is beschreven. Onvolkomenheden in de voorbeelden komen niet voor rekening van de gemeente.

Rood voor Rood met behoud van karakteristieke schapenstal

1. Uitgangssituatie

In dit voorbeeldproject staat een voormalig varkensbedrijf met 200 zeugen centraal. Het was niet mogelijk om het bedrijf uit te breiden zodat de keuze is gemaakt om de varkenshouderij te beëindigen. Omdat er geen mogelijkheid is om de stallen voor andere doeleinden te gebruiken, wil de eigenaar de stallen en schuren slopen. De landschapontsierende bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van in totaal 860 m². De sloop van minimaal 850 m² is één van de randvoorwaarden om aan de Rood voor Rood regeling deel te nemen.

Doordat ondermeer aan deze randvoorwaarde is voldaan kan, door gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling, een nieuwe bouwkwavel worden uitgegeven. De waarde van de woningbouwkwavel moet daarbij worden ingezet om de sloopkosten te betalen en om de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving te verbeteren.

2. Het landschap

Het voormalige varkensbedrijf ligt in een open landschap met langgerekte kavels. Bebouwing ligt daarbij veelal op korte afstand van de wegen, waarbij de bebouwing een lint langs de wegen vormt. In dit landschapstype staan langs de wegen meestal laanbomen. Tussen de verschillende erven is het open landschap zichtbaar. Dit varkensbedrijf ligt daarbij op de hoek van een kruising van twee wegen.

3. Het plan

De eigenaar van het varkensbedrijf kiest ervoor om de stallen, schuren inclusief de agrarische elementen zoals de mestplaat en verharding, te slopen. De bestaande karakteristieke Saksische boerderij en een karakteristieke schapenschuur worden daarbij niet gesloopt. Het uiterlijk van de schapenschuur wordt verbeterd door het aanbrengen van wolfseinden en het aanbrengen van een rieten dak. Normaal gesproken is het behouden van schuren in het kader van Rood voor Rood niet mogelijk, maar omdat het hierbij om een karakteristieke schuur gaat die een passende functie krijgt, is behoud toegestaan. Ter compensatie van de sloopkosten en de ruimtelijke investeringen mag de initiatiefnemer een nieuwe woning van maximaal 750 m³ realiseren met daarbij een schuur van 75 m².

Met dit project is het mogelijk om het zicht op het landschap, vanaf de weg, terug te brengen door de stallen te slopen. Dit is dan ook de reden voor het plaatsen van de nieuwe woning achter de bestaande boerderij. De nieuwe woning ligt aan de kruisende weg en past daarmee in een bebouwingslint.

Een andere landschappelijke verbetering is het herstellen van de bestaande eikenlaan langs de noord-zuid gerichte weg. Nu is het zo dat op verschillende plekken in deze laan bomen ontbreken. Met het herstel van de laan wordt een karakteristiek landschapselement versterkt en wordt het beeld van de langgerekte kavels versterkt.

De nieuwe erfvorm (ontstaan door de sloop van de stallen) wordt herkenbaar gemaakt en versterkt door het planten van erfbepanting (met lichtgroen aangegeven op de inrichtingschets). Daarnaast wordt bij het bestaande erf een nieuwe boomgaard geplant, met hoogstam fruitbomen. De boomgaard wordt op de plek geplant waar in het verleden ook een boomgaard was.

4. Financiële opzet

In Rood voor Rood projecten wordt het realiseren van het plan gefinancierd met de waarde van een woningbouwkaavel. De waarde van de woningbouwkaavel wordt getaxeerd door een onafhankelijk, erkend taxateur. Daarbij wordt uitgegaan van een standaard kavelgrootte van veelal 1.000 m², om zo een vast uitgangspunt te hebben.

Om het te investeren bedrag te kunnen bepalen wordt uitgegaan van waardestijging, die ontstaat door het toekennen van de bouwbestemming. Om deze waardestijging te berekenen wordt de waarde van de bouwrijpe woningbouwkaavel (het getaxeerde bedrag) verminderd met de huidige waarde van de ondergrond op deze locatie en de kosten van het bouwrijp maken.

• waarde bouwrijpe woningbouwkaavel (getaxeerd, 1000 m ²)	€ 163.000,--
• waarde ondergrond (landbouwgrond à € 3,-- per m ²)	€ 3.000,--
• kosten bouwrijp maken	<u>€ 10.000,-- -/-</u>
Waarde bouwbestemming	€ 150.000,--

De waarde van de bouwbestemming moet worden gebruikt voor het betalen van de sloopkosten en het investeren in ruimtelijke kwaliteit. Het bedrag dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de waarde van de bouwbestemming te verminderen met een deel van de waarde van de te slopen schuren. Dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen schuren hoeft namelijk niet geïnvesteerd te worden. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing wordt door een erkend taxateur bepaald.

De verplichte investering wordt daarmee als volgt bepaald:

• waarde bouwbestemming	€ 150.000,--
• 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde	<u>€ 58.000,-- -/-</u>
Verplichte investering	€ 92.000,--

Het bedrag dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de verplichte investering te verminderen met het bedrag voor de kosten van de sloop.

De sloopkosten worden berekend aan de hand van een gestandaardiseerd bedrag van € 25,-- per m² te slopen bebouwing. In dit project wordt in totaal 860 m² gesloopt waarmee het bedrag voor de sloopkosten uitkomt op € 21.500,--.

• Verplichte investering	€ 92.000,--
• Sloopkosten (860 m ² x € 25,--)	<u>€ 21.500,-- -/-</u>
Gereserveerd voor investeringen ruimtelijke kwaliteit:	€ 70.500,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (€ 70.500,--) bestaan in dit project uit de volgende posten:

• Het restaureren van de bestaande schuur	€ 32.000,--
• Uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere.)	€ 3.000,--
◦ aanplant nieuwe singels	
◦ aanplant solitaire bomen	
◦ aanplant boomgaard	
• Asbestsanering	€ 12.500,--
• Onderzoeken bestemmingswijzigingen (met o.a.)	€ 10.000,--
◦ Flora en fauna onderzoek	
◦ Bodemonderzoek	
◦ Archeologisch onderzoek	
• Advieskosten	€ 6.000,--
• Landschapsplan	€ 4.000,--
• Legeskosten gemeente	<u>€ 3.000,-- +</u>
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 70.500,--

Het overzicht laat zien dat kosten voor de advisering, de planontwikkeling en de kosten van asbestsanering kunnen worden ingebracht als post onder investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Verder zijn in dit geval (een deel van) de kosten voor het herstel van de schapenschuur ingebracht. Daarbij gaat het echter uitsluitend om investeringen in het uiterlijk van de bebouwing.

Bij dit Rood voor Rood project kunnen alle investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op de Rood voor Rood locatie zelf worden gedaan. In sommige projecten is het zo dat er geld overblijft nadat alle investeringen (in sloop en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit) zijn gedaan. Dit resterende bedrag wordt dan gestort in een gemeentelijk plattelandfonds. De gemeente zal die middelen aanwenden voor ruimtelijke en/of landschappelijke verbeteringen in het buitengebied.

5. Meerwaarde

Voor de initiatiefnemer en de verschillende overheden is het belangrijkste voordeel van dit project dat de landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt. Bovendien wordt geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit op deze locatie. Een derde voordeel is dat karakteristieke bebouwing voor de toekomst wordt behouden, doordat renovatie gedeeltelijk met de waarde van de bouwkafeel gefinancierd kan worden.

Naast de landschappelijke voordelen betekent de toepassing van de Rood voor Rood regeling voor de initiatiefnemer ook financieel voordeel doordat hij 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing mag behouden. Dit bedrag hoeft namelijk niet te worden geïnvesteerd.

Rood voor Rood gecombineerd met VAB

1. Uitgangssituatie

De initiatiefnemer bij dit project is eigenaar van een aantal voormalige vleeskuikenstallen met een totale oppervlakte van 2000 m². Deze stallen zijn niet meer in gebruik als vleeskuikenstal en zijn verpauperd. Bovendien doen de stallen afbreuk aan de historische erfstructuur. Verder is op het erf een karakteristieke boerderij aanwezig die ook sterk verpauperd is. Deze boerderij was in het verleden in gebruik als woning met deel, maar heeft in de loop van de tijd een agrarische bestemming gekregen.

De initiatiefnemer gebruikt de locatie voor een nieuwe bedrijfsvoering (grondverzet). Hiervoor is in de huidige situatie praktisch geen ruimte. De initiatiefnemer wil daarom graag de vleeskuikenstallen slopen en een nieuwe, kleinere schuur bouwen. Dit is mogelijk door gebruik te maken van het VAB-beleid. Daarnaast wil de initiatiefnemer de aanwezige karakteristieke boerderij renoveren en opnieuw gebruiken als woning. Dit past binnen de VAB kaders, omdat een nieuwe bestemming gezocht wordt voor karakteristieke agrarische bebouwing waarvoor sloop niet wenselijk is.

2. Het landschap

Het landschap op de locatie van dit Rood voor Rood initiatief is sterk beïnvloed door omliggende beken. Hierdoor is een kleinschalig landschap ontstaan. De kenmerkende houtwallen zijn op deze locatie echter tot minimaal formaat teruggedrongen. Met toepassing van de Rood voor Rood kaders ontstaat de mogelijkheid om de kenmerkende landschapselementen te herstellen.

3. Het plan

Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken, wordt er gebruik gemaakt van het beleid voor hergebruik van VAB en van de Rood voor Rood kaders. Op de locatie wordt de voormalige boerderij weer in gebruik genomen als woning. Hierdoor krijgt karakteristieke bebouwing een nieuwe functie en wordt het voor de toekomst behouden. Ook wordt binnen het beleid voor hergebruik van VAB een nieuwe schuur op het bestaande erf gerealiseerd van ongeveer 300 m². Deze oppervlakte geldt binnen de Rood voor Rood kaders als te behouden bebouwing. De schuur is noodzakelijk voor het bedrijf van de initiatiefnemer. Met een nieuwe, passende opslagruimte wordt de verrommeling van het erf tegengegaan. Deze nieuwe schuur wordt in een passende stijl gebouwd en krijgt een landschappelijk verantwoorde plek op het erf.

Verder zal op basis van de Rood voor Rood kaders, de landschapontsierende bebouwing worden gesloopt en zal worden geïnvesteerd in de omgeving (ruimtelijke kwaliteit). Op dit perceel worden de vleeskuikenstallen en schuren met een totale oppervlakte van ongeveer 2000 m² gesloopt. Aangezien het in verband met stankcirkels van omliggende bedrijven niet mogelijk was om een compensatiewoning op het eigen erf te realiseren, zal dit op een locatie elders gebeuren. Daarbij moet gezocht worden naar een ruimtelijk verantwoorde locatie, bijvoorbeeld aan de rand van een bebouwde kom of aansluitend op lintbebouwing.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan in dit project uit de restauratie van de buitenzijde van de karakteristieke voormalige boerderij en uit het verbeteren en herstellen van de kenmerkende landschapselementen. Ook door het slopen van de vleeskuikenstallen ontstaat een landschappelijke verbetering.

Het erf dat met de sloop en de nieuw te bouwen schuur ontstaat, wordt met de aanplant van een eiken hakhoutbosje en een nieuwe houtwal landschappelijk aangekleed. Dergelijke beplanting is karakteristiek voor het landschap in de omgeving van deze locatie. De kleinschaligheid van het landschap wordt verder versterkt door het herstel van verdwenen houtwallen.

4. Financiële opzet

Op een locatie elders wordt de nieuwe bouwkaavel gerealiseerd. De partij die de nieuwe kavel realiseert, zal aan de initiatiefnemer de waarde van de bouwbestemming betalen, waarmee de initiatiefnemer de verplichte investeringen kan doen.

De bouwrijpe kavel is getaxeerd op € 225.000,--. De waarde van de bouwbestemming komt daarmee op:

• waarde bouwrijpe woningbouwkaavel (getaxeerd, 1000 m ²)	€ 225.000,--
• waarde ondergrond (landbouwgrond à € 5,-- per m ²)	€ 5.000,--
• kosten bouwrijp maken	<u>€ 10.000,-- -/-</u>
Waarde bouwbestemming	€ 210.000,--

Dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen schuren hoeft de initiatiefnemer niet te investeren:

• waarde bouwbestemming	€ 210.000,--
• 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde	<u>€ 45.000,-- -/-</u>
Verplichte investering:	€ 165.000,--

Omdat een nieuwe schuur gebouwd zal worden van ongeveer 300 m², wordt voor de berekening van de sloopkosten 2.000 m² - 300 m² = 1.700 m² genomen. Voor de berekening van het bedrag dat geïnvesteerd wordt in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent dat het volgende:

• verplichte investering	€ 165.000,--
• sloopkosten (1.700 m ² x € 25,--)	<u>€ 42.500,-- -/-</u>
Gereserveerd voor investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 122.500,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (€ 122.500,--) bestaan in dit project uit de volgende posten:

• uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere)	€ 5.000,--
◦ aanplant hakhoutbosje;	
◦ aanleg houtwal;	
◦ aanplant boomgaard.	
• het restaureren van de (buitenzijde van de) boerderij	€ 78.000,--
• asbestsanering	€ 17.500,--
• advieskosten	€ 4.000,--
• landschapsplan	€ 3.000,--
• onderzoeken bestemmingswijzigingen (met o.a.)	€ 10.000,--
◦ Flora en fauna onderzoek;	

◦ bodemonderzoek;	
◦ archeologisch onderzoek.	
• legeskosten gemeente	€ 5.000,-- +
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit:	€ 122.500,-

5. Meerwaarde

Door gebruik te maken van het VAB-beleid is het mogelijk de karakteristieke boerderij een nieuwe functie te geven. Met de waarde van de Rood voor Rood compensatiekavel wordt het mogelijk een kwaliteitsslag te maken op het erf en in de directe omgeving.

Rood voor Rood met beperkingen door geluidzoning

1. Uitgangssituatie

De initiatiefnemer in dit project heeft een voormalige melkveehouderij. De schuren en stallen hebben geen functie meer, waardoor de initiatiefnemer van plan is deze te slopen. Daarbij speelt de vraag om een stal te slopen die aan de historische boerderij vast is gebouwd. Het doel is om deze stal te slopen met behoud en herstel van de karakteristieke boerderij.

Een ander uitgangspunt op deze locatie is het verminderen van de geluidsoverlast van de dichtbijgelegen provinciale weg op de huidige boerderij.

2. Het landschap

De projectlocatie ligt op de grens van een beekdal naar een essenlandschap. Op dergelijke locaties vestigden zich van oudsher veel boeren. In drogere delen van de beekdalen werd het vee geweid en de natste percelen werden gebruikt als hooiland. De hoger gelegen gronden werden gebruikt als akker voor het verbouwen van graan. De kwaliteiten van dit bijzondere landschap kunnen door middel van het Rood voor Rood project verder worden verbeterd.

3. Het plan

In dit Rood voor Rood project wordt 1.310 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Om de kosten te dekken is het, met gebruik van het Rood voor Rood beleid, mogelijk om één bouw-kavel te realiseren. Het uitgangspunt bij het realiseren van een bouw-kavel is terugbouwen op de locatie waar wordt gesloopt. In dit geval is dat niet mogelijk, omdat er door de geluidsnormen niet op korte afstand van de provinciale weg gebouwd mag worden. Daarnaast valt een bouwlocatie in het aangrenzende bos af omdat dit binnen de boswet niet mogelijk is. Daarom is er voor gekozen om de nieuwe woning te realiseren aan de westzijde van het huidige erf.

Bij dit project bestaan de verplichte investeringen onder andere uit het aanleggen van een geluidswal (om de geluidsoverlast van de dichtbij gelegen provinciale weg te verminderen). Doordat de ligboxenstal, die aan de karakteristieke boerderij is vast gebouwd wordt gesloopt kan het oorspronkelijke uiterlijk van de boerderij worden hersteld. De restauratie van de achtergevel is daarmee onderdeel van de verplichte investeringen. Verder wordt een deel van de naastgelegen agrarische grond omgevormd tot een bomenweide met natuurlijk grasland. Daarbij wordt de bestemming gewijzigd in natuur.

4 Financiële opzet

De investeringen in Rood voor Rood projecten worden bekostigd uit de waardestijging die ontstaat bij het toekennen van een woonbestemming. Deze waardestijging wordt als volgt bepaald:

• waarde bouwrijpe woningbouw-kavel (getaxeerd, 1000 m ²)	€ 185.000,--
• waarde ondergrond (landbouwgrond à € 4,- per m ²)	€ 4.000,--
• Kosten bouwrijp maken	€ 10.000,-- -/-
Waarde bouwbestemming	€ 171.000,--

De totale verplichte investeringen bij Rood voor Rood worden berekend door van de kavel-waarde de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde af te trekken. Deze verplichte investeringen bestaan uit sloopkosten en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

• waarde bouwbestemming	€ 171.000,--
• 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 35.000,-- -/-
Totale investering	€ 136.000,--

Na aftrek van de sloopkosten wordt het te investeren bedrag in ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.

• totale investering	€ 136.000,--
• sloopkosten (1.310 m ² x €25,-)	€ 32.750,-- -/-
Investering ruimtelijke kwaliteit	€ 103.250,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan in dit project uit de volgende posten:

• uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere)	€ 6.000,--
◦ aanplant singel;	
◦ inrichten natuurlijk grasland	
• het renoveren van gevels achterhuis en hooischuur	€ 48.000,--
• aanleg geluidswal	€ 22.000,--
• waardevermindering grond	€ 10.000,--
• asbestsanering	€ 3.250,--
• onderzoeken bestemmingswijzigingen (met onder andere)	€ 8.000,--
◦ Flora en fauna onderzoek;	
◦ bodemonderzoek;	
◦ archeologisch onderzoek.	
• advieskosten	€ 12.000,--
• legeskosten gemeente	€ 3.000,--
• notariskosten	€ 400,-- +
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit op locatie	€ 112.650,--

Doordat de bestemming van (een deel van) het naastgelegen perceel agrarische grond wordt gewijzigd in de bestemming natuur, vermindert de waarde van dit perceel. In zulke gevallen kan de waardevermindering van de grond als investering van de ruimtelijke kwaliteit worden aangemerkt. In dit geval is het bedrag voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit hoger dan het bedrag dat vrijkomt met de uitgifte van de compensatiekavel. De initiatiefnemer vult dit tekort aan.

5. Meerwaarde

Met het uitvoeren van dit Rood voor Rood project verbetert het landschap door de sloop van de schuren en het omvormen van agrarische grond naar natuur. Bovendien wordt het mogelijk om de boerderij in de oorspronkelijke staat te herstellen. Daarnaast verbetert het wooncomfort doordat met de aanleg van de geluidswal de geluidsbelasting op de woningen afneemt.

Rood voor Rood met twee slooplocaties

1. Uitgangssituatie

Bij dit project wordt Rood voor Rood toegepast op een historisch boerenerf met verschillende karakteristieke gebouwen. Op het erf zijn een aantal landschapontsierende gebouwen aanwezig die niet langer in gebruik zijn. De initiatiefnemer wil op deze locatie graag het historisch erf met meerdere gebouwen in ere herstellen en de karakteristieke bebouwing daarbij restaureren. Om dit mogelijk te maken wil de initiatiefnemer de landschapontsierende schuren slopen en zo gebruik maken van het Rood voor Rood beleid.

Bij het herstel van het karakteristieke erf is het in dit geval van belang dat het erf uit meerdere passende gebouwen blijft bestaan. Om dat te realiseren wil de eigenaar twee nieuwe woningen realiseren. De hoeveelheid landschapontsierende bebouwing op deze locatie is niet voldoende om een tweede kavel te realiseren. Daarom is in overleg met de gemeente een tweede locatie, met te slopen landschapontsierende bebouwing, bij dit plan betrokken.

Op het karakteristieke erf, waar de woningen worden gerealiseerd (locatie 1), zal 1.620 m² worden gesloopt. Op de tweede slooplocatie (locatie 2) wordt 890 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt.

2. Het landschap

De projectlocatie (locatie 1) is landschappelijk erg interessant. Deze locatie bevindt zich in een kampenlandschap aan de rand van een Essenlandschap. De belangrijkste kenmerken van het kampenlandschap zijn hoogteverschillen op korte afstand van elkaar. Om het vee te beschermen werden de kampen omgeven door hagen of houtwallen. Hierdoor ontstond een landschap met een gesloten karakter. Het aansluitende Essenlandschap wordt gekenmerkt door de grote bouwlanden. Afzonderlijke perceelsscheidingen zijn hier nauwelijks zichtbaar in het landschap, zodat de essen qua beeld open zijn.

3. Het plan

Op het karakteristieke erf (locatie 1) worden allereerst de (buitenzijde van de) karakteristieke gebouwen gerestaureerd. Met toepassing van de Rood voor Rood kaders worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan één in de vorm van herbouw van een karakteristieke schuur. Deze karakteristieke schuur zal grotendeels worden gesloopt en in dezelfde stijl worden herbouwd, waarmee de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. De tweede nieuwe woning zal in dezelfde karakteristieke stijl worden gebouwd, waarbij deze woning qua grootte ondergeschikt is aan de boerderij.

Met de sloop van de landschapontsiende bebouwing, de herbouw van de schuur en de nieuwbouw van een woning wordt het erfensemble hersteld. Dat wil zeggen dat een voor deze locatie karakteristieke erfvorm met meerdere gebouwen aan de rand van een es, wordt hersteld. Karakteristieke landschapselementen, zoals bestaande houtwallen worden hersteld en versterkt.

Verder wordt op locatie 1 vastgelegd dat op de akker (op de es) de komende jaren graan, zoals rogge, tarwe of spelt (geen maïs!), geteeld gaat worden zoals dit vroeger ook op de essen gebruikelijk was. Op locatie 2 wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd doordat in dit gebied landschapontsiende bebouwing verdwijnt. De locatie van de te slopen bebouwing wordt ingericht als weide.

4. Financiële opzet

Doordat in dit geval met twee slooplocaties gewerkt wordt, is in de financiële constructie de verdeling van het te investeren bedrag opgenomen. De eigenaar van locatie 1 (waar gebouwd wordt) zal aan de eigenaar van locatie 2 de sloopkosten en de gecorrigeerde vervangingswaarde van locatie 2 betalen. Daarnaast zal een deel van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan op locatie 2. Deze investeringen worden daarbij ook betaald door de eigenaar van locatie 1.

In een Rood voor Rood project waarbij twee slooplocaties met twee eigenaren betrokken zijn, wordt in de privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd welk bedrag wordt betaald voor de inbreng van te slopen agrarische bedrijfsgebouwen.

De waarde van de bouwbestemmingen wordt als volgt bepaald:

- | | |
|---|-----------------|
| • waarde twee bouwrijpe woningbouw kavels (getaxeerd, 2 x 1000 m ²) | € 460.000,-- |
| • waarde ondergrond (erf à € 13,-- per m ²) | € 26.000,-- |
| • kosten bouwrijp maken | € 20.000,-- -/- |

Waarde twee bouwbestemmingen	€ 414.000,-
------------------------------	-------------

- | | |
|--|-----------------|
| • Waarde twee bouwbestemmingen | € 414.000,-- |
| • 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van te slopen bebouwing locatie 1 | € 50.400,-- -/- |
| Verplichte investeringen (door eigenaar locatie 1) | € 363.600,-- |

Om het bedrag te bepalen dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, worden de sloopkosten van beide locaties en de gecorrigeerde vervangingswaarde van locatie 2 van de verplichte investeringen afgetrokken:

• verplichte investeringen (door eigenaar locatie 1)	€ 363.600,--
• locatie 1	
◦ sloopkosten (1.620 m ² x € 25,--)	€ 40.500,--
• locatie 2	
◦ loopkosten (890 m ² x € 25,--)	€ 22.250,--
• vrij te besteden deel (30% van g.v.w.)	€ 11.800,-- -/-
Gereserveerd voor investeringen ruimtelijke kwaliteit:	€ 289.050,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (€ 289.050,-) zijn verdeeld over de twee locaties en bestaan in dit project uit de volgende posten:

• locatie 1	
◦ Uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere)	€ 23.000,--
– aanplant hakhoutbosje;	
– aanleg houtwal;	
– aanplant boomgaard.	
◦ Het restaureren van karakteristieke bebouwing	€ 173.000,--
◦ Asbestsanering	€ 16.000,--
◦ Graanakker (inkomstendering)	€ 39.050,--
◦ Landschapsplan	€ 3.000,--
• locatie 2	
◦ Uitvoeren landschappelijke herinrichting	€ 6.000,--
◦ Advieskosten:	€ 13.000,--
◦ Legeskosten gemeente:	€ 6.000,--
◦ Onderzoeken bestemmingswijzigingen (met o.a.)	€ 9.000,--
– Flora en fauna onderzoek	
– Bodemonderzoek	
– Archeologisch onderzoek	
• Notariskosten	€ 1.000,-- +
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 289.050,--

5. Meerwaarde

Met het op deze manier toepassen van Rood voor Rood, wordt op twee locaties de landschapontsierende bebouwing gesloopt. De mogelijkheden die de twee woningbouwbestemmingen bieden op het erf van locatie 1, dragen vervolgens bij aan het herstellen van het karakteristieke erf.

Met de waarde die ontstaat bij het realiseren van de woningen worden op beide locaties landschappelijke verbeteringen gedaan. Dit vertaalt zich onder andere in het restaureren van bebouwing, het realiseren van een graanakker op de eskop en het aanleggen en herstellen van verschillende landschapselementen.

Rood voor Rood met bedrijfsverplaatsing

1. Rood voor Rood met bedrijfsverplaatsing

Rood voor Rood biedt de mogelijkheid om bij te dragen aan de verplaatsing van een intensieve veehouderij of de verplaatsing van een gemengd bedrijf met een intensieve tak. Voorwaarde daarbij is dat er een ruimtelijk probleem mee opgelost wordt. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om een stankprobleem waarbij een woning of dorp hinder ondervindt van een intensieve veehouderij of de ligging van een intensieve veehouderij in de Ecologische Hoofdstructuur of in een Robuuste Verbindingszone waardoor natuurontwikkeling en/of recreatieve ontwikkelingen worden belemmerd.

2. Uitgangssituatie

In dit project ligt het intensieve veehouderijbedrijf van de initiatiefnemer in een kleine kern en binnen een robuuste verbindingszone buiten het reconstructiegebied. Op het bedrijf houdt de initiatiefnemer ruim 400 fokzeugen. De totale oppervlakte van de stallen op deze locatie be-

draagt 1.200 m². Door de aanwezigheid van de veehouderij ontstaat stankoverlast in het dorp. Het gaat om een overbelaste stanksituatie. Het verplaatsen van het bedrijf maakt realisatie van recreatieve ontwikkelingen mogelijk en leidt tot verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

3. Plan

Het oplossen van dit ruimtelijke probleem maakt dat een deel van de verplaatsingskosten kan worden gecompenseerd middels het Rood voor Rood beleid. Daarom is de eigenaar bereid zijn bedrijf te verplaatsen naar een geschikte locatie in een landbouwontwikkelingsgebied. Een deel van de kosten die gemoed zijn met de verplaatsing kunnen daarbij worden gecompenseerd door middel van de regeling Rood voor Rood met bedrijfsverplaatsing.

4. Financiële uitwerking

Bij Rood voor Rood met verplaatsing gelden dezelfde voorwaarden als bij reguliere Rood voor Rood projecten. Dat betekent dat minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt moet worden, waarvoor één bouwkvael gerealiseerd mag worden.

• Waarde bouwrijpe woningbouwkvael (getaxeed, 1000 m ²)	€ 225.000,--
• Waarde ondergrond (landbouwgrond à € 4,-- per m ²)	€ 4.000,--
• Kosten bouwrijp maken	€ 10.000,-- -/-
<hr/>	
Waarde woningbouwbestemming	€ 211.000,--

Om de kosten van de verplaatsing te dekken mag één woningbouwkvael extra gerealiseerd worden. Met de waarde van in totaal twee woningbouwbestemmingen kan geïnvesteed worden in de verplaatsing van het bedrijf.

De waarde van de twee bouwbestemmingen moet vergeleken worden met de maximale bijdrage die theoretisch via de VIV verkregen kan worden. De bijdrage in de bekostiging van de verplaatsing met Rood voor Rood mag namelijk niet groter zijn dan (rekentechnisch) volgens de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) mogelijk zou zijn. Wanneer er van de waarde van twee bouwbestemmingen, na aftrek van de verplaatsingskosten berekend volgens VIV, een deel resteert, dan moet dit geïnvesteed worden in de ruimtelijke kwaliteit.

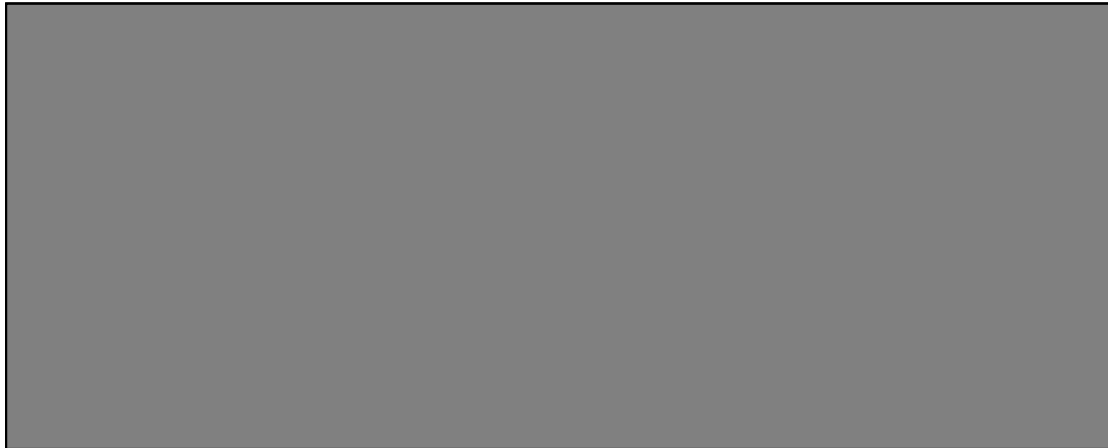
Waarde twee woningbouwbestemmingen (2 x € 211.000,--)

€ 422.000,--

Berekeningsmethode VIV³

De verplaatsingskosten via VIV bestaan uit 100% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, de sloopkosten en verhuiskosten. Dat in de rekenmethode van de VIV de sloopkosten en de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn opgenomen betekent dat deze niet nog eens apart berekend worden (zoals in reguliere Rood voor Rood projecten). De verhuiskosten kunnen als kosten worden gerekend tot € 500,- per NGE met een maximum van € 100.000,-. Dit bedrijf heeft een economische grootte van ongeveer 110 NGE, waarmee de maximaal declarabele verhuiskosten € 55.000,-- bedragen.

³ Alleen om te bepalen welke waarde te behalen is via de VIV regeling. Bij bepalen van het aantal bouwkvavels geldt nog steeds de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde.



Er resulteert een bijdrage van € 295.000,-- voor het verplaatsen van het bedrijf en het slopen van de VAB op de oude locatie.

Investering Ruimtelijke kwaliteit

Voor de investering ruimtelijke kwaliteit resteert het volgende bedrag:

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| • waarde twee woningbouwbestemmingen | € 422.000,-- |
| • kosten verplaatsing VIV | € 295.000,-- -/- |

Investering Ruimtelijke kwaliteit	€ 127.000,--
-----------------------------------	--------------

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan in dit project uit de volgende posten:

- | | |
|---|--------------|
| • uitvoeren landschappelijke herinrichting (met o.a.) | € 23.000,-- |
| ◦ aanplant bos | |
| ◦ inrichten natuurlijk grasland | |
| • waardevermindering grond omvorming natuur (+/- 3 ha.) | € 62.000,-- |
| • het aandeel asbestsanering van de sloopkosten | € 9.200,-- |
| • onderzoeken bestemmingswijzigingen (met o.a.) | € 9.000,-- |
| ◦ Flora en fauna onderzoek | |
| ◦ Bodemonderzoek | |
| ◦ Archeologisch onderzoek | |
| • advieskosten | € 14.000,-- |
| • legeskosten gemeente | € 7.200,-- |
| • notariskosten | € 2.600,-- + |
| Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit op locatie | € 127.000,-- |

5. Meerwaarde

In dit voorbeeld van Rood voor Rood met verplaatsing valt te zien dat een deel van de waarde van de woningbouwkavels gebruikt wordt voor investeringen in landschappelijke verbeteringen. De belangrijkste meerwaarde bestaat uit de milieu- en natuurwinst die ontstaat doordat een bedrijf verplaatst waardoor een stankprobleem wordt opgelost en gewenste recreatieve ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Bovendien kan de initiatiefnemer op een nieuwe, betere locatie een duurzaam en perspectiefvol bedrijf voortzetten.

Bijlage 5

Begrippenlijst

Bouwblok

Deel van het bestemmingsplan voor de vestiging van landbouwbedrijf met toebehoren zoals een bedrijfswoning, erf, beplanting, et cetera.

Es

Historisch bouwland om of buiten dorpen op de zandgronden. In de loop der jaren opgehoogd door het gebruik van het potstalsysteem.

Extensiveringsgebied

In een extensiveringsgebied is uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij onmogelijk in het kader van de reconstructie. De ligging van extensiveringsgebieden sluit aan bij de kwetsbare bos- en natuurgebieden.

Intensieve veehouderij

Een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak, dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet Milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.

Karakteristiek

Voor de term 'karakteristiek' zijn geen objectieve criteria te formuleren. Het heeft in hoofdzaak te maken met de ligging en mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid/gaafheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting en de bebouwing. Bij de bebouwing zelf wordt gekeken naar de mate van de streekeigen verschijningsvorm, het herkenbaarheid/mate van gaafheid en de architectuur en cultuurhistorische waarde.

Kamp

Oude particuliere akker buiten de es. Vaak gelegen op een zandkop en in de loop der jaren opgehoogd door het gebruik van vaste dierlijke mest.

Landbouwontwikkelingsgebied

In een landbouwontwikkelingsgebied ligt het primaat bij de intensieve veehouderij. Een landbouwontwikkelingsgebied voorziet geheel of gedeeltelijk in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij, of zal daar in het kader van de reconstructie in voorzien.

Landschapsontsierend

Als uitgangspunt geldt dat alle niet als karakteristiek, beeldbepalend of cultuurhistorisch aangemerkte bebouwing geacht wordt landschapsontsierend te zijn.

Nevenactiviteit

Een niet-agrarische tak in een deel van de agrarische bebouwing terwijl nog steeds sprake is van een agrarische bestemming. Er moet een organisatorische binding zijn met de hoofdtak en de activiteit moet binnen de inrichting of in de onmiddellijke omgeving ervan plaatsvinden.

NGE

Nederlandse Grootte Eenheid. Maat voor de economische omvang van landbouwbedrijven. Voor een volwaardig gezinsinkomen moet een landbouwbedrijf gemiddeld ongeveer 70 nge groot zijn.

Omgevingsfactoren

Hier toe kunnen alle ruimtelijke en milieufactoren gerekend worden die van invloed zijn op ontwikkelingen in het buitengebied. Bijvoorbeeld geluid, bodemkwaliteit en flora & fauna, maar ook (cultuur)historische lijnen en patronen.

Ruimtelijke kwaliteit

Op dit moment neemt het begrip “ruimtelijke kwaliteit” een centrale plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke kwaliteit is echter een subjectief begrip. In dit geval wordt gebruik gemaakt van drie bouwstenen: gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (ruimtelijk aspect) en toekomstwaarde (duurzaamheid). Beeldkwaliteit als belevingswaarde is bijvoorbeeld één aspect van de ruimtelijke kwaliteit. Echter, richtlijnen en criteria die de beeldkwaliteit aangaan kunnen direct gevolg hebben voor de gebruikswaarde of de toekomstwaarde van een gebied, en omgekeerd.

VAB

Vrijkomende agrarische bebouwing.

Verbreding

Alternatieve inkomensbronnen, zoals agrarisch natuurbeheer, agrotourisme, streekproducten en landbouw en zorg, bieden agrarische ondernemers een nieuw toekomstperspectief.

Versnippering

Proces in het landschap waarbij eerder aaneengesloten natuurgebieden worden verkleind en de onderlinge afstand tussen deze gebieden wordt vergroot (als gevolg van intensieve landbouw, aanleg van infrastructurele werken enz.).

VIV

Verplaatsingregeling Intensieve Veehouderij, opengesteld door de provincie Overijssel. Deze regeling is van toepassing op een bepaald aantal agrariërs met intensieve veehouderij in het extensiveringsgebied.

Verwevingsgebied

Een verwevingsgebied is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

www.grontmij.nl

Wij ontwerpen en realiseren **plannen** voor de **toekomst**, door mensen en partijen in regio's bij elkaar te brengen en met elkaar te **verbinden**, met **respect** voor onze leefomgeving, onze klanten en elkaar.