

Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs Gemeente Wierden

November 2007

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	DOELSTELLING	3
1.3	LEESWIJZER	3
2	TOEPASSINGSBEREIK	4
3	CRITERIA DEELNAME RVR	5
3.1	SLOOPVERPLICHTING	5
3.1.1	<i>Wat telt mee bij de berekening van de sloopoppervlakte?</i>	6
3.2	INVESTERING IN RUIMTELIJKE KWALITEIT	6
4	BOUWKAVEL	8
4.1	WONINGBOUWKAVEL	8
4.2	KAVEL VOOR EEN BEDRIJFSGEBOUW	8
4.3	MEERDERE WONINGEN OP EEN BOUWKAVEL	8
4.4	MEERDERE WONINGBOUWKAVELS	9
4.5	VOORWAARDEN LOCATIE BOUWKAVEL	9
4.6	STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTING LOCATIE	10
5	FINANCIËLE ASPECTEN	11
5.1	BEPALING INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT	11
5.1.1	<i>Algemeen</i>	11
5.1.2	<i>Gecorrigeerde vervangingswaarde</i>	11
5.1.3	<i>Sloopkosten</i>	12
5.1.4	<i>Waarde bouwkavel</i>	12
5.1.5	<i>Berekening</i>	12
5.2	PLATTELANDSFONDS	13
6	RELATIE MET ANDER BELEID	14
6.1	WOONVISIE	14
6.2	BELEID VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEDRIJFSBEBOUWING	14
7	DE AANVRAAG	15
7.1	PROCEDURE	15
7.1.1	<i>Overeenkomst</i>	15
7.1.2	<i>Bestemmingsplan</i>	15
7.2	INDIENINGSVEREISTEN	16
8	VERVOLG	17

BIJLAGEN

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Evenals in andere plattelandsgebieden in Nederland, daalt het aantal agrarische bedrijven in de gemeente Wierden. Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren naar verwachting verder doorzetten. Dit is onder meer het gevolg van het feit dat steeds minder agrariërs een bedrijfsopvolger hebben. Ook speelt de financiële situatie in de agrarische sector een rol. Als gevolg van genoemde ontwikkeling komt er in toenemende mate agrarische bedrijfsbebouwing leeg te staan die, bij het ontbreken van een passend beleid, kan leiden tot allerlei negatieve gevolgen: verlies aan werkgelegenheid, verpaupering, leegstand, ingebruikname door (illegale) niet in het buitengebied gewenste activiteiten en mogelijk strengere milieueisen voor overblijvende agrarische bedrijven.

Veel 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). Waar nodig wordt in dit document de relatie tussen VAB en rvr gelegd. Overigens geldt voor zowel VAB als rvr dat deze beleidsregels worden verankerd in het te actualiseren bestemmingsplan "Buitengebied".

Op 16 maart 2005 hebben Provinciale Staten van Overijssel het rvr-beleid vastgesteld door middel van de partiële herziening van het streekplan Overijssel 2000+ "Rood voor rood met gesloten beurs". De verdere uitwerking ervan heeft zijn beslag gekregen in het door Gedeputeerde Staten opgestelde uitvoeringskader. Het is aan de gemeenten om een eigen beleidskader te ontwikkelen voor toepassing van rvr. Dit document bevat de spelregels waar aan voldaan moet worden als het gaat om het indienen van een aanvraag, het beoordelen van een aanvraag en als het gaat om het afhandelen van een aanvraag.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van het instrument rvr 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 bouwkvelds voor een woning (of een klein bedrijfsgebouw) worden toegekend. Deze kavel kan zowel ter plekke als elders worden gesitueerd.

1.3 Leeswijzer

De notitie rvr is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 zal allereerst het toepassingsbereik van het rvr-beleid uiteen worden gezet, zodat op voorhand duidelijk is op welke situaties het beleid van toepassing is. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de criteria die gelden bij deelname aan rvr; de sloopverplichting en de investering in ruimtelijke kwaliteit, waarna in hoofdstuk 4 de bouwkveld (onder meer: woning of bedrijfsgebouw; locatie; stedenbouwkundige inrichting) aan de orde wordt gesteld. De financiële aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat op de relatie met ander beleid in, waaronder het VAB-beleid, gevolgd door hoofdstuk 7 waarin ingegaan wordt op de aanvraag om deelname aan rvr. Zowel de procedure als de indieningsvereisten worden belicht. Tenslotte kan in hoofdstuk 8 worden gelezen wat het vervolg, de implementatie, is van het rvr-beleid.

2 Toepassingsbereik

Niet alle percelen in het buitengebied komen in aanmerking voor toepassing van het rvr-beleid. Het bereik van het rvr-beleid zal, voordat ingegaan wordt op dit beleid, aangegeven moeten worden.

Rvr is van toepassing op (al dan niet agrarische) bedrijfsgebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2004. Voorkomen moet worden 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. 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 bouw mogelijkheden in aanmerking komen voor compensatie.

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.

De regeling geldt verder voor grootschalige kassen waarin een agrarische hoofdactiviteit plaatsvindt / -vindt. Daarbij geldt dat minimaal 4500 m² aan kassen gesloopt moet worden om in aanmerking te komen voor toekenning van een bouwkaai. Rvr geldt eveneens in situaties waarbij er verplaatsing binnen Nederland van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is en waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden. Deze verplaatsing zal dan in overeenstemming moeten zijn met het reconstructieplan. Het voert echter te ver om hierop in deze notitie uitvoerig in te gaan. Verwezen wordt naar het reconstructieplan.

De regeling geldt niet voor sloop van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten dienen in ieder geval te worden beschermd. Ook beeldbepalende bebouwing komt veelal niet in aanmerking voor sloop (zie ook hoofdstuk 3). 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).

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.

3 Criteria deelname rvr

De doelstelling van de rvr-regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Dit resulteert in een tweetal basiscriteria waaraan voldaan moet worden om deel te kunnen nemen aan rvr. In de eerste plaats zal sprake moeten zijn van een aanzienlijke sloop van bedrijfsgebouwen. Tevens dient er een investering te worden gedaan in ruimtelijke kwaliteit. In dit hoofdstuk wordt dit verder toegelicht.

3.1 Sloopverplichting

Rood voor rood voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt bij rvr is de sloop van het gehele complex met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Dit dient te worden bekrachtigd met een bestemmingsplanherziening. Op deze manier worden de (oude) bouwmogelijkheden weggenomen en kan een woonbestemming worden toegekend.

Het is niet toegestaan om de oppervlakte die groter is dan minimaal de benodigde 850 m² te combineren met een slooptekort elders. Als bijvoorbeeld een te slopen stal een oppervlakte heeft van 1200 m², dan mag de 'resterende' 350 m² niet gecombineerd worden met een stal van 500 m² elders. 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 aanvragen met elk minder dan 850 m² sloopoppervlakte, bijvoorbeeld elk 500 m², samen een aanvraag indienen waarbij er een bouwkavel voor een woning (dan wel bedrijfsactiviteit) komt. In dat geval moeten op beide locaties alle 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. De mogelijkheid bestaat om meerdere, gemeenteteoverschrijdende, percelen in de provincie Overijssel te betrekken bij de sloop van minimaal 850 m² bedrijfsgebouwen. Wanneer deze percelen in verschillende gemeenten liggen, betekent dit overigens wel dat er dus twee (of meer) herzieningen van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn, dat er meerdere sloopvergunningen moeten worden aangevraagd. Bovendien zullen voor alle betrokken percelen de eventueel aanwezige milieuvergunningen c.q.-meldingen met de nieuwe situatie in overeenstemming gebracht moeten worden.

Wanneer er sprake is van een combinatie van bebouwing en kassen, zal de te slopen oppervlakte kassen in verhouding moeten staan met de norm die geldt voor bebouwing. Een voorbeeld: wanneer iemand 500 m² bebouwing sloopt, zal er, om deel te kunnen nemen, minimaal 1850 m² aan kassen gesloopt moeten worden ($350 * 4500/850$).

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 6.2);
2. als één of meer van de schuren door of namens de gemeente als karakteristiek gebouw wordt aangemerkt;
3. als het gaat om een gemengd bedrijf in het extensiverings- en verwevingsgebied: 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.

Onder karakteristieke bebouwing moet in ieder geval worden verstaan de bebouwing die op de (gemeentelijke) monumentenlijst staat. Voor andere bebouwing zal, totdat het te actualiseren bestemmingsplan buitengebied (zie ook hoofdstuk 8) rechtskracht heeft, per situatie door of namens de gemeente bepaald moeten worden of het betreffende pand is aan te merken als karakteristiek. Er zal in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied een inventarisatie worden gemaakt van aanwezige karakteristieke panden.

3.1.1 Wat telt mee bij de berekening van de sloopoppervlakte?

Onder agrarische 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 mestsilos tellen wel mee. Overeenkomstig het streekplan en de notitie 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor rood-regeling van de provincie Overijssel' (27 juni 2005) mogen 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 paragraaf 5.1) moet naar evenredigheid de sloopoppervlakte bepalen.

3.2 Investing in ruimtelijke kwaliteit

Naast de sloopverplichting geldt eveneens de plicht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Door een vastgestelde berekening, waarop in paragraaf 5.1 wordt ingegaan, wordt bepaald hoe groot de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn. Er dient te worden ingegaan op de vraag wat onder ruimtelijke kwaliteit moet worden verstaan. Dit houdt onder andere in een landschappelijke inpassing van het perceel en de directe omgeving, maar ook architectonische inpassing in het landschap c.q. de omgeving. De welstandsnota vormt hiervoor een belangrijke basis, maar ook het op te stellen Landschapsontwikkelingsplan (verder: LOP) zal, na het gereedkomen daarvan, een belangrijke rol spelen. Tot dat moment wordt eveneens aansluiting gezocht bij het landschapsbeleidsplan. 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.

Opgemerkt wordt dat de gemeente Wierden in het kader van het te actualiseren bestemmingsplan buitengebied in samenhang met het LOP een (nieuwe) visie ontwikkelt op het buitengebied van de gemeente. Tot die tijd zullen bestaande (beleids)documenten de basis vormen voor het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteitswinst. Een en ander zal door of namens de gemeente worden beoordeeld.

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 / artikel 19 lid 1 WRO;
- ✓ Kosten akoestisch onderzoek;
- ✓ Kosten schone grond verklaring;
- ✓ Kosten notaris (o.a. kettingbeding / erfdienstbaarheid);
- ✓ 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 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;
- ✓ Kosten bouwrijp maken bouwkegel woning / bedrijfsactiviteit;
- ✓ Investerings in ruimtelijke kwaliteit in het hoofdgebouw (woonhuis plus deel)
- ✓ Sanering van bodemverontreiniging (een en ander conform het principe "de vervuiler betaalt").

De gemeente Wierden hanteert een maximumbedrag (stelpost) van maximaal €25.000,- aan advieskosten dat in mindering mag worden gebracht op de investering in ruimtelijke kwaliteit. De praktijk heeft geleerd dat dit een redelijk bedrag is voor advieskosten, onderzoeken als quick-scan flora en fauna, bodemonderzoek, etc. Ook de (gemeentelijke) legeskosten dienen binnen dit bedrag te worden opgenomen.

4 Bouwkavel

4.1 Woningbouwkavel

In ruil voor definitieve sloop van minimaal 850 m² bedrijfsgebouwen kan ter plekke (of elders) een woonbestemming¹ worden toegekend. De inhoudsmaat van de woning op de bouwkavel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen met een maximum van 75 m²). Deze inhoudsbeperking geldt niet indien de woning binnen de begrenzing van het stads- en dorpsgebied wordt gebouwd. De voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning, maar kan ook gesaneerd worden. Dan mag er elders een extra bouwkavel komen (in ruil voor de te saneren bedrijfswoning één extra bouwkavel). In voorkomende gevallen moet de sanering wel plaatsvinden in combinatie met de bedrijfsgebouwen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden.

4.2 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.

4.3 Meerdere woningen op een bouwkavel

Op een bouwkavel voor een woning mag één woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk. Ten eerste bij afspraken op basis van een integraal plan voor een (bestaand) landgoed, waarbij binnen het volume van 750 m³ meer woningen/wooneenheden (twee of zelfs drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed. Het betreffen hier woningen die op een landgoed gerealiseerd worden (bijvoorbeeld in geval van rvr bij pachtboerderijen).

Ten tweede bij afspraken in het kader van een (gemeentelijk) plan waarbij woningen voor starters en/of senioren ontwikkeld worden. Deze woningen moeten overigens beschikbaar blijven voor deze doelgroepen. In plaats van één woning mogen meerdere wooneenheden binnen één bebouwingsmassa gebouwd worden (bijvoorbeeld twee-onder-één-kap-woningen). Hierbij geldt dan wel dat in totaal een maximale inhoudsmaat van 750 m³ is toegestaan (exclusief aangebouwde bijgebouwen). Voor de bijgebouwen geldt dat in totaal maximaal 75 m² mag worden opgericht. Bij een twee-onder-één-kap-woning betekent dit dus dat er per woning 37,5 m² aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden. Daar staat evenwel tegenover dat er per woning ook nog mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen bestaan.

Ten aanzien van dit laatste aspect wordt eveneens verwezen naar wat vermeld staat in paragraaf 6.1.

¹ Daar waar in deze notitie staat dat een woningbouwkavel verkregen kan worden, wordt eveneens bedoeld dat er, in plaats van een woningbouwkavel, een bouwkavel ten behoeve van een klein bedrijfsgebouw kan worden verkregen.

4.4 Meerdere woningbouw kavels

Wanneer een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen gesloopt wordt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde (zie paragraaf 5.1.2), noodzakelijk is, een extra bouwkaavel voor een woning worden verkregen. Onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op bijvoorbeeld twee of drie bouw kavels 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.

4.5 Voorwaarden locatie bouwkaavel

In beginsel bestaat de mogelijkheid om een bouwkaavel toe te kennen aan de locatie waar de bedrijfsgebouwen gesloopt worden; terugbouwen op de locatie. Er kunnen redenen zijn waarom dit niet mogelijk of wenselijk is. Dit zal door de initiatiefnemer dan erg goed gemotiveerd moeten worden. In die gevallen kan er voor worden gekozen om de compensatiekaavel elders te realiseren. De haalbaarheid van een plan is onder meer afhankelijk van de te behalen kwaliteitswinst. Bij de beoordeling hiervan zal onder meer aansluiting worden gezocht bij het (op te stellen) LOP en de (te actualiseren) visie voor het buitengebied. Ook de welstandsnota biedt hiervoor aanknopingspunten.

Het toekennen van een extra (dus naast de voormalige dienstwoning) woonbestemming ter plekke is mogelijk indien geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn. Het gaat om landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld waardevolle kreken, 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.

In alle gevallen geldt dat de compensatiekaavel c.q. –woning 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. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die aangehouden moeten worden ten opzichte van deze bedrijven in verband met stankemissie. Om die reden gelden de uitgangspunten zoals verwoord in bijlage 1.

In gebieden die in het reconstructieplan zijn aangemerkt als landbouwontwikkelingsgebieden (verder: LOG), geldt voor de toekenning van een bouwkaavel voor een woning 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 geen afbreuk wordt gedaan 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 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 een extra bouwkaavel komen. Dit kan ook aan de orde zijn in verwevingsgebied waar sprake is van sterlocaties.

Indien de compensatie niet op hetzelfde perceel kan of wenselijk is, kan compensatie plaatsvinden doordat een deelnemer elders gronden heeft, door het ruilen van gronden of door een projectmatige aanpak waarbij meerdere aanvragen worden gecombineerd. De aankoopkosten voor gronden kunnen beschouwd worden als kosten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit en kunnen uit de beoogde bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden gefinancierd.

De gemeente zal zich, in geval van LOG, inspannen om de mogelijkheden voor deelname aan rvr te onderzoeken. Eveneens bestaat de mogelijkheid, indien voldoende middelen beschikbaar zijn in het plattelandsfonds, voor een financiële vergoeding. Zie hiervoor paragraaf 5.2.

4.6 Stedenbouwkundige inrichting locatie

Uitgangspunt bij het bouwen van een woning ter plekke is dat de nieuwe kavel binnen de grenzen van het (oorspronkelijke) agrarische bouwblok moet worden gesitueerd. Wanneer dit niet kan of wenselijk is, geldt dat de nieuwe woning zo veel mogelijk bij de te handhaven (voormalige) dienstwoning gesitueerd wordt. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan het beleid dat uitgaat van concentratie van bebouwing. In alle gevallen geldt dat de locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar moet zijn, hetgeen afhankelijk is van de exacte situatie. Dit kan evenwel leiden tot plannen die uitgaan van erfverminking. Met name plannen die overeenkomstig het oorspronkelijke erf worden gerealiseerd. Hierbij is dus sprake van nauwe samenhang tussen de woningen. Ze maken in feite deel uit van hetzelfde erf c.q. ontsluiting. De kwaliteit van het totaal is bepalend. Ook daarbij is het uitgangspunt de locatie van het (oorspronkelijke) agrarisch bouwblok.

Compensatie elders dient in principe geconcentreerd te worden in of aansluitend aan een kern of buurtschap, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande bebouwing (zoals linten en bebouwingsclusters). Hier kan invulling aan gegeven worden doordat een aanvrager elders gronden heeft, door het ruilen van gronden of door een projectmatige aanpak waarbij meer aanvragen worden gecombineerd.

De voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning, maar kan ook gesaneerd worden (waarbij elders een extra kavel wordt toegekend). Dit laatste kan gewenst zijn in LOG, maar ook in verwevingsgebieden waar sprake is van sterlocaties.

5 Financiële aspecten

5.1 Bepaling investering ruimtelijke kwaliteit

5.1.1 Algemeen

Uit de waarde van de bouwka­vel 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)­bouwka­vel zal veelal 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.

5.1.2 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, zoals in paragraaf 3.2 staat vermeld, in mindering worden gebracht op het te investeren bedrag in de ruimtelijke kwaliteit.

Overeenkomstig het streekplan en de notitie 'Informatie Gecorrigeerde vervangings­waarde in het kader van de Rood voor rood-regeling van de provincie Overijssel' (27 juni 2005) mogen de volgende gebouwen/bouwwerken worden meegenomen bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangings­waarde:

- ✓ Stal, opslagruimte
- ✓ Sleufsil­o
- ✓ Mestsilo
- ✓ Torensilo
- ✓ 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 varkers (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.

5.1.3 Sloopkosten

Voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. Er geldt een standaardbedrag van €25,- per m² te slopen bedrijfsbebouwing. Voor het bepalen van de sloopoppervlakte wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1. 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.

Verder moet worden opgemerkt dat de kosten voor egalisatie / grondaanvoer deel uit maken van de genoemde € 25,- per m² te slopen bedrijfsbebouwing. Deze kosten kunnen dus niet afzonderlijk worden opgevoerd.

5.1.4 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. De gemeente behoudt het recht om, in geval van twijfel over de getaxeerde waarde, een eigen taxatie uit te (laten) voeren.

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

Een voorbeeld:

Waardevermeerdering bouwkaavel (standaard rekenbedrag):	€200.000,-	
Sloopkosten (850 m ² à €25,-):	€ 21.250,-	-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde (van €300.000,-):	€ 90.000,-	-
Investering in de ruimtelijke kwaliteit	€ 88.750,-	

De gemaakte afspraken met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de deelnemer en de gemeente Wierden. Zie hiervoor paragraaf 7.1.1.

5.2 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 bouwkaavel kunnen of willen realiseren. Voorwaarde daarbij is wel dat het plattelandsfonds voldoende middelen bevat.

6 Relatie met ander beleid

6.1 Woonvisie

In de woonvisie van de gemeente Wierden wordt aangegeven dat de rvr-regeling nieuwe kansen voor woningbouw in het buitengebied biedt, die benut moeten worden, maar wordt niet ingegaan op de vraag hoeveel woningen door rvr gerealiseerd worden. De reden daarvan is dat ten tijde van de ontwikkeling van de woonvisie onvoldoende duidelijkheid bestond over de rvr-regeling.

De woonvisie bepaalt onder meer dat de gemeente Wierden in de toekomst, meer dan tot op heden, dient te voorzien in woningen voor met name starters en senioren. Zoals aangegeven kunnen binnen één bebouwingssmassa meerdere woningen gerealiseerd worden, waarbij de totale maximale inhoud 750 m³ blijft. Op die manier ontstaan minder grote woningen (en blijft het voor de deelnemer financieel toch aantrekkelijk) en wordt tegemoetgekomen aan de wensen van onder meer starters om (ook) minder grote en dus goedkopere woningen in het buitengebied te realiseren. Hierdoor kan tegemoet worden gekomen aan de wensen van de genoemde doelgroepen.

In het kader van het project "Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing" is een onderzoek gedaan onder de bewoners c.q. gebruikers van het buitengebied naar de hergebruik-mogelijkheden van leegstaande schuren. Hierbij is eveneens gevraagd naar de belangstelling om deel te nemen aan de rvr-regeling. Van de 632 respondenten antwoordt 30% deelname te overwegen en 35% weet het (nog) niet. Er blijkt dus dat er veel animo is voor deelname aan rvr, hoewel daaruit niet met zekerheid valt te zeggen hoeveel deelnemers er uiteindelijk zullen zijn. Wel kan worden geconcludeerd dat rvr een bijdrage kan leveren aan het bereiken van de doelstelling uit de woonvisie. De door rvr gerealiseerde woningen worden meegenomen in de monitoring ten aanzien van het bereiken van deze doelstellingen.

6.2 Beleid vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

Zoals vermeld, bestaat er een relatie tussen VAB-beleid en rvr-beleid. In beide situaties is immers sprake van leegstaande schuren. De mogelijkheid bestaat om deze schuren te slopen en onder voorwaarden ter compensatie een bouwkegel te realiseren. Men kan er echter ook voor kiezen de schuren te hergebruiken voor een andere functie. Eveneens bestaat de mogelijkheid om deel te nemen aan rvr, maar 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 bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Bovendien moet de hergebruikfunctie voldoen aan het VAB-beleid.

Uitgangspunt van rvr is de sloop van het gehele complex (m.u.v. de voormalige dienstwoning). Een combinatie van rvr en VAB is daarom slechts mogelijk indien direct hergebruik aan de orde is. Met name wanneer er sprake is van een karakteristiek gebouw op een locatie, kan een combinatie van VAB en rvr uitkomst bieden. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de doelstelling van ontsteking van het buitengebied, geldt dat in totaal maximaal 300 m² bedrijfsbebouwing aanwezig mag blijven. Mocht de deelnemer hiervan af willen wijken, dan is een duidelijk zichtbare meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit vereist. 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.

7 De aanvraag

7.1 Procedure

7.1.1 Overeenkomst

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk publiekrechtelijk wordt geregeld door middel van een (herziening van het) bestemmingsplan of een vrijstelling daarvan. Uiteraard bieden een sloop-, bouwvergunning, etc. 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.

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. –vrijstelling. Hiervoor zullen door de deelnemer de noodzakelijke gegevens (bijvoorbeeld een bodemonderzoek) aangeleverd moeten worden.

7.1.2 Bestemmingsplan

Bij totale bedrijfsbeëindiging moet in het bestemmingsplan worden geregeld dat, uitgezonderd de woning en bijgebouwen op de (compensatie) bouwkaavel, er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. 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. Voor het vrijkomende bouwblok van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient een passende herbesteding in het bestemmingsplan plaats te vinden. Voorkomen moet worden dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor bedrijfsfuncties. Bij een gemengd bedrijf waarbij sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, moet worden uitgesloten dat er op de bouwkaavel 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 bouwvergunning 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 een verzoek om rvr 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.

7.2 Indieningsvereisten

De deelnemer aan rvr moet een plan indienen bij de gemeente waar de compensatie (bouwkavel) toegekend zal worden. In situaties waarbij in een andere gemeente gesloopt wordt, zal de eerste gemeente voor afstemming moeten zorgen. 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 nieuwe kavel, opgesteld door een onafhankelijke deskundige taxateur.

8 Vervolg

Het rvr-beleid, zoals is omschreven in deze notitie, heeft uiteraard relaties met bestaand en in voorbereiding zijnde beleidsdocumenten: woonvisie, welstandsnota, landschapsontwikkelingsplan, etc. Bij de herziening van deze documenten zal het rvr-beleid hierin geïmplementeerd moeten worden.

Om op een adequate wijze om te kunnen gaan met aanvragen die betrekking hebben op rvr, zal het rvr-beleid moeten worden vertaald in het bestemmingsplan buitengebied en eventuele toekomstige andere bestemmingsplannen die betrekking hebben op het landelijk gebied. Momenteel wordt gewerkt aan een actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied. Tot het moment dat de juridische verankering in het bestemmingsplan gerealiseerd is, zullen concrete initiatieven niet zonder meer mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. Gedurende die periode zullen deze initiatieven getoetst worden aan onderhavig beleid. Bovendien zal dit beleid ter beoordeling worden voorgelegd aan de provincie met het verzoek op basis hiervan een algemene verklaring van geen bezwaar (ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) af te geven. Op basis van deze verklaring kan de gemeente (i.c. het college van burgemeester en wethouders), zonder tussenkomst van de provincie, vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van initiatieven die voldoen aan het rvr-beleid. Dit kan uiteraard alleen voor die situaties waarvoor de provincie een algemene verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven.

Om te beoordelen in hoeverre het rvr-beleid tot een daadwerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied heeft geleid, zal een jaar na vaststelling van dit rvr-beleid een evaluatie plaatsvinden. Eveneens zal door de gemeente worden bijgehouden welke aanvragen binnenkomen en op welke wijze deze worden afgehandeld. Hierbij zal onder meer door middel van foto's vastgelegd worden wat de bestaande en de nieuwe situaties zijn.

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 veehouderijtakken.

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 bedrijfsge- bouw
Gedeelte van een bedrijfsge- bouw	Deel van een bedrijfsgebouw waarvoor een aparte bere- kening 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 mestilo's, sleufilo'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 NGE² 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:

² NGE: Nederlandse Grootte Eenheid. Maat voor de economische omvang van landbouwbedrijven.