

## Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland

*1<sup>e</sup> tranche*



# Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	3
2. Inhoudelijk kader.....	5
2.1 Relatie sloop en bouwkavel / (bedrijfs)woning .....	5
2.2 Situering bouwkavel en gebiedsdifferentiatie.....	6
2.3 Tegenprestatie / compensatie.....	8
2.4 Afbakening .....	10
3. Procedureel kader.....	11
4. Uitvoering en financiën .....	13
5. Afhandeling verzoeken / procedure.....	13



# 1. Inleiding



De komende jaren neemt het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen sterk toe. Dit kan leiden tot leegstand, verval en verpaupering in het landelijk gebied. Het stimuleren van passend hergebruik van deze gebouwen is daarom belangrijk. Daarnaast moet landschapontsierende agrarische bebouwing afgebroken worden. Een van de instrumenten voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is "rood voor rood". Dit is een regeling waarbij de sloop van landschapontsierende bebouwing wordt gefinancierd met een bouwkaft voor een woning.

Als uitwerking van het onderhandelingsakkoord van het college van Gedeputeerde Staten is een provinciale startnotitie opgesteld over onder andere het onderwerp "rood voor rood". Deze startnotitie heeft een vervolg gekregen in een partiële herziening van het streekplan. Binnen het kader dat in deze startnotitie is opgenomen kunnen gemeenten een eigen beleid ontwikkelen. Op basis van dit laatste beleidsinstrument kunnen verzoeken van burgers afgehandeld worden.

Met deze beleidsnota "Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1<sup>e</sup> tranche" wordt invulling gegeven aan deze taak voor de gemeente. De toevoeging "1<sup>e</sup> tranche" heeft betrekking op de eindigheid van deze beleidsregel. Er wordt uitgegaan van een eindige aanmeldingstermijn. Na afloop hiervan zal met de betrokken aanmelders individueel gesproken worden over de invulling van de randvoorwaarden voor deelname en de financiële consequenties van deelname. Dit houdt in dat per aanvrager een plan ontwikkeld gaat worden en zo mogelijk van gemeentewege aanvragers bij elkaar gebracht gaan worden (bijvoorbeeld indien niet voldoende m<sup>2</sup> gesloopt kunnen worden). Op het moment dat alle consequenties in beeld zijn kan de aanvrager definitief beslissen omtrent de deelname.



Het in deze beleidsnota opgenomen beleid geldt alleen voor het terugbouwen van woningen als rood voor rood. Terugbouwen van gebouwen voor een economische functie valt niet onder dit beleid. Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen dat op dit moment wordt ontwikkeld.

Alle woningen die voorkomen uit deze regeling hebben invloed op de woningmarkt. Deze woningen zullen dan ook worden meegenomen in de monitoring als het gaat om de gerealiseerde aantallen woningen in relatie tot de doelstellingen in het gemeentelijk woonplan.

Deze beleidsnota bevat de spelregels waar aan voldaan moet worden als het gaat om:

- het indienen van een aanvraag voor "rood voor rood met gesloten beurs";
- het beoordelen van een aanvraag voor "rood voor rood met gesloten beurs";
- het afhandelen van een aanvraag voor "rood voor rood met gesloten beurs".

Dit betekent dat zowel de aanvrager als de gemeente aan het gestelde in deze beleidsnota dient te voldoen.

Van gemeentewege zal actief deelgenomen worden aan het realiseren van de doelstelling uit de rood voor rood-regeling, door niet alleen voldoende bekendheid te geven aan het beleid, maar ook door zo nodig aanvragers bij elkaar te brengen als het gaat om onder andere het slopen van voldoende aantallen vierkante meters.

## Doelstelling



Het hoofddoel van de beleidsnota "rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1<sup>e</sup> tranche" is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij zal voldaan moeten worden aan de uitgangspunten van het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de gemeentelijke welstandsnota. Zolang de gemeente nog niet over een dergelijk LOP beschikt, zal per locatie,

vooraf, door de gemeente aangegeven worden waaraan de ruimtelijke kwaliteit dient te voldoen. Om die realisatie mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkvavelen voor een woning toegekend worden. De deelnemer aan "rood voor rood" zal uit de opbrengst van de bouwkvavel(s) het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moeten bekostigen. De deelnemer mag 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen behouden. Voor wat de invulling van deze omschrijving betreft wordt hier verwezen naar het inhoudelijk kader.

Het "rood voor rood" beleid zal door de provincie Overijssel in 2008 worden geëvalueerd, terwijl medio 2006 een tussentijdse balans opgemaakt zal worden. Hierbij zal beoordeeld worden in hoeverre dit beleid tot een daadwerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied heeft geleid. De gemeente Dinkelland zal daarom (in woord en beeld) bijhouden welke bedrijfsgebouwen in dit kader worden gesloopt en welke woningen en andere gebouwen onder welke voorwaarden ter compensatie worden gebouwd. Deze gegevens zullen ook worden gebruikt voor een gemeentelijke evaluatie. Deze laatste evaluatie vindt plaats na afronding van deze 1<sup>e</sup> tranche "rood voor rood".

De opbouw van deze beleidsnota ziet er als volgt uit:

1. Inleiding (kaders, doel, evaluatie);
2. Inhoudelijk kader;
3. Procedureel kader;
4. Uitvoering en financiën;
5. Afhandeling verzoeken/procedure.

## 2. Inhoudelijk kader

### 2.1 Relatie sloop en bouwkaavel / (bedrijfs)woning

- a) Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden één (of meer) bouwkaavel(s) voor een woning worden toegekend. Als er een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkaavel voor een woning worden verkregen. De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75m<sup>2</sup>). Bij aanmelding dienen op de locatie(s) waar agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden, in principe alle landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Niet toegestaan is één schuur aan te melden en de overige via andere aanvragers aan te melden. Ook kan maar éénmaal per locatie aan de regeling worden deelgenomen. Clusteren kan wel.
- b) De deelnemer en de gemeente Dinkelland maken heldere afspraken over de omvang van de (compensatie) bouwkaavel. In principe wordt er vanuit gegaan dat die omvang maximaal 1000 m<sup>2</sup> bedraagt. Uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning dient de deelnemer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de deelnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden. In de overweging van de factor 30% is rekening gehouden met het feit dat de regeling niet concurrerend en marktversturend moet werken naar andere agrariërs / partijen die bedrijfslocaties willen aankopen en met het feit dat "rood voor rood met gesloten beurs" (Rvr mgb) geen saneringsregeling is.
- c) De eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs) woning – als gevolg van de sloop – komt ten bate van de deelnemer aan Rvr mgb.
- d) Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de technische veroudering op grond van verwachte levensduur van de gebouwen en de residuwaarde aan het eind van de levensduur (Wet waardering onroerende zaken, art. 17, lid 3). De te hanteren berekeningsmethode is opgenomen in de uitgave van de Dienst Landelijk Gebied "Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel" van 27 juni 2005. Deze methode is ook in de eerdere ruimte voor ruimte regeling toegepast en geldt straks in de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV).
- e) Voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. net als in de provinciale VIV regeling geldt er een standaard bedrag van € 25,- per m<sup>2</sup>. Zo nodig zal de hoogte van dit bedrag naar aanleiding van landelijke evaluatie van de (in de maak zijnde) VIV-regeling periodiek bijgesteld worden. De sloop wordt in eigen beheer van de deelnemer uitgevoerd.
- f) Op een bouwkaavel voor een woning mag één woning worden gerealiseerd. Hierop is een uitzondering mogelijk. Namelijk bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en-of starters ontwikkeld worden. Hierbij zal er van gemeentewege op worden toegezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of anderszins, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen.

- g) Het grootste deel van de oorspronkelijke bouwka­vel krijgt een agrarische gebiedsbestemming (zonder bouw­mogelijkheden) danwel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals "natuur" of "bos". Bij beëin­diging van de intensieve veehouderij­tak van een gemengd bedrijf (geldt alleen voor zover op grond van het reconstructieplan gelegen in extensiverings­gebied), zal het bestemmingsplan aangepast worden door een aanduiding op te nemen dat ter plaatse geen intensieve veehouderij meer is toegestaan. Bij gehele beëin­diging van een agrarisch bedrijf zal het bestemmingsplan aangepast worden door de bestemming "woon­doeleinden" op te nemen en de aangrenzende gebiedsbestemming(en).
- h) Landschapsontsierende bedrijfsge­bouwen zijn in principe (voormalige) agrarische bedrijfsge­bouwen binnen het gehele gemeentelijk grondgebied met uitzondering van de monumenten en de gebouwen die staan op de lijst van het gemeentelijke Monumenten Inventarisatie Pro­gramma, alsmede gebouwen met een typisch Twentse bouw­stijl (bijvoorbeeld vakwerk), gebouwen die deel uitmaken van een beeldbepalend ensemble en gebouwen die gesloopt zijn vóór datum van ondertekening van de overeenkomst met de gemeente ten aanzien van deelname aan Rvr mgb. Voorts komen alleen voor deelname in aanmerking gebouwen die met een bouwvergunning zijn opgericht vóór 1 januari 2004 én gebouwen die onder het overgangsrecht vallen. Voor uitgesloten bebouwing bestaan of komen mogelijkheden in het kader van het gemeentelijk beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen.
- i) Hetgeen teruggebouwd wordt dient een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap te zijn. De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd te zijn. De gemeente zal per locatie de randvoorwaarden aangeven waaraan het door de aanvrager op te stellen landschapsplan moet voldoen. Te zijner tijd zal het LOP hiervoor als bron worden gebruikt.
- j) De voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning, maar kan ook gesaneerd worden (waarvoor als compensatie elders een extra bouw­kavel toegekend kan worden). Dit laatste is alleen mogelijk in landbouwontwikkelings­gebieden of in verwevings­gebied waar sprake is van sterlocaties ten behoeve van de beëin­diging van een overbelaste stanksituatie.
- k) Onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op bijvoorbeeld twee of drie bouw­kavels voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Aangetoond moet dan worden 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 Situering bouwka­vel en gebieds­differentiatie**

- a) Uitgangspunt is het terugbouwen op de locatie. Terugbouwen op (één van de) bouw­blok(ken) is mogelijk, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels. Hierbij geldt het uitgangspunt dat de te bouwen woning dient bij te dragen aan de kwaliteit van het ensemble van de gebouwen. Indien terugbouwen op de locatie niet mogelijk is, kan op een locatie elders in het buitengebied op een nieuw op te nemen bouw­blok teruggebouwd worden. Terugbouwen in landbouwontwikkelings­gebied is (in principe) niet aan de orde vanwege de hiervoor in het Reconstructieplan opgenomen beleids­uitgangspunten.
- b) Toekenning van een bouw­kavel voor een woning ter plekke (dat wil zeggen op of in de directe nabijheid van de slooplocatie) is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn en of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn. Het gaat om landschappelijke waarden, natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en archeologische waarden. De compensatie­kavel en de woning dienen een mooi ensemble te vormen met de reeds aanwezige, overblijvende gebouwen.
- c) Bij terugbouwen elders moet de compensatiewoning aansluiten bij bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren.
- d) Als er bij aanwezigheid van bijzondere waarden uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat een compensatie(bouw­kavel) inpasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert, kan de bouw­kavel voor een woning toegekend worden. Is ter plekke sprake van de aanwezigheid van bovengenoemde waarden die terugbouwen van een woning in de weg staan, dient een locatie elders gevonden worden, waar er geen sprake van aantasting van waarden. Dit dient in een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden door de aanvrager. Het gestelde onder c is hierbij geldend. Binnen bos en natuurbestemmingen, de bestemming "agrari­sch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde" alsmede binnen het landbouwontwikkelings­gebied is het in principe niet mogelijk om de compensatiewoning te realiseren.
- e) Is er sprake van sloop op meerdere plekken in meerdere gemeenten, dan dient in principe teruggebouwd te worden op de locatie waar het meest gesloopt wordt. Dit geldt niet indien die locatie qua ruimtelijke kwaliteit minder geschikt is om terug te bouwen.
- f) De bouw­kavel voor een woning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouw­kavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelings­mogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven in verband met stankemissie.
- g) Bij de toepassing van Rvr mgb in landbouwontwikkelings­gebied (LOG) zijn er ten aanzien van sloop­mogelijkheden:
  - a. ondernemer sloopt in LOG bedrijfsgebouwen en wil blijven wonen; de (compensatie)­bouw­kavel wordt op het bestaande bouw­blok gesitueerd, mits dit geen belemmeringen oplevert;
  - b. ondernemer idem, maar wil wel elders wonen. In voorkomende gevallen kan de burgerwoning als bedrijfswoning bestemd worden (wellicht na aankoop door belanghebbenden). In dat geval is sloop van de woning niet nodig. De compensatie­kavel niet in LOG;
  - c. als ook de bedrijfswoning – naast de bedrijfsgebouwen – gesloopt wordt, dan mag er elders een extra bouw­kavel komen (in ruil voor te saneren (bedrijfs)woning één extra bouw­kavel voor een woning boven de toe te kennen bouw­kavel vanuit Rvr mgb. Dit kan ook aan de orde zijn in verwevings­gebied waar sprake is van sterlocaties.

- h) Er moet expliciet rekening met andere (wettelijke) kaders gehouden worden. Het kan daarbij gaan om: Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet.
- i) Het invullen van compensatie kan plaatsvinden door gebruikmaking van het feit dat een deelnemer elders gronden heeft, door het ruilen van gronden of door een projectmatige aanpak waarbij meerdere aanvragen worden gecombineerd. 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 gefinancierd worden.



### **2.3 Tegenprestatie / compensatie**

- a) De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd te zijn. Ten behoeve van het (laten) opstellen van een dergelijk plan door de aanvrager zullen van gemeentewege de randvoorwaarden worden aangegeven waarbij te zijner tijd het LOP leidraad zal zijn. De kosten van het laten opstellen door de aanvrager van de noodzakelijke plannen als een landschapsplan kunnen ten laste komen van het bedrag aan meerwaarde dat ingezet dient te worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- b) De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume. Gelet op de verhouding tussen sloop en nieuwbouw is al gauw sprake van een behoorlijk reductie van het bouwoppervlak. Daarnaast is vooral een goede landschappelijke en architectonische inpassing van belang. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, rite van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, etc.
- c) De waarde van de (compensatie)bouwkavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteit zal in eerste instantie gerealiseerd worden rond de bouwkavel, maar ook is het mogelijk dat van gemeentewege een deel van de genoemde meerwaarde ingezet wordt in het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst elders. De meerwaarde dient dan ook gestort te worden in een in te stellen gemeentelijk plattelandfonds. Hierbij zal in eerste instantie ingezet worden op de financiering van sloop elders, waar geen woning terug kan komen en vervolgens op financiering van andere investeringen in ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied van de gemeente. Het LOP zal leidraad zijn bij het bepalen van de inzet van de meerwaarde. zolang de gemeente nog niet over een dergelijk plan beschikt, zal per aanvraag de inzet vooraf bepaald worden.
- d) Inzet van gelden voor sanering van bodemverontreiniging is niet toegestaan (een en ander conform het principe "de vervuiler betaalt").
- e) Ingeval terugbouwen leidt tot het moeten betalen van planschade, komt dit voor rekening van de aanvrager indien deze voortvloeit uit een vrijwillige keuze van de aanvrager voor een andere dan de slooplocatie. Is een locatie elders vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gekozen dan komt 50% van het toe te kennen planschadebedrag voor rekening van de aanvrager en 50% mag betaald worden uit het plattelandfonds.



## **2.4 Afbakening**

- a) De regeling geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Dinkelland.
- b) De regeling geldt voor al gestopte of stoppende (agrarische) bedrijven. Gestopte agrarische bedrijven die in de thans vigerende bestemmingsplannen Buitengebied van de voormalige gemeenten Weerselo en Denekamp reeds een bestemming "Woondoeleinden" hebben, vallen niet onder deze beleidsregel.
- c) De regeling geldt in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. In deze gevallen zal sprake zijn van het, in overleg met de provincie, leveren van maatwerk.
- d) De regeling geldt niet voor gebouwen die zonder vergunning zijn gerealiseerd, met uitzondering van gebouwen die onder het overgangsrecht vallen.
- e) De regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2004. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een bouwkaal voor een woning voor te verkrijgen.
- f) De minimale oppervlakte van een schuur die meegerekend wordt bedraagt 25 m<sup>2</sup>.
- g) 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 mgb is in algemene zin geen saneringsregeling.
- h) De regeling houdt geen rekening met verrekening met de fiscus naar aanleiding van bedrijfsbeëindiging.
- i) De regeling geldt niet wanneer voor dezelfde gebouwen al eerder een beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie.
- j) De regeling geldt niet voor sloop van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze gebouwen kunnen een nieuwe invulling krijgen conform het gemeentelijk beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen dat in het kader van de integrale herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" is of binnenkort wordt geformuleerd. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is er op gericht om bouwwerken met belangrijke cultuurhistorische waarden te beschermen. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten dienen in ieder geval te worden beschermd. Ook beeldbepalende bebouwing komt veelal niet in aanmerking voor sloop (gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl (bijvoorbeeld vakwerk)) alsmede gebouwen in een waardevol ensemble, waarbij verwijdering tot aantasting van de kwaliteit van die ensemble leidt.
- k) De regeling geldt niet voor bedrijfsgebouwen die zijn gevestigd op kleine bedrijventerreinen buiten het stads- en dorpsgebied. De bedrijfsgebouwen dienen in het buitengebied gelegen te zijn.
- l) Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan veelal slechts worden bereikt als het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning) wordt gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en mest- en sleufsilos, maar deze tellen niet bij de berekening van de slooppoppervlakte. Torensilos tellen wel mee.

- m) Er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied juist gediend zijn door het toch in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen (karakteristieke gebouwen, nieuwe functie voor een deel van de gebouwen, etc.). Hierbij kan het ook aan de orde zijn dat de compensatiewoning wordt gerealiseerd binnen een van de voormalige bedrijfsgebouwen. Een van de voorwaarden zal zijn dat er sprake blijft van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- n) De regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaats vond/ vindt. Daarbij geldt als vertrekpunt dat 4500 m<sup>2</sup> sloop één bouwka­vel voor een woning oplevert. Voorts gelden de overige bepalingen in dit uitvoeringskader.
- o) De regeling geldt ook wanneer er binnen het reconstructiegebied sprake is van een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied, waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd.
- p) Gemengde bedrijven in het extensiveringsgebied, waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd, kunnen ook gebruik maken van Rvr mgb. Ook geldt Rvr mgb in situaties waarbij de verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is, met uitzondering van het landbouwontwikkelingsgebied. De verplaatsing moet een ruimtelijk probleem oplossen en de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) dient niet van toepassing te zijn. Daarbij mag er maximaal één extra bouwka­vel toegekend worden ten opzichte van de bouwka­vel (of bouwka­vels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwka­vel (of zoveel meer als voor de sloop nodig zijn) dekt de deelnemer de sloopkosten af, terwijl de deelnemer de (fiscale) heffingsgrondslag én de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten. De waarde van genoemde extra bouwka­vel mag aanvullend – voor zover nodig – ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. Een eventuele restwaarde uit die extra bouwka­vel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Situaties waarbij met Rvr mgb een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden, doen zich bijvoorbeeld voor:

- in extensiveringsgebied wanneer een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een landbouwontwikkelingsgebied of een sterlocatie wil verplaatsen en een omvang heeft van meer dan 70 nge (nederlandse grootte eenheid) totaal, maar waarvan minder dan 40 nge intensieve veehouderij bedraagt (en derhalve buiten de toepassing van de provinciale VIV valt);
- in verwevingsgebied binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij) waarbij een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een landbouwontwikkelingsgebied of naar een sterlocatie wil verplaatsen;
- bij een planmatige aanpak van een stankknelpunt bij lintbebouwing.



### 3. Procedureel kader

- a) Bij totale bedrijfsbeëindiging zal in het bestemmingsplan geregeld worden dat, uitgezonderd de woning op de (compensatie)bouwkavel, er geen nieuwe bedrijfsbebouwing wordt opgericht. De herziening van het bestemmingsplan dient binnen 1 jaar nadat positief besloten op een aanvraag om gebruik te mogen maken van Rvr mgb, ter visie te liggen.
- b) Bij een gemengd bedrijf waarbij sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, wordt uitgesloten dat er op de bouwkavel nieuwvestiging dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij, al dan niet in nieuwe bestaande gebouwen, plaatsvindt (geldt alleen voor gemengde bedrijven gelegen in extensiveringsgebied).
- c) Door de gemeente Dinkelland zal er op worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt. Pas na het met succes doorlopen van de benodigde procedures en nadat de sloop verantwoord heeft plaatsgevonden en bindende afspraken zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing en realisatie van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, kan met de woningbouw op de bouwkavel worden begonnen. Waarborging van de sloop kan langs publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke weg plaatsvinden. Hiervoor wordt een standaardbenaderingswijze voorbereid. Tot dan zal met de initiatiefnemer hierover bindende afspraken gemaakt worden.
- d) De gemeente Dinkelland legt het gemeentelijk beleidskader aan de provincie voor goedkeuring voor. Na provinciale goedkeuring en toekenning van een Algemene verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, kan de gemeente dit beleid uitvoeren.
- e) De deelnemer moet een plan indienen bij de gemeente waar de compensatie bouwkavel(s) toegekend zal worden. In situaties waarbij in een andere gemeente gesloopt wordt, zal de gemeente waarin gebouwd gaat worden voor afstemming zorgen. dit plan moet in ieder geval ingaan op:
  - aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
  - de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage ten behoeve van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
  - situering van de bouwkavel;
  - situering van de woning;
  - waarde van de kavel;
  - de aanwending van de bijdrage voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing, realisatie nieuw groen, beeldkwaliteit, eventuele bedrijfsverplaatsingskosten, landschap, natuur, vermindering milieulast, mogelijkheden voor ontwikkeling van andere functies, restauratie van bestaande bebouwing, etc.).
- f) De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken.
- g) Alle woningen die voortkomen uit deze regeling hebben invloed op de woningmarkt. Deze woningen zullen dan ook worden meegenomen in de monitoring als het gaat om de gerealiseerde aantallen woningen in relatie tot de doelstellingen in het gemeentelijk woonplan.
- h) Voor 'ongewenste' burgerwoningen in landbouwontwikkelingsgebied en eventueel in verwevingsgebied (sterlocaties) kan via een gebiedsgerichte aanpak of bij de ontwikkeling van een cluster van intensieve veehouderijen naar oplossingen gezocht worden. Hiermee worden bedoeld de voormalige bedrijfswoningen. In bijzondere gevallen kan hiermee ook een burgerwoning bedoeld worden die (één dan wel) meerdere agrarische bedrijven belemmert.

## 4. Uitvoering en financiën

- a) In onderling overleg tussen deelnemer en gemeente Dinkelland worden afspraken gemaakt over inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de locatie plaats. Inzet kan ook elders. Dit zal met name spelen in die situaties waarbij na inzet van gelden voor ruimtelijke kwaliteit op de locatie, nog geld van de meerwaarde beschikbaar blijft. Er wordt een gemeentelijk plattelandsfonds ingesteld waar de bijdrage geheel of gedeeltelijk (als reeds aan kwaliteitsverbetering wordt voldaan waarbij deze kosten minder zijn dan de totale bijdrage) in gestort wordt. Dit plattelandsfonds kan bijdragen aan het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Mits dit fonds voldoende omvang heeft kunnen eventueel de sloopkosten voor VAB's worden bekostigd. Bijvoorbeeld in die gevallen waar de deelnemer geen behoefte heeft aan een compenserende bouwkaavel voor een woning.
- b) De aanvrager dient bij het maken van de keuze tussen sloop en nieuwe economische activiteit mee te wegen het feit dat per locatie slechts één keer aan de regeling kan worden deelgenomen. Het is derhalve niet mogelijk dat bij een eerste tranche enkele gebouwen opgevoerd worden bij een (eventuele) twee tranche nog een andere gebouwen op dezelfde locatie. Voorts is het niet mogelijk één locatie in te zetten voor twee aanvragen.
- c) De deelnemer moet bij een aanvraag in de richting van de gemeente aangeven wat de voorgestelde getaxeerde waarde van de betreffende kavel(s) is. In principe wordt uitgegaan van een grootte van de bouwkaavel van 1000 m<sup>2</sup>. Bij de beoordeling van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwkaavel voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. De gemeente kan een eigen taxatie laten uitvoeren, dit gebeurt indien er twijfel bestaat over de getaxeerde waarde.
- d) Er is voor gekozen om de Rvr mgb in tranches uit te voeren. Onderhavige beleidsnota behelst de 1<sup>e</sup> tranche van de Rvr mgb. Gedurende de periode van twee maanden na bekendmaking kan men zich aanmelden voor deelname aan deze 1<sup>e</sup> tranche. Na beëindiging van deze termijn kan geen aanmelding meer plaatsvinden.



## 5. Afhandeling verzoeken / procedure

In dit hoofdstuk komen aan de orde de afhandeling van verzoeken (vereisten aanvraag – behandeling aanvraag (waaronder ook kostenregeling), de benodigde privaatrechtelijke overeenkomst en de juridische regeling).

- a) Ten behoeve van een aanvraag tot deelname aan Rvr mgb, dient een standaardformulier ingevuld te worden. Van gemeentewege wordt een dergelijk formulier opgesteld. Dit volledig ingevulde formulier dient met een eerste schetsplan van de nieuwbouw en een landschapsplan (waarin inzicht wordt gegeven in de inpassing en de te realiseren beeldkwaliteit alsmede inzicht in de inzet van de meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit. Bij compensatie elders gaat het om de sloop- en de nieuwbouwlocatie) bij de gemeente te worden ingediend.
- b) Er dient met de aanvrager een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten te worden waarin afspraken vastgesteld worden ten aanzien van daadwerkelijk inzet van gelden ten behoeve van te slopen schuren op andere locaties, de waarborg dat hetgeen teruggebouwd gaat worden een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten tot gevolg heeft, dat akkoord gegaan wordt met de wijziging van de bestemming.
- c) Er dienen afspraken gemaakt te worden over sloop, situering van de compensatiekavel en – woning, landschappelijke inpassing en architectuur, inzet meerwaarde, garanties sloop en bestemmen, bouwlocatie en investeringen meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit.
- d) Bij definitieve beëindiging IV-tak van gemengd bedrijf, of definitieve beëindiging van een agrarisch bedrijf, dient planologisch geregeld te worden dat geen nieuwe bebouwing ten behoeve van beëindigde bedrijf(stak) opgericht gaat worden. Hiertoe dient in het eerste geval op blijvende agrarisch bouwblokken opgenomen te worden dat IV niet is toegestaan en in het andere geval de bestemming "woondoeleinden" opgenomen te worden.
- e) De gemeente heeft een actieve houding als het gaat om het ingediend krijgen van aanvragen alsmede als het gaat om de afhandeling van de aanvragen, het bijeen brengen van meerdere aanvragers, enz.
- f) Van gemeentewege zal bijgehouden worden welke aanvragen binnenkomen en op welke wijze deze worden afgehandeld. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van het vastleggen van de bestaande en de nieuwe situatie door middel van foto's. Na afhandeling van de ingekomen aanvragen zal de beleidsregel worden geëvalueerd.

