

Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs Gemeente Wierden

Mei 2011

Vastgesteld op 10 mei 2011

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	DOELSTELLING.....	3
2	MOGELIJKHEDEN ROOD VOOR ROOD	4
2.1	DE BOUW VAN EEN WONING	4
2.2	KAVEL VOOR EEN BEDRIJFSGEBOUW	4
2.3	DE BOUW VAN EEN EXTRA BIJGEBOUW BIJ EEN BESTAANDE BURGERWONING	4
3	VOORWAARDEN	5
3.1	SLOOPVERPLICHTING BIJ DE BOUW VAN EEN COMPENSATIEWONING	5
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTING LOCATIE	6
3.3	VERBETEREN RUIMTELIJKE KWALITEIT	6
3.4	RELATIE MET DE OMGEVING	7
3.5	RELATIE MET HET VAB-BELEID	8
4	FINANCIËLE UITVOERING	9
4.1	BEPALING INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT	9
4.2	PLATTELANDSFONDS	11
5	DE AANVRAAG.....	12
5.1	INDIENINGSVEREISTEN.....	12
5.2	OVEREENKOMST	12
5.3	BESTEMMINGSPLAN	12
6	EXTRA BIJGEBOUWEN BIJ BESTAANDE WONINGEN.....	14
7	VERVOLG	16
7.1	PLANOLOGISCHE PROCEDURE	16
7.2	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	16
BIJLAGEN		
BEPALEN VAN OPPERVLAKTE VAN TE SLOPEN BEDRIJFSGEBOUWEN.....		21
WAARDEBEPALING VOLGENS GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE METHODE		21
WERKWIJZE OPNAME		23
OPNAME BEDRIJF TER PLAATSE		23
NADERE UITWERKING		23
<i>Bepaal vervangingswaarde.....</i>		23
<i>Bepaal technische afschrijving</i>		24
<i>Bepaal correctiefactor voor de functionele veroudering.....</i>		24
BEDRIJFSGEBOUWEN:.....		24
ERFVERHARDING, UITLOPEN, LAADPLAATSEN, ETC.:		24
GEBOUWEN AANVANKELIJK IN GEBRUIK VOOR AGRARISCH GEBRUIK EN HUIDIG GEBRUIK IS NIET MEER AGRARISCH.....		25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Evenals in andere plattelandsgebieden in Nederland daalt het aantal agrarische bedrijven in de gemeente Wierden. De verwachting is dat de komende jaren steeds meer stallen de agrarische functie verliezen, dit is onder meer het gevolg van het besluit ammoniakemissie veehouderij (Besluit huisvesting). Het Besluit huisvesting stelt eisen aan de maximale ammoniakemissie uit dierenverblijven. Nieuwe en bestaande stallen moeten voor 1 januari 2013 aan de nieuwe eisen voldoen. Door deze nieuwe eisen zal een deel van de agrarische bedrijven in Wierden de bedrijfsactiviteiten stoppen. Wanneer bedrijfsgebouwen geen functie (meer) hebben, kan dit leiden tot verpaupering van het buitengebied.

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing kan worden hergebruikt ten behoeve van nieuwe (niet-agrarische) functies. Hiervoor zullen kaders gesteld moeten worden. De beleidsnota "vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing" (verder: VAB) voorziet hierin. Naast hergebruik bestaat ook de mogelijkheid om gebruik te maken van de zogenaamde "rood voor rood met gesloten beurs regeling" (verder: rvr).

Het rood voor rood-beleid van de gemeente Wierden is op 11 juli 2006 door de gemeenteraad van Wierden vastgesteld. Vervolgens is op 27 mei 2008 het Rood voor Rood-beleid gedeeltelijk gewijzigd. Sinds de start van het Rood voor Rood-beleid zijn er meer dan 40 aanvragen voor de bouw van een woning ingediend. Inmiddels zijn er circa 10 nieuwe compensatiewoningen gerealiseerd. Verschillende verzoeken zijn in de loop van het proces ingetrokken. Gezien het aantal vragen kan geconstateerd worden dat het beleid voorziet in een behoefte. Het beleid draagt bij aan een ontstening van het buitengebied. Er is al circa 10.000 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De vraag doet zich echter wel voor of in alle gevallen de doelstelling: verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, wordt behaald. Dit geldt zeker bij gevallen wanneer niet op de slooplocatie wordt teruggebouwd.

Het bestaande Rood voor Rood-beleid is op onderdelen verouderd. Er is sinds de invoering van het beleid wetgeving gewijzigd (Wet ruimtelijke ordening) en nieuw beleid gekomen (onder meer Landschapontwikkelingsplan en bestemmingsplan Buitengebied). Daarnaast zijn er verschillende vraagpunten naar aanleiding van uitgevoerde Rood voor Rood-projecten, met name ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze redenen wordt het bestaande Rood voor Rood-beleid geactualiseerd.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van het Rood voor Rood-beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit doel te bereiken kunnen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, één of meer bouw kavels voor een woning (of een klein bedrijfsgebouw) worden toegekend. Daarnaast biedt het geactualiseerde Rood voor Rood-beleid mogelijkheden voor de bouw van een extra bijgebouw bij een bestaande burgerwoning in het buitengebied in ruil voor de sloop van bedrijfsbebouwing. Het beleid geldt voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied.

2 Mogelijkheden Rood voor Rood

2.1 De bouw van een woning

In ruil voor definitieve sloop van minimaal 850 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen kan op de slooplocatie een (compensatie)woning worden gebouwd. De inhoudsmaat van de woning op de bouwka­vel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m²). Wanneer een woning binnen de bebouwde kom wordt gebouwd, dan gelden de regels van het daar geldende bestemmingsplan. De voormalige (agrarische) bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning, maar kan ook gesaneerd en herbouwd worden.

De woning moet worden teruggebouwd op de slooplocatie of, wanneer sprake is van meerdere slooplocaties, één van de slooplocaties. Dit betekent dat de nieuwe woning binnen de grenzen van het bouw­blok van het voormalige bedrijf moet worden gebouwd. Alleen wanneer herbouw op de slooplocatie vanuit landschappelijk of milieuhygiënisch oogpunt niet mogelijk of wenselijk is kan hiervan worden afgeweken. In dat geval kan ook op de aan de slooplocatie aangrenzende grond/ perceel worden teruggebouwd, mits wordt aangesloten op bestaande bebouwingslinten of –clusters.

Het is mogelijk meerdere compensatiewoningen te bouwen. Dit kan alleen wanneer een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen gesloopt wordt en de extra woning(en) noodzakelijk zijn voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde (zie paragraaf 4.1). Onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op bijvoorbeeld twee of drie bouw­kavels voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Uit de onderbouwing van de deelnemer moet dan blijken dat hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. Voorkomen moet worden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat gelijk­vormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast.

2.2 Kavel voor een bedrijfsgebouw

Er kan eveneens worden ingestemd met het terugbouwen van een bedrijfsgebouw voor bijvoorbeeld een ambachtelijk bedrijf(je) in plaats van compensatie in de vorm van een bouw­kavel voor een woning. Wel dient hierbij de restrictie te gelden dat het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw een maximale inhoud mag hebben van 750 m³, overeenkomstig de maximale maatvoering die geldt voor compensatiewoningen. Wat betreft de aard en schaal van de bedrijvigheid waarvoor nieuwbouw wordt ge­pleegd, wordt opgemerkt dat dit in overeenstemming dient te zijn met het beleid voor functieverandering van VAB. Overigens moet een dergelijke activiteit op de rvr-locatie altijd gecombineerd worden met een woonfunctie (veelal de bestaande voormalige dienstwoning) op dezelfde locatie. Het gaat immers om de leefbaarheid van het platteland.

2.3 De bouw van een extra bijgebouw bij een bestaande burgerwoning

In de praktijk blijkt dat er veel (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun functie verliezen en dat eigenaren deze stallen ook wel willen slopen. Mensen willen echter in veel gevallen geen extra woning op hun erf. Ook kan het zijn dat mensen op hun locatie niet voldoende m² hebben om in aan­merking te komen voor de regeling. Gevolg is dat de voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen niet worden afgebroken, maar dat deze blijven staan en steeds meer vervallen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in stand te houden wordt via dit geactualiseerde be­leid ook de mogelijkheid opgenomen voor burgers om in ruil voor de sloop van voormalige (agrari­sche) bedrijfsgebouwen een extra bijgebouw te bouwen. Voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in hoofdstuk 6.

3 Voorwaarden

Om deel te kunnen nemen aan de regeling “Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden” gelden diverse voorwaarden. Deze voorwaarden zijn in dit hoofdstuk beschreven.

3.1 Sloopverplichting bij de bouw van een compensatiewoning

Rood voor rood voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt bij rvr is de sloop van het gehele complex met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. De voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen die worden gesloopt voor de bouw van een compensatiewoning moeten binnen de gemeente Wierden liggen. Het is niet mogelijk bedrijfsgebouwen van buiten de gemeente Wierden te betrekken bij bouwaanvragen voor een compensatiewoning in de gemeente Wierden. Een uitzondering geldt voor aanvragen die bij de gemeente Wierden zijn ingediend voordat dit geactualiseerde beleid is vastgesteld. Voor deze aanvragen geldt het beleid zoals het gold ten tijde van de aanvraag.

Het is niet toegestaan om de oppervlakte die groter is dan minimaal de benodigde 850 m² voor de bouw van één woning te combineren met een slooptekort elders. Als bijvoorbeeld een te slopen stal een oppervlakte heeft van 1.200 m², dan mag de ‘resterende’ 350 m² niet gecombineerd worden met een stal van 500 m² elders voor de bouw van een tweede (compensatie)woning. Verder moet, om te garanderen dat de sloop een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit, per slooplocatie minimaal 300 m² bebouwing gesloopt worden. Bovendien mag per locatie maar één keer worden deelgenomen aan rood voor rood.

Wat wel mag, is dat twee slooplocaties worden ingebracht bij de bouw van één compensatiewoning (dan wel bedrijfsactiviteit). In dat geval moeten op beide locaties alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen gesloopt worden. In geval van sloop van een schuur van 500 m² op bedrijf A en sloop van een schuur van 350 m² op bedrijf B, betekent dit dat beide bedrijven alle aanwezige (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten slopen. Het moet dus gaan om een geclusterde aanvraag. Bovendien zullen voor alle betrokken percelen de eventueel aanwezige milieuvergunningen c.q.-meldingen met de nieuwe situatie in overeenstemming gebracht moeten worden.

Er zijn enkele uitzonderingen waarbij niet alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden, namelijk:

1. als één of meer van de schuren een hergebruikfunctie krijgen (zie paragraaf 3.5);
2. als één of meer van de schuren door of namens de gemeente als karakteristiek gebouw is aangemerkt;
3. als het gaat om een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied: de bedrijfsgebouwen voor de niet-intensieve tak (inclusief de mestkelders) mogen behouden blijven, de gebouwen voor de intensieve tak (inclusief de mestkelders) moeten worden gesloopt.

Karakteristieke bebouwing is die bebouwing die op de monumentenlijst staat of bebouwing die door het Oversticht als karakteristiek is geïnventariseerd. Een inventarisatie van alle karakteristieke bebouwing in het buitengebied van Wierden heeft plaatsgevonden bij het opstellen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”.

Wanneer er sprake is van een gemengd agrarisch bedrijf in het verwevings- en/of extensiveringsgebied kan bij beëindiging van de intensieve tak ook deelgenomen worden aan de rvr-regeling. In deze gevallen wordt vastgelegd dat ten behoeve van de continuering van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Dit wordt zowel in het bestemmingsplan als in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

Verder geldt nog dat de bedrijven in het buitengebied (overeenkomstig de grenzen van het (te actualiseren) bestemmingsplan buitengebied) gelegen dienen te zijn. Uitzondering hierop vormen agrarische bedrijven die in de bebouwde kom liggen (of zijn komen te liggen).

Wat telt mee bij de berekening van de sloopoppervlakte?

Onder bedrijfsgebouwen vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos, maar deze tellen niet mee bij de berekening van de sloopoppervlakte (minimaal 850 m²). Toren- en mestsilo's tellen wel mee. De volgende gebouwen/bouwwerken worden meegenomen bij de berekening van de sloopoppervlakte:

- ✓ Stal, opslagruimte
- ✓ Mestsilo
- ✓ Torensilo
- ✓ Buitenuitloop bij varkens (wel overdekt)

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

1. een ondergrondse mestkelder ligt niet onder stallen of opstallen: maximaal 50 % van de oppervlakte van de ondergrondse mestkelder mag bij de sloopoppervlakte gerekend worden.
2. een ondergrondse mestkelder ligt gedeeltelijk onder de stallen / opstallen: de taxateur (zie hoofdstuk 4) moet naar evenredigheid de sloopoppervlakte bepalen.

Rood voor rood is overigens alleen van toepassing op (al dan niet agrarische) bedrijfsgebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2004. Deze peildatum is opgenomen om te voorkomen dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk deze later te vervangen door een woning. Er kan alleen gebruik worden gemaakt van rvr wanneer voor dezelfde gebouwen niet eerder een beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument.

Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie. Het college van B&W kan echter wel toestemming verlenen om gebouwen te slopen (vanwege de slechte toestand van de gebouwen) voordat het Rood voor Rood-traject is afgesloten. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat binnen twee jaar na de sloop een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage moet zijn gelegd.

Bouwwerken die zijn opgericht zonder vergunning kunnen niet in aanmerking komen voor compensatie, behoudens bebouwing die inmiddels een positieve bestemming heeft in het bestemmingsplan. Evenmin kunnen onbenutte bouwmogelijkheden in aanmerking komen voor compensatie.

3.2 Stedenbouwkundige inrichting locatie

Uitgangspunt bij het bouwen van een woning is dat de nieuwe kavel binnen de grenzen van het (oorspronkelijke) bouwblok van het voormalige bedrijf moet worden gesitueerd. Er zal dan sprake zijn van een erf waarop twee woningen komen (de bestaande dienstwoning en de compensatiewoning) met bijgebouwen. Het is de bedoeling dat de bestaande erfsituatie zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. De kwaliteit van het totaal is bepalend. Voor een goede inrichting zal advies worden gevraagd aan de Ervenconsulent van het Oversticht.

Een nieuwe woning op een erf mag niet ten koste gaan van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn. Het gaat om landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld waardevolle krekens, boerderijstroken, etc.). Indien wel sprake is van bijzondere waarden op het perceel, moet uit een ruimtelijke onderbouwing blijken dat een woning inpasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert. Daarnaast kunnen (overige) wettelijke c.q. verplichte normen aanleiding zijn om af te zien van de (woning)bouw op een bepaalde locatie.

3.3 Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Naast de sloopverplichting geldt eveneens de plicht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Door een vastgestelde berekening, waarop in paragraaf 4.1 wordt ingegaan, wordt bepaald hoe groot de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn. De ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van Wierden wordt onder andere bepaald door:

- de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden (waaronder cultuurhistorische bebouwing en andere elementen);

- de verschillende landschapstypen;
- de ecologische kwaliteit van het landschap;
- de samenhang en verweving tussen (agrarische) bebouwing, erf en landschap;
- samenhang tussen bebouwing onderling in de vorm van ensembles;
- beeldkwaliteit bebouwing;
- diversiteit van beplanting in het gebied;
- de aanwezige erfbeplanting;
- de aanwezige landschapselementen.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Wierden geven de visie op de gewenste ontwikkeling van het buitengebied aan. Concrete aspecten bij het opstellen van een plan ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kunnen zijn: herstellen cultuurhistorische elementen, erfbeplanting, aanleg natuurelementen, herstellen karakteristieke bebouwing, etc.

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 aan de Welstandsnota plaatsvinden. Bij complexe ruimtelijke opgaven zal daarnaast aan initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan gevraagd worden. Dit is onder meer het geval wanneer meerdere compensatiewoningen op een erf gebouwd worden.

Landschapsontsierend

De doelstelling van het Rood voor Rood-beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsgebouwen. Vraag is dus welke gebouwen als landschapsontsierend worden beschouwd. Bij het Rood voor Rood-beleid wordt er vanuit gegaan dat alle schuren die niet als karakteristiek zijn geïventariseerd of als monument zijn aangewezen landschapsontsierend zijn. Deze komen dus voor deelname in aanmerking.

3.4 Relatie met de omgeving

In alle gevallen geldt dat de compensatiewoning geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving mag veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de bouw van een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij geldt een afstand van 50 meter tussen een veehouderij en een nieuw te bouwen Rood voor Rood-woning.

In gebieden die in het reconstructieplan zijn aangemerkt als landbouwontwikkelingsgebieden (verder: LOG), geldt voor de toekenning van een bouwkaavel voor een compensatiewoning een 'nee, tenzij' principe. Deze gebieden zijn immers nadrukkelijk bedoeld om de agrarische sector de ruimte te geven. Een uitzondering kan alleen worden gemaakt wanneer goed onderbouwd kan worden dat op een specifieke plek in het LOG een nieuwe woning geen afbreuk doet aan de doelstellingen van het LOG. Uitgangspunt moet zijn dat huidige en ontwikkelingsmogelijkheden in dergelijke gebieden in de zin van verdere intensivering niet belemmerd mogen worden. Bij de toepassing van rvr in LOG zijn er op dit punt drie mogelijkheden:

1. ondernemer sloopt in LOG bedrijfsgebouwen en wil blijven wonen; de (compensatie)bouwkaavel wordt in principe op een slooplocatie elders gesitueerd;
2. ondernemer idem, maar wil wel elders wonen. In voorkomende gevallen kan de burgerwoning als bedrijfswoning bestemd worden. In dat geval is sanering niet nodig;
3. Als ook de bedrijfswoning – naast de bedrijfsgebouwen – gesloopt wordt, dan mag er elders op een slooplocatie een extra bouwkaavel komen. Dit kan ook aan de orde zijn in verwevingsgebied waar sprake is van sterlocaties.

3.5 Relatie met het VAB-beleid

Het is mogelijk een aanvraag voor Rood voor Rood te combineren met het VAB-beleid. Hierbij kan men er voor kiezen om één of meerdere schuren te laten staan ten behoeve van hergebruik. Overigens dient hierbij wel aan alle voorwaarden van het rvr-beleid te worden voldaan. Zo zal er bijvoorbeeld wel minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Bovendien moet de hergebruikfunctie voldoen aan het VAB-beleid.

Voor een combinatie van het Rood voor Rood-beleid met het VAB-beleid geldt, overeenkomstig het schurenbeleid, dat voor extra gebouwen voor hergebruik minimaal 3x zoveel gesloopt moet worden als wordt teruggebouwd (zie hoofdstuk 6). Dus wanneer iemand bij de voormalige dienstwoning 250 m² aan bijgebouwen voor hergebruik wil laten staan, dan dient naast de minimaal benodigde 850 m² aan bebouwing die wordt gesloopt voor een compensatiewoning minimaal 450 m² extra te worden gesloopt voor een extra bijgebouw (nl een extra bijgebouw van 150 m² boven de bij recht toegestane 100 m² aan bijgebouwen).

Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de doelstelling van ontstening van het buitengebied, geldt dat in totaal maximaal 250 m² bedrijfsbebouwing aanwezig mag blijven. Mocht de deelnemer hiervan af willen wijken, dan is een duidelijk zichtbare meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit vereist. Dit is bijvoorbeeld het geval bij karakteristieke bebouwing. Het totaalbeeld is hierbij bepalend.

De deelnemer dient bij het maken van de keuze tussen rvr en VAB mee te wegen dat per locatie slechts één keer aan de rvr-regeling mag worden deelgenomen. Dit overeenkomstig het uitgangspunt van rvr van sloop van het gehele complex.

4 Financiële uitvoering

4.1 Bepaling investering ruimtelijke kwaliteit

Algemeen

Uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning (of bedrijfsgebouw) dient de deelnemer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de deelnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden. De waarde van de (compensatie)bouwkaavel zal vaak hoger zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen: extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit. De eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs)woning – als gevolg van de sloop – komt ten bate van de deelnemer aan rvr.

De regeling houdt geen rekening met de (eerdere) economische verdienmogelijkheid van de stoppende activiteit. Dit blijft buiten beschouwing, omdat de ondernemer zelf kiest of eerder gekozen heeft om te stoppen. Bedrijfsbeëindiging is immers een ondernemersbeslissing en de rvr is in algemene zin geen saneringsregeling. De regeling houdt eveneens geen rekening met verrekening met de fiscus naar aanleiding van bedrijfsbeëindiging. De sloop van de bedrijfsgebouwen betekent vaak de fiscale staking van het bedrijf. De fiscus zal de waarde van de bouwkaavel boven de landbouwwaarde als stakingwinst aanmerken. De kosten die een initiatiefnemer moet maken bij deelname aan de Rood voor Rood-regeling wordt op de winst in mindering gebracht. Ook de boekwaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen wordt van de winst afgetrokken.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de technische veroudering op grond van verwachte levensduur van de gebouwen en de residuwaarde aan het eind van de levensduur (Wet waardering onroerende zaken, artikel 17, lid 3). Dit is een vaststaande berekeningsmethode (afkomstig van de Dienst Landelijk Gebied, waarmee elders goede ervaringen zijn opgedaan). In de overweging van de factor 30% is rekening gehouden met het feit dat de regeling niet concurrerend en marktverstoring moet werken naar andere boeren / partijen die bedrijfslocaties willen aankopen en met het feit dat de rvr geen saneringsregeling is.

De gecorrigeerde vervangingswaarde zal door een onafhankelijk deskundig taxateur moeten worden bepaald. De kosten hier van komen voor rekening van de deelnemer, maar mogen in mindering worden gebracht op het te investeren bedrag in de ruimtelijke kwaliteit.

De volgende gebouwen/bouwwerken worden meegenomen bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde:

- ✓ Stal, opslagruimte
- ✓ Sleufsilos
- ✓ Mestsilos
- ✓ Torensilos
- ✓ Mestzak, foliebassin

Ten aanzien van mestkelders wordt nog het volgende opgemerkt. In de meeste gevallen liggen de mestkelders onder de stallen / opstallen. Indien dit niet geval is, kunnen zich twee situaties voordoen:

1. een ondergrondse mestkelder ligt niet onder stallen of opstallen: ondergrondse mestkelder moet geheel gewaardeerd worden bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde;
2. een ondergrondse mestkelder ligt gedeeltelijk onder de stallen / opstallen: de taxateur moet naar evenredigheid e.e.a. waarden.

De volgende objecten mogen hierbij NIET worden meegenomen:

- ✓ Laad- en spuitplaatsen
- ✓ Buitenuitloop bij varkens (niet overdekt)
- ✓ Buitenuitloop bij varkens (wel overdekt)

- ✓ Voer- of mestplaat zonder wanden
- ✓ Silovoet van een voersilo
- ✓ Erfverharding, kavelpad

In de bijlage is het document 'Informatie Gecorrigeerde Vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel' opgenomen.

Sloopkosten

Voor de sloopkosten was eerder een standaardbedrag van €25,- per m² te slopen bedrijfsbebouwing opgenomen. Uit de praktijk blijkt dat dit bedrag lang niet altijd toereikend is om de sloopkosten te betalen. De sloopvergoeding van 25 euro per m² houdt geen rekening met mestkelders en andere specifieke situaties. Daarnaast vielen de kosten voor egalisatie / grondaanvoer binnen de genoemde € 25,- per m² te slopen bedrijfsbebouwing. Om bovenstaande redenen kan worden afgeweken van het standaardbedrag van 25 euro per m² wanneer dit blijkt uit een gespecificeerde offerte van in sloop gespecialiseerde bedrijven. Dit is in overeenstemming met de evaluatie die door de provincie Overijssel in mei 2008 is uitgevoerd. Door een initiatiefnemer moeten wel minimaal twee offertes voor sloop worden ingediend.

Voor het bepalen van de sloopoppervlakte wordt verwezen naar paragraaf 3.1. In veel gevallen is er sprake van asbest in de te slopen gebouwen. Aangezien dit een maatschappelijk probleem is, mogen de asbestsaneringskosten als investering in de ruimtelijke kwaliteit worden beschouwd. In dat geval wordt het bedrag van de sloopkosten vermeerderd met een bedrag ten behoeve van een milieuhygiënisch verantwoorde sanering van asbesthoudende materialen. Daartoe dient de deelnemer een gespecificeerde raming te overleggen van een voor sanering van asbest erkend en gecertificeerd bedrijf, waarmee door of namens de gemeente wordt ingestemd. Eveneens zal hierbij een asbestinventarisatierapport overlegd moeten worden. De sloop wordt in eigen beheer en onder verantwoordelijkheid van de deelnemer uitgevoerd. Overigens geldt dit niet in geval er sprake is van illegaal gebruik van asbest of asbesthoudende materialen.

Waarde bouwkaavel

Ten aanzien van de waardebepaling van de bouwkaavel geldt een standaardoppervlakte van de bouwkaavel van 1000 m². Door te kiezen voor een standaardoppervlakte worden alle aanvragen vanuit eenzelfde uitgangspunt behandeld. De deelnemer moet een taxatie laten uitvoeren door een objectief, deskundig taxateur ter bepaling van de waarde van de bouwkaavel, waarbij dus uitgegaan moet worden van een kavelgrootte van 1000 m². Gronden worden als juridisch en technisch bouwrijp getaxeerd. De gemeente behoudt het recht om, in geval van twijfel over de getaxeerde waarde, een eigen taxatie uit te (laten) voeren.

Advieskosten en overige kosten

Advieskosten kunnen, voor zover zij bijdragen aan de (borging van de) kwaliteit van de aanvraag, in mindering worden gebracht op de investering voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij om de volgende kosten:

- ✓ Aanpassing bestemmingsplan;
- ✓ Kosten akoestisch onderzoek;
- ✓ Kosten schone grond verklaring;
- ✓ Kosten notaris (o.a. kettingbeding / erfdiensbaarheid);
- ✓ Kosten flora- en faunaonderzoek e.a.;
- ✓ Advieskosten financieel / fiscaal;
- ✓ Advieskosten ruimtelijke kwaliteit;
- ✓ Kosten sloopvergunning bedrijfsgebouwen;
- ✓ Kosten intrekken / aanpassen milieuvergunning;
- ✓ Kosten taxatie bouwkaavel woning / bedrijfsactiviteit;
- ✓ Kosten bouwrijp maken (de bouwkaavel wordt als technisch en juridisch bouwrijp getaxeerd);
- ✓ Kosten van de aanvrager m.b.t. btw;

De volgende (advies)kosten kunnen NIET in mindering worden gebracht op het te investeren bedrag in ruimtelijke kwaliteit:

- ✓ Kosten bouwaanvraag woning / bedrijfsactiviteit;
- ✓ Kosten bouwvergunning woning / bedrijfsactiviteit;
- ✓ Investerings in ruimtelijke kwaliteit in het hoofdgebouw (woonhuis plus deel)
- ✓ Sanering van bodemverontreiniging (een en ander conform het principe “de vervuiler betaalt”).

Met initiatiefnemer en gemeente worden afspraken gemaakt over de hoogte van bovenstaande advieskosten. Voor de advieskosten geldt een richtbedrag van € 25.000, --. Dit is echter wel afhankelijk van de aard van de aanvraag.

Het is daarnaast mogelijk om de waardevermindering van gronden die worden omgezet van agrarische gronden naar natuur mee te tellen als een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Dit is echter alleen mogelijk wanneer natuurontwikkeling plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid. Gronden hiervoor moeten zijn opgenomen op de kaarten opgenomen bij de Omgevingsvisie Overijssel.

Berekening

Aangezien bij de bepaling van het te investeren bedrag in de ruimtelijke kwaliteit, de waardevermeerdering een belangrijk aspect is, wordt er voor gekozen om de waarde van de nieuwe bouwkevel te verminderen met de waarde die de grond op dit moment heeft (bijvoorbeeld: agrarisch bouwblok). De investering in de ruimtelijke kwaliteit kan nu als volgt worden berekend:

Waardevermeerdering bouwkevel (saldo huidig en toekomstige waarde)	-
Sloopkosten	-
<u>30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde</u>	<u>-</u>
Investering in ruimtelijke kwaliteit	

<i>Een voorbeeld:</i>		
Taxatie nieuwe bouwkevel (bouwrijp):	€180.000,-	+
Taxatie huidige waarde ondergrond (bijvoorbeeld erf)	€ 15.000,-	-
<u>Kosten bouwrijp maken</u>	<u>€ 15.000,-</u>	
Waardestijging	€ 150.000,-	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde (bijv. van €150.000,-):	€ 45.000,-	-
Sloopkosten:	€ 25.000,-	-
Verwijdering asbest:	€ 10.000,-	-
<u>Advieskosten:</u>	<u>€ 25.000,-</u>	<u>-</u>
Investering in de ruimtelijke kwaliteit	€ 45.000,-	

De gemaakte afspraken met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de deelnemer en de gemeente Wierden.

4.2 Plattelandsfonds

Er zal een investering plaats moeten vinden in de ruimtelijke kwaliteit. In dit verband heeft de deelnemer drie mogelijkheden: De eerste mogelijkheid is dat de deelnemer investeert op betreffende locatie, dan wel (deels) elders. De tweede mogelijkheid is dat de deelnemer er voor kiest om de meerwaarde geheel in het gemeentelijk plattelandsfonds te storten. De derde mogelijkheid is een combinatie van beide: deels investeren en deels storten in het fonds.

Het plattelandsfonds is uitsluitend bedoeld voor het verlenen van financiële bijdragen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van de gemeente, dan wel voor het verlenen van financiële bijdragen (sloopkosten en 30 % gecorrigeerde vervangingswaarde) aan agrariërs die hun agrarische activiteiten staken of hebben gestaakt en geen compenserende bouwkevel kunnen of willen realiseren. Voorwaarde daarbij is wel dat het plattelandsfonds voldoende middelen bevat.

5 De aanvraag

5.1 Indieningsvereisten

De deelnemer aan rvr moet een plan indienen bij de gemeente waarin de aard van het initiatief beschreven staat. Aangegeven moet worden welke schuren gesloopt worden en waar de compensatiewoning gebouwd wordt. Het door de deelnemer ingediende plan moet in ieder geval ingaan op:

- ✓ Aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen gebouwen (vergezeld van een kaart/plattegrond);
- ✓ De omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage t.b.v. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- ✓ Een door een objectief en deskundig bureau / landschapsarchitect opgesteld plan ten behoeve van de aanwending van de bijdrage voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing, realisatie nieuw groen, beeldkwaliteit, landschap, natuur, vermindering milieulast, mogelijkheden voor ontwikkeling van andere functies, eventuele storting in het plattelandsfonds, etc.);
- ✓ De voorgestelde locatie en grootte van de kavel;
- ✓ Taxatierapport van de (her-)nieuwe kavel, opgesteld door een onafhankelijke deskundige taxateur.

5.2 Overeenkomst

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk publiekrechtelijk wordt geregeld door middel van een (wijziging of een herziening van het) bestemmingsplan. Uiteraard biedt de omgevingsvergunning inzake bouw of sloop ook mogelijkheden. Vaak zal een privaatrechtelijke aanvulling noodzakelijk zijn. Om te waarborgen dat alle gemaakte afspraken door alle partijen worden nagekomen, zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten tussen de deelnemer en de gemeente. Hierin zal ook een passage over planschade worden opgenomen. Mogelijke planschade is voor rekening van initiatiefnemer, aangezien de bouw van een woning in zijn/ haar belang is.

Ten aanzien van het totale plan worden bindende afspraken gemaakt tussen de deelnemer en de gemeente. Deze afspraken (o.a. met betrekking tot de sloop, de waarde van de kavel, de investering in de ruimtelijke kwaliteit, de realisatietermijnen, etc.) worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. In geval de deelnemer in gebreke blijft, zullen de investeringen op zijn kosten worden uitgevoerd. Een dergelijke clause maakt deel van de overeenkomst. Na ondertekening door beide partijen, wordt gestart met de noodzakelijke bestemmingsplanherziening c.q. –wijziging. Hiervoor zullen door de deelnemer de noodzakelijke gegevens (bijvoorbeeld een bodemonderzoek) aangeleverd moeten worden.

5.3 Bestemmingsplan

Bij een Rood voor Rood-initiatief moet het bestemmingsplan worden aangepast. Uitgangspunt is dat de voormalige (agrarische) bedrijfslocatie een woonbestemming krijgt, waarbij meerdere woningen worden toegestaan (de bestaande dienstwoning en de nieuwe compensatiewoning[en]). Zo nodig wordt het voormalig (agrarisch) bouwblok verkleind. Gronden die buiten het nieuwe erf liggen, krijgen een gebiedsbestemming, zonder bebouwingsmogelijkheden. De herziening van het bestemmingsplan dient binnen 1 jaar nadat positief besloten is op een aanvraag om gebruik te mogen maken van rvr, ter visie te liggen. Door het aanpassen van het bestemmingsplan wordt tevens voorkomen dat op nieuw bebouwing kan worden opgericht voor bedrijfsfuncties.

Bij een gemengd bedrijf waarbij sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, moet worden uitgesloten dat er op de bouwkevel nieuwvestiging dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij, al dan niet in nieuwe of bestaande gebouwen, plaatsvindt. Indien noodzakelijk zal een voorbereidingsbesluit genomen moeten worden, om te voorkomen dat bebouwing wordt opgericht voordat het bestemmingsplan is of kan worden aangepast.

De gemeente zal er op toezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt. Waarborging van de sloop kan door een voorwaarde in de omgevingsvergunning plaatsvinden.

Eveneens zal de deelnemer de gemeente moeten verzoeken om een eventueel aanwezige milieuvergunning in te trekken dan wel aan te passen (overeenkomstig artikel 8.26 Wet milieubeheer). Indien er sprake is van een melding op grond van artikel 8.40 Wm zal de deelnemer kenbaar moeten maken dat geen gebruik meer wordt gemaakt van deze melding. Wanneer de deelnemer dit nalaat, zal de vergunning ambtshalve worden ingetrokken of aangepast. Deze procedure vergt meer tijd, waardoor de realisatie van de woning vertraging op kan lopen. In een enkel geval heeft men nog een verleende bouwvergunning. De betreffende vergunde schuur o.i.d. is echter nooit gerealiseerd. Dergelijke vergunningen zullen eveneens moeten worden ingetrokken, alvorens medewerking kan worden verleend aan de bouw van een woning.

Indien een andere gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de bouw van een compensatiewoning in hun gemeente, waarbij een deel van de te slopen bedrijfsgebouwen in de gemeente Wierden ligt, zal de gemeente Wierden het bestemmingsplan moeten wijzigen. Dit om er voor te zorgen dat de aanwezige bouwmogelijkheid komt te vervallen. De met deze bestemmingsplanherziening gepaard gaande leges dienen door de deelnemer (uit andere gemeente) aan de gemeente Wierden te worden betaald.

6 Extra bijgebouwen bij bestaande woningen

In de praktijk blijkt dat er veel (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun functie verliezen en dat eigenaren de voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen ook wel willen slopen. Mensen willen echter in veel gevallen geen extra woning op hun erf. Ook kan het zijn dat mensen op hun locatie niet voldoende m² hebben om in aanmerking te komen voor de regeling. Gevolg is dat deze bedrijfsgebouwen niet worden afgebroken, maar dat deze blijven staan en steeds meer vervallen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in stand te houden wordt via dit geactualiseerde beleid ook de mogelijkheid opgenomen voor burgers om in ruil voor de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen een extra bijgebouw te bouwen. Dit bijgebouw moet dienen voor de stalling van werktuigen en het huisvesten van dieren. Een regeling hiervoor kent verschillende voordelen. De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied neemt toe door de sloop van landschapsontsierende voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing (inclusief het verwijderen asbest) binnen de gemeente. Daarnaast zorgen burgers/ hobbyboeren in toenemende mate voor het onderhoud van het landelijk gebied. Bij de gemeente zijn meerdere verzoeken binnengekomen voor de bouw van extra bijgebouwen voor het stallen van dieren en/ of werktuigen. Via deze aanvulling op de Rood voor Rood-regeling wordt er gebouwd op reeds bestaande erven, er worden geen nieuwe gebouwen opgericht op nog onbebouwde locaties.

Om te zorgen voor een goede invulling van de regeling waarbij tevens de ruimtelijke kwaliteit toeneemt, worden de volgende voorwaarden opgenomen:

- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen per perceel mag niet meer dan 250 m² bedragen;
- De bijgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- In ruil voor de bouw van extra bijgebouwen moet minimaal 3x zoveel gesloopt worden aan voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing binnen de gemeente Wierden als wordt teruggebouwd. Op een slooplocatie mag na toepassing van de regeling maximaal 1 schuur of 250 m² aan gebouwen blijven staan (aangebouwde bijgebouwen aan woningen en tuinhuisjes vallen hier niet onder). De overige voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. Voor het overige gelden ten aanzien van sloop de voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 3.1.
- De bestemming van de slooplocatie dient te worden omgezet naar een woonbestemming (wanneer een perceel deze bestemming nog niet heeft);
- De regeling kan alleen worden toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materiaal dat gebruikt wordt voor het onderhoud van eigen gronden. Het gebruik mag alleen hobbymatig zijn. De bijgebouwen dienen vrijstaand te worden gebouwd;
- Er moet sprake zijn van eigendom van gronden buiten het bouwvlak van de burgerwoningen met een omvang van ten minste 3.000 m²;
- Zowel het erf met nieuwe bijgebouwen als de slooplocatie moeten landschappelijk worden ingepast. Dit moet blijken uit een landschapsplan, dat door de gemeente akkoord is bevonden.

Toelichting

De maximaal toegestane oppervlakte van 250 m² komt overeen met de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen die bij burgerwoningen in het buitengebied is toegestaan via andere regelingen (veldschurenregeling en bij herbouw op het eigen erf).

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" staat dat wonen mogelijk is in aangebouwde bijgebouwen en niet in vrijstaande bijgebouwen. De voorwaarde dat een extra bijgebouw vrijstaand moet worden gebouwd is opgenomen om te voorkomen dat extra bijgebouwen toch voor permanente bewoning gebruikt gaan worden. Dit is niet de bedoeling van de regeling, de regeling is juist bedoeld om bijgebouwen te bouwen voor de stalling van vee en/of werktuigen zodat een bijdrage wordt geleverd aan het onderhoud van het buitengebied.

Met de bepaling dat extra bijgebouwen alleen gebouwd mogen worden voor de stalling van vee of werktuigen wordt voorkomen dat nieuwe (niet-agrarische) bedrijven ontstaan in het buitengebied.

- Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden -

Het is mogelijk om meerdere erven bij één sloopaanvraag te betrekken. Als bijvoorbeeld ergens voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 900 m² worden gesloopt, dan is het mogelijk om op twee erven 150 m² extra aan bijgebouwen op te richten. De totale hoeveelheid aan bijgebouwen op deze erven komt hiermee op 250 m² (100 m² bij recht + 150 m² via deze bijgebouwenregeling).

7 Vervolg

7.1 Planologische procedure

Het Rood voor Rood-beleid is verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Wanneer een aanvraag aan de voorwaarden voldoet dan kan het college van Burgemeester en wethouders medewerking verlenen via een wijzigingsbevoegdheid.

Het nieuwe 'schurenbeleid' zoals opgenomen in hoofdstuk 6 is nog niet in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Dit zal gebeuren bij de eerste algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Tot die tijd moet voor initiatieven een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld. Een herziening van het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

7.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie Overijssel heeft de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood voor Rood komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. De provincie Overijssel wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Aan geboden ontwikkelruimte worden voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel te versterken.

In de Omgevingsvisie schrijft de provincie dat woningbouw zich primair ontwikkelt in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen. Het gaat hierbij onder meer om voormalige agrarische bedrijven. De provincie biedt ruimte aan transformaties onder de voorwaarde dat dit een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en de sociaaleconomische structuur van het buitengebied. Hierbij worden dus (bouw)mogelijkheden geboden die niet binnen het geldende gemeentelijk beleid passen.

De kwaliteitsimpuls Groene omgeving is niet opgenomen in dit geactualiseerde Rood voor Rood-beleid. De komende tijd zullen nadere ervaringen worden opgedaan met deze regeling, mede naar aanleiding van concrete verzoeken. Op basis van deze ervaringen zal gekeken worden of aanvullend gemeentelijk beleid op dit punt nodig is. Met de buurgemeenten Rijssen-Holt en Hellendoorn wordt bekeken of het mogelijk is gezamenlijk beleid op dit punt op te stellen.

Bijlagen



dienst landelijk gebied
voor ontwikkeling en beheer

Informatie

Gecorrigeerde vervangingswaarde

in het kader van de

Rood voor Rood-regeling

provincie Overijssel

Colofon:

Dienst Landelijk Gebied (DLG) is niet verantwoordelijk voor de uitvoering van de taxaties van de te slopen bedrijfsgebouwen in het kader van de Rood voor rood regeling met gesloten beurs.

Onderhavige informatie is alleen bedoeld ter informatie en dient als leidraad voor de waarderingssystematiek. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Samenvatting

De Rood voor rood regeling richt zich op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Overijssel. Een onderdeel van de regeling gaat over de economische restwaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen, de zogenaamde gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW). De deelnemer mag namelijk 30% van die restwaarde behouden uit de door hem/ haar te verkrijgen bouwkaavel voor een woning. Het is voor een potentiële deelnemer van belang om te weten om hoeveel het gaat.

Een voorbeeld. Als de waarde van de bouwkaavel 200.000 euro bedraagt, er voor 30.000 euro gesloopt gaat worden (25 euro x 1200 m²) en de 30% GVW 70.000 euro bedraagt, dan is de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit 100.000 euro.

Hoe wordt die GVW bepaald? De hoogte van de GVW hangt af van de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen. De meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) geeft aan welke gegevens gebruikt moeten worden. Het gaat bij de berekening van de GVW om het volgende:

1. de vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw op basis van actuele bouwkosten minus de standaard toe te kennen restwaarde van 25%
2. m.b.t. de 75% resterende vervangingswaarde bepalen:
 - a. de technische veroudering (levensduur, afschrijvingspercentage, eventuele renovaties)
 - b. de functionele veroudering, te koppelen aan de aspecten: 'vraag naar de gebouwen' (is het gebouw economisch en bouwtechnisch nog interessant?) en 'eventuele belemmeringen in de gebruiksmogelijkheden' en 'eventuele excessieve gebruikskosten'.

In het kort gaat het om:

Vervangingswaarde – restwaarde = waarde X
Waarde X - technische afschrijving = waarde na technische afschrijving
waarde na technische afschrijving * correctiefactor functionele veroudering + standaard restwaarde 25% = GVW.

Bedrijfsadviseurs, accountantdiensten e.a. zijn in staat om een indicatieve of complete berekening uit te voeren en kunnen ondersteuning bieden in het zicht krijgen op de hoogte van de 30% GVW.

Richtlijnen voor het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van Rood voor Rood - regeling.

- Voor de bepaling van de vervangingswaarde, het afschrijvingspercentage etc. dienen de gegevens en normen van de meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) toegepast te worden;
- De restwaarde is vastgesteld op 25 %;
- Voor de bepaling van de juiste bouwjaren en eventuele investeringen moet aanvrager bewijsmateriaal overleggen;
- De ondergrond van de gebouwen wordt niet in de waardebepaling meegenomen (de ondergrond blijft in eigendom bij betreffende aanvrager);
- Er wordt geen rekening gehouden met eventuele aanwezige bodemverontreiniging
- Er wordt geen rekening gehouden met de waardeverandering van het overblijvend onroerend goed;
- Bij de waardebepaling wordt geen rekening gehouden met de waarde van stalonderdelen die bij de ontmanteling van het bedrijf nog een waarde vertegenwoordigen;
- Er wordt van uitgegaan dat het gebruik van het bedrijfsgebouw overeenstemt met de milieuvergunning voor het object;
- Voor de bepaling van de vervangingswaarde wordt uitgegaan van het feitelijk aantal aanwezige eenheden (dierplaatsen of m²) in het bedrijfsgebouw. Het aantal aanwezige eenheden wordt in de feitelijke situatie opgenomen en vergeleken met de aanwezige milieuvergunning. De milieuvergunning is slechts een controlemiddel en niet bepalend voor het aantal eenheden;
- Voor de bepaling van de leeftijd van de gebouwen of gebouwonderdelen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van op het bedrijf aanwezige boekhouding, bouwvergunningen en bijbehorende tekeningen.

Bepalen van oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen

De oppervlakte van de buitenmaten per bedrijfsgebouw moeten worden opgenomen (met behulp van een meetwiel of meetlint). De afmetingen moeten in meters worden aangegeven op een situatieschets.

Waardebepaling volgens gecorrigeerde vervangingswaarde methode

In de Rood voor rood regeling wordt voor de waardebepaling van de te slopen gebouwen de gecorrigeerde vervangingswaarde methode toegepast met gebruikmaking van de normen vermeld in de meest actuele KWIN.

In de Rood voor rood regeling wordt in artikel 2, lid 1, punt 1 verwezen naar de gecorrigeerde vervangingswaarde:

Definitie gecorrigeerde vervangingswaarde (artikel 17 derde lid, tweede volzin Wet WOZ):

‘De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdend met de aard en bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen’.

Voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde moeten drie elementen worden berekend:

1. Vervangingswaarde bedrijfsgebouw

Voor de berekening van de vervangingswaarde van de opstal wordt uitgegaan van de actuele bouwkosten volgens moderne bouwmethoden voor een in beginsel identiek vervangend object op het moment van de peildatum. Per veehouderijtak en type huisvesting is in de KWIN (Kwantitatieve Informatie Veehouderij) de vervangingswaarde beschreven. Deze is afhankelijk van het type stal uitgedrukt in euro's per m² of per dierplaats. Daarbij wordt tevens vermeld waaruit de vervangingswaarde van de stal bestaat, welke elementen inclusief zijn en welke niet (voor de varkenstak is in de KWIN een omschrijving van een normstal opgenomen).

2. Correctie technische veroudering

Op de onder 1 vastgestelde vervangingswaarde vindt per gebouwenonderdeel een correctie plaats vanwege de technische veroudering. Deze correctie is afhankelijk van de levensduur en afschrijvingspercentage per gebouwenonderdeel, uitgaande van normaal onderhoud. Daarnaast is per onderdeel van belang wanneer en welke renovaties hebben plaatsgevonden. De correctie voor de technische veroudering (correctiefactor) vindt plaats aan de hand van de normen welke daarvoor in de KWIN, per staltype en diersoort zijn aangegeven. Voor bedrijfsgebouwen welke in gebruik zijn voor de varkenstak dient een andere formule te worden toegepast dan voor overige veehouderijtacken.

3. Correctie functionele veroudering

Na vaststelling van de vervangingswaarde en de technische afschrijving resteert een bedrag voor het object en per gebouwenonderdeel. Het is mogelijk dat het aldus gevonden bedrag nog wordt gecorrigeerd voor functionaliteit.

- *Economische veroudering:*

De mate waarin er door technisch economische en maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het desbetreffende object.

Denk aan: technische ontwikkelingen in de branche, verbeterde productiemogelijkheden, marktontwikkelingen, onnodige luxe in de stal.

- *Verandering in bouwwijze:*

De mate waarin het huidige gebouw niet meer overeenstemt met de manier waarop momenteel vergelijkbare objecten worden gebouwd.

Denk aan: eisen die gesteld worden aan dierenwelzijn (bijv. ligboxen te kort) in de varkenshouderij.

- *Belemmering in de gebruiksmogelijkheden:*

Belemmering van de normale activiteiten van de organisatie door een ondoelmatige inrichting van de ruimte of door een tekort dan wel overschot aan ruimte.

Denk aan: looplijnen binnen en buiten de stal, tekort aan silocapaciteit.

- *Excessieve gebruikskosten:*

Ten gevolge van een niet volledig functioneel gebouw.

Denk aan: hoge onderhoudskosten, slechte isolatie daardoor hoge energie kosten.

Berekening van de Gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) met restwaarde (standaard 25 %)

Vervangingswaarde – restwaarde = waarde X

Waarde X - technische afschrijving = waarde na technische afschrijving

waarde na technische afschrijving * correctiefactor functionele veroudering + restwaarde = GVW

Werkwijze opname

Begrippen

Eenheid (gebouwen)onderdeel	Dierplaats of hoeveelheid m ² / m ³ Romp, afbouw, inrichting of inventaris van een bedrijfsgebouw
Gedeelte van een bedrijfsgebouw	Deel van een bedrijfsgebouw waarvoor een aparte berekening nodig is (uit te drukken in bijvoorbeeld 1a, 1b, etc.)

Opname bedrijf ter plaatse

Het is raadzaam om de tekening van de milieuvergunning te raadplegen waarop is aangegeven wat de bestemming van de diverse gebouwen is.

Bij de opname dient gecontroleerd te worden of de opgegeven gegevens met de feitelijke situatie overeenkomen. Met name zijn de leeftijden van het gebouw/ gebouwonderdeel van belang voor een juiste bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Er dient beoordeeld te worden of de gebouwen of gebouwonderdelen overeenkomen met de gegevens van een standaard stal zoals genoemd in de KWIN.

Zijn er elementen aanwezig die een aftrek/ toeslag rechtvaardigen (zie KWIN), dan moet dit worden verwerkt in de waardering. Dit moet worden voorzien van een goede motivering.

Zijn er elementen aanwezig of investeringen gedaan welke betrekking hebben op het geheel of een gedeelte van het gebouw, dan dient deze investering naar rato toe aan het betreffende gebouw of gebouwenonderdeel waarop deze investering betrekking heeft te worden toegerekend.

Indien er duidelijke redenen zijn om een functionele correctie toe te passen, dan dient dit goed te worden gemotiveerd.

Nadere uitwerking

Bepaal vervangingswaarde

Indien een bedrijfsgebouw voldoet aan de normen en uitgangspunten van de KWIN kan worden uitgegaan van de in de KWIN genoemde standaard vervangingswaarden. Deze vervangingswaarden zijn uitgedrukt in euro's per dierplaats of euro's per m² (afhankelijk van type huisvesting). Als een bedrijfsgebouw afwijkt van de KWIN kan van dit standaardbedrag worden afgeweken. De reden tot aanpassing moet echter wel duidelijk worden toegelicht.

Opmerkingen:

- Binnen één bedrijfsgebouw kunnen verschillende eenheden voorkomen, bijvoorbeeld fokzeugen in het eerste deel en vleesvarkens in het tweede deel van de stal. Aangezien de KWIN voor deze eenheden verschillende vervangingswaardes beschrijft is het noodzakelijk om voor de bepaling van de vervangingswaarde per eenheid (gedeelte van het bedrijfsgebouw) te bepalen. Bedrijfsgebouw 1 moet in dat geval worden opgesplitst in 1a, 1b, etc.
- Indien binnen een bedrijfsgebouw een geheel onderdeel (romp/afbouw/inrichting) vernieuwd is, wordt kan voor het desbetreffende onderdeel een herinvestering van 100% worden genomen.
- Bij investeringen kan het voorkomen dat slechts een gedeelte van een onderdeel vernieuwd is. Bijvoorbeeld over de gehele stal is een nieuw plafond aangebracht. Er moet dan worden ingeschat hoeveel procent van het onderdeel vernieuwd is. Bijvoorbeeld 40 % van een onderdeel is recent vernieuwd. Voor deze 40 % wordt dan opnieuw begonnen met afschrijven vanaf het investeringsmoment. Voor de resterende 60 % hanteert u het originele bouwjaar van het betreffende onderdeel. Regulier onderhoud is geen renovatie.

Enkele voorbeelden zijn

In een gedeelte van de stal is de gehele inrichting vernieuwd	Stal opsplitsen in a en b; apart GVW bepalen. Voor a oorspronkelijk bouwjaar hanteren en voor b voor romp en afdeling oorspronkelijk bouwjaar maar voor inrichting datum investering gebruiken.
Geheel nieuw gedeelte aan oudere stal gebouwd	Stal opsplitsen in a en b; apart GVW bepalen. Voor a oorspronkelijk bouwjaar hanteren en voor b datum nieuwbouw (zowel voor romp, afdeling en inrichting).
Gedeeltelijke investering in de inrichting over de gehele stal	Stal hoeft niet opgesplitst te worden. U moet het percentage van de gedeeltelijke vernieuwing inschatten en deze invullen in het rekenblad.

- Veel bedrijven hebben een mestopslag in een aparte silo of mestkelder. Vaak is deze gebouwd om een tekort aan mestopslag onder de bedrijfsgebouwen te compenseren. De in de KWIN vermelde vervangingswaarden voor bedrijfsgebouwen zijn inclusief een bepaalde hoeveelheid mestopslag (met uitzondering van de vleeskalverentak). Indien de capaciteit onder het bedrijfsgebouw afwijkt van de norm uit de KWIN moet de vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw worden aangepast. Daar waar een aparte opslag voor mest op het bedrijf aanwezig is om het tekort onder de stallen te compenseren, dient u voor deze opslag apart de GVW te bepalen.

Bepaal technische afschrijving

Bepaal per gebouwenonderdeel (romp/afbouw/inrichting) de leeftijd van het (gedeelte van een) bedrijfsgebouw.

Bepaal correctiefactor voor de functionele veroudering

Bij een functionerend bedrijfsgebouw wordt geen aangepaste correctiefactor voor de functionele veroudering gebruikt. Indien er duidelijke redenen zijn om de waarde na technische afschrijving te corrigeren op functionaliteit dient een correctiefactor te worden toegepast. Het al dan niet toepassen van een correctiefactor dient gemotiveerd te worden.

Bedrijfsgebouwen:

De Rood voor Rood regeling schrijft voor dat alle landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten worden getaxeerd. Het betreft dus niet alleen de stallen.

Erfverharding, uitlopen, laadplaatsen, etc.:

De waardering beperkt zich tot gebouwen. Naast stallen, opslagruimtes, werkplaatsen, enz. worden ook mestzakken, (folie-)mestbassins en sleufsilos tot de gebouwen gerekend. Erfverharding, verharde uitlopen, kavelpaden en laad- en spuitplaatsen worden niet getaxeerd. De onderstaande tabel toont welke objecten in het kader van de Rood voor Rood regeling als gebouw worden beschouwd en worden gewaardeerd. Daarnaast is aangegeven of een object in aanmerking komt voor de sloopvergoeding van € 25,00 per m². Is dat het geval, dan dient de oppervlakte in het resumé van het taxatierapport te worden vermeld.

Object	Waarderen	Sloopsubsidie € 25,00 per m²
Stal, Opslagruimte	Ja	Ja
Sleufsilos	Ja	Nee
Mestsilo	Ja	Ja
Mestzak, Foliebassin	Ja	Nee
Laad- en spuitplaatsen	Nee	Nee
Buitenuitloop bij varkens (niet overdekt)	Nee	Nee

Buitenuitloop bij varkens (wel overdekt)	Nee	Ja
Voer- of mestplaat zonder wanden	Nee	Nee
Silovoet van een voersilo	Nee	Nee
Erfverharding, Kavelpad	Nee	Nee

Let op dat de mestopslag niet dubbel wordt gewaardeerd. Bij de bepaling van de vervangingswaarde wordt bij de meeste veehouderijtakken immers uitgegaan van afdoende mestopslag.

Gebouwen aanvankelijk in gebruik voor agrarisch gebruik en huidig gebruik is niet meer agrarisch

Hoe om te gaan met stallen waarvan de inrichting inmiddels (deels) weg is en welke worden gebruikt als bijv. caravanstalling of opslag?

Deze stal dient in principe op gelijke wijze te worden gewaardeerd als een vergelijkbare stal met dieren er in. **Echter met de volgende aanpassing:**

Indien de inrichting of afbouw geheel of gedeeltelijk verwijderd is dient dit aan te worden gegeven onder 'technische afschrijving' (eventueel percentage aangeven).

Ter illustratie is onderstaand een voorbeeld opgenomen van een vleesvarkensstal waarvan de inrichting volledig is verwijderd en daarnaast de afbouw voor 60% is verwijderd (het rekenblad is een eigen sjabloon van DLG en kan niet beschikbaar worden gesteld). De rekenbladen zijn zodanig opgezet dat over de gehele vervangingswaarde 25 % restwaarde wordt gerekend, met uitzondering van de inrichting/inventaris/afbouw die verwijderd is. De oppervlakte van het gebouw wordt volledig opgenomen.

Rekenblad GVW Vleesvarkens



dienst landelijk gebied
voor ontwikkeling en beheer

Gegevens aanvrager

naam voorbeeld
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer 1a
oppervlakte 900 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
gehele stal	€ 455	€ -	€ 455	800	€ 364.000
correctie vervangingswaarde in verband met verwijderde onderdelen					€ 173.264

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	173.264
restwaarde 25%	€	43.316 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	129.948

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

aanwezig	afschrijvingsaandeel	onderdeel			afschrijving		waarde na afschrijving
		bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
100%	romp	34% € 92.820	1983	18	45%	€ 41.769	€ 51.051
40%	afbouw	34% € 37.128	1990	11	55%	€ 20.420	€ 16.708
0%	inrichting	32% € -	1990	11	100%	€ -	€ -

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknipt' en een apart rekenblad worden ingevuld

onderdeel	Investerings in onderdeel				afschrijving		waarde na afschrijving
	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 67.759

Functionele afschrijving

Verklarende woordenlijst

Extensiveringsgebied

Voor gronden die in het reconstructieplan aangeduid zijn als extensiveringsgebied geldt dat uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij onmogelijk is of zal worden. De ligging van extensiveringsgebieden sluit aan bij de kwetsbare bos- en natuurgebieden.

Verwevingsgebied

Gronden die in het reconstructieplan zijn aangewezen als verwevingsgebieden zijn gericht op de verweving 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.

Landbouwontwikkelingsgebied (LOG)

Op gronden die in het reconstructieplan zijn aangewezen als LOG ligt het primaat bij de intensieve veehouderij. Een LOG 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.

Sterlocatie

Een sterlocatie is een bestaand agrarisch bouwblok binnen het verwevingsgebied waar een perspectiefvol bedrijf met uitsluitend intensieve veehouderij of een gemengd bedrijf met een intensieve productietak is gevestigd dat over voldoende omgevingsruimte beschikt om door te kunnen groeien tot een omvang van minimaal 175 nge (...).

Agrarisch bouwblok

Een bouwvlak waarbinnen op grond van het geldende bestemmingsplan bebouwing ten dienste van het agrarisch bedrijf is toegestaan.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

De economische restwaarde van de VAB, of anders verwoord: de gecorrigeerde vervangingswaarde, overeenkomstig artikel 17, derde lid, tweede volzin, van de Wet waardering onroerende zaken. Bij het bepalen van deze gecorrigeerde vervangingswaarde wordt voor het bepalen van de vervangingswaarde per dierplaats de afschrijvingstermijnen en percentages van de op het moment van ondertekenen van deze overeenkomst meest recente versie van de Kwantitatieve Informatie van de Veehouderij (KWIN) als uitgangspunt genomen.

Plattelandsfonds

Een door de gemeente ingesteld fonds, uitsluitend bedoeld voor het verlenen van financiële bijdragen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van de gemeente, dan wel voor het verlenen van financiële bijdragen (sloopkosten en 30 % gecorrigeerde vervangingswaarde) aan agrariërs die hun agrarische activiteiten staken of gestaakt hebben en geen compenserende bouwka-vel kunnen of willen realiseren.

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)

Bebouwing, inclusief bouwwerken als mestlo's, sleuflo's en mestplaten op een bestaand agrarisch bouwperceel die door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarisch bedrijf vrijkomt voor sloop en/of vestiging van een niet-agrarische functie.

Saneren

Het (doen) afbreken van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, het afvoeren van puin en afval, de verwijdering van erfverharding, putten en funderingen en het egaliseren van het perceel.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Het gaat om het verbeteren van het aanzien van het landelijke gebied. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn:

zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, etc. Het gaat dus om verbetering van de beeldkwaliteit. Bij te plegen investeringen kan het o.a. gaan om: realisatie van nieuw groen, onderhoud van bestaand groen (houtwallen, etc.), bijdragen aan renovatie van VAB's.

Toetsing gevolgen agrarische bedrijven

Bij de beoordeling of een woning gevolgen heeft voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving ten aanzien van stankregelgeving wordt het volgende gehanteerd.

1. De nieuwe woning mag niet binnen een (bestaande) stankcirkel opgericht worden;
2. De minimale afstand van de nieuwe woning tot aan een agrarisch bedrijf moet 50 meter bedragen. Hierbij is de afstand bouwblok tot bouwblok bepalend;
3. De nieuwe woning mag niet bepalend worden voor de uitbreidingsmogelijkheden van een agrarisch bedrijf, kortom mag niet de dichtstbijzijnde woning zijn.

De vraag moet worden gesteld in hoeverre de (toekomstige) uitbreidingsmogelijkheden van een agrarisch bedrijf beschermd moeten worden. Er wordt een minimale afstand die gerelateerd is aan 175 NGE aangehouden, tenzij de deelnemer aan rvr kan aantonen dat de agrariër afziet van deze ontwikkelingsmogelijkheden. Overigens geldt dit enkel wanneer de nieuwe woning het bepalende stankgevoelige object wordt en het tevens gaat om een intensieve veehouderij als bedoeld in het Reconstructieplan.

Het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) is primair bedoeld voor de agrarische sector. Intensieve veehouderijen krijgen in dit gebied de ruimte (tot op zekere hoogte). Bovendien bestaat in dit gebied de mogelijkheid voor nieuwvestiging van een (intensief) agrarisch bedrijf. Als gevolg hiervan is de bouw van een nieuwe woning in het kader van rvr in dat gebied niet toegestaan. De komst van een woning belemmert immers mogelijkheden van het LOG. Er dient echter verder te worden gekeken dan de exacte grenzen van het LOG. Wanneer immers in het aangrenzende verwevingsgebied een nieuwe woning wordt toegevoegd, heeft dit gevolgen voor de mogelijkheden binnen het LOG. Om die reden wordt – los van de vraag of zich in het LOG nu al een agrarisch bedrijf bevindt op een bepaalde locatie – ruimte gereserveerd in een zone rondom het LOG ten behoeve van vestiging van een agrarisch bedrijf binnen het LOG. Deze reserveringsruimte is een zone van 175 NGE¹ om de grens van het LOG, berekend op basis van de 'zwaarste categorie'. Op grond van de huidige (mei 2006) regelgeving is dit een vleesvarkenshouderij. Indien zich al een woning (of ander stankgevoelig object) binnen deze zone bevindt, kan hiervan worden afgeweken, mits de nieuwe woning niet op een kleinere afstand dan de bestaande woning, wordt gerealiseerd.

Het voorgaande betekent dat het volgende stroomschema gevolgd kan worden:

¹ NGE: Nederlandse Grootte Eenheid. Maat voor de economische omvang van landbouwbedrijven.