

Beleidsnota Rood voor Rood



Beleidsnota RvR d.d. 18 oktober 2012

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Begripsomschrijvingen	4
3	Beleidsregels Rood voor Rood	5
3.1	Relatie sloop en bouwkavel.....	5
3.2	Situering compensatiekavel	5
3.3	Tegenprestatie / compensatie	6
3.4	Afbakening.....	6
3.5	Procedureel kader	7
3.6	Uitvoering en financiën	8
	Bijlage: Nadere eisen milieu	9

1 Inleiding

Wanneer bedrijven in het buitengebied worden beëindigd, komen bedrijfsgebouwen zoals stallen, schuren en werkplaatsen vrij. Vaak gaat het hier om grote complexen waarvan uit ervaring blijkt dat het verval naar verloop van tijd zijn intrede doet. Verval en verpaupering van het landschap wil gemeente Raalte tegengaan. De provincie Overijssel heeft hiervoor een beleidsregel geïntroduceerd: Rood voor Rood met gesloten beurzen die op 16 maart 2005 is vastgesteld. De gemeente heeft dit beleid vertaald in een gemeentelijke beleidsnota Rood voor Rood, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 oktober 2005. In het najaar van 2006 heeft de provincie een evaluatie uitgevoerd, mede op basis van ervaring van de gemeenten in Overijssel. Begin 2007 heeft gemeente Raalte tevens een evaluatie uitgevoerd, waarna enkele wijzigingen in het beleid zijn doorgevoerd. Dit beleid is na overleg met de provincie Overijssel op 10 januari 2008 door de raad vastgesteld. Het huidige beleidskader is gewijzigd met betrekking tot de locatie van een compensatiekavel elders.

Onderliggende beleidsnota Rood voor Rood, vastgesteld d.d. 18 oktober 2012 vormt hiermee het nieuwe beleidskader voor gemeente Raalte. Het bevat beleidsregels waaraan Rood voor Rood-aanvragen getoetst worden. In de bijlage zijn de voorwaarden van milieutechnische aard genoemd, deze zijn ter wille van de leesbaarheid in de bijlage opgenomen.

Het hoofddoel van de Rood voor Rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De Rood voor Rood regeling voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing. Financiering vindt plaats door het realiseren van zogenaamde compensatiekavels waarop een woning gebouwd mag worden. De initiatiefnemer krijgt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen toegerekend van de waarde van de compensatiekavel.

2 Begripsomschrijvingen

Ruimtelijke kwaliteit: Die eigenschappen van het gebied (landschap en welstand) die het eigen karakter van de ruimtelijke omgeving bepalen.

Landschapsontsierend bouwwerk: Die bouwwerken die bijvoorbeeld door een (slechte) staat van onderhoud, grootte, hoogte, uitstraling en materiaalgebruik de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloeden.

Karakteristiek en/of beeldbepalende gebouwen: Die gebouwen die door hun situering, bouwstijl en volume in combinatie met gebiedseigen beplanting de historie van een gebied laten herbeleven. Dit betreffen in ieder geval gebouwen die zijn opgenomen op de (gemeentelijke) monumentenlijst.

Eigenschappen van het gebied: Het ruimtelijke beeld dat door de doelstellingen van het landschapsbeleidsplan en welstandsnota wordt ingegeven.

Torensilo: silo's voor de opslag van ruwvoer met een minimale hoogte van 8 meter en bovengrondse silo's voor de opslag van dierlijke mest uitgevoerd in hout, staal, steen en beton met een minimale hoogte van 3 meter boven peil (dus niet van toepassing voor silo's voor de opslag van bijproducten, krachtvoer en kunstmest).

3 Beleidsregels Rood voor Rood

Om voor de regeling rood voor rood in aanmerking te komen gelden de volgende regels.

3.1 Relatie sloop en bouwkaavel

1. Uitgegaan wordt van sloop van alle bedrijfsgebouwen, met een minimum van 850 m² aan bedrijfsbebouwing of 4500 m² aan kassen. Hiervoor mag één compensatiekaavel met een grootte van 1000 m² worden ontwikkeld. Hierop mag een woongebouw van maximaal 750 m³ gebouwd worden met maximaal 75 m² aan bijgebouwen. Daarnaast mag bij de voormalige bedrijfswoning in totaal maximaal 75 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Een rechtvenredig veelvoud van de te slopen bedrijfsgebouwen, kan in principe leiden tot een extra compensatiekaavel wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten nodig is.
2. Bij de bepaling van het aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing kunnen de bedrijfsgebouwen van verschillende bedrijven worden betrokken met een minimum oppervlakte van 150 m² per eenheid. De bedrijven die tot sloop overgaan worden beiden als volwaardige Rood voor Rood locatie gezien en dienen te voldoen aan de eisen zoals genoemd in deze beleidsnotitie.
3. Indien er recht op twee of drie compensatiekavels ontstaat, is onder voorwaarden samenvoeging tot een groter woongebouw tot maximaal 1500 m³ mogelijk indien de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. De wijze van landschappelijke inpassing zal hierbij een belangrijke voorwaarde zijn.

3.2 Situering compensatiekaavel

4. Een compensatiekaavel is in principe alleen op het bouwblok waar gesloopt wordt toegestaan.
5. Een compensatiekaavel is alleen in de volgende gevallen elders toegestaan:
 - wanneer er op het perceel bijzondere landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door het realiseren van een compensatiekaavel aangetast worden;
 - als de realisatie van een compensatiekaavel in strijd is met de doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied plus een zone daaromheen van 200 meter. Tenzij in dat gebied kan worden aangetoond dat aan de doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan (zie ook bijlage 'nadere eisen');
 - als de agrarische bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven en andere belangen wordt belemmerd. Opgemerkt wordt dat in dit verband ten aanzien van de beoordeling van stankhinder ruimere mogelijkheden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij bestaan indien de woning op de voormalige agrarische bouwkaavel wordt gerealiseerd.

Burgemeester en Wethouders kunnen, los van bovenstaande punten, gemotiveerd afwijken en de compensatiekaavel toch elders toe te staan.
6. In het geval van een compensatiekaavel elders, dient de deelnemer zelf voor gronden op een juiste locatie te zorgen, bijvoorbeeld door eigen bezit, ruilen van gronden of door projectmatige aanpak samen met anderen. De gemeente speelt in die eigendomsverzekrijging geen rol. Een compensatiekaavel elders dient aansluitend aan bestaande bebouwing te worden gesitueerd:
 - aansluitend aan een bestaande dorpskern;
 - aansluitend aan dan wel passend in lintbebouwing waarbij de (geprojecteerde) naar elkaar toegekeerde gevels op maximaal 100 meter van elkaar liggen;
 - aansluitend aan een bestaand bebouwingscluster waarbij er reeds sprake is van minimaal twee bestaande woningen die geclusterd bij elkaar staan.
7. Bij de toetsing zullen alle relevante beleidsnota's zoals de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier, waterbeheer 21^e eeuw, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit worden betrokken.

3.3 Tegenprestatie / compensatie

8. Karakteristieke bebouwingspatronen moeten versterkt worden. Dit doet recht aan de gewenste landschappelijke verschijningsvormen. De karakteristieke bebouwingspatronen en de welstandsnota die behoren bij de diverse landschapseenheden dienen hierbij als uitgangspunt. Voor de belangrijkste landschapseenheden zijn de oorspronkelijke bebouwingspatronen beschreven in het landschapsbeleidsplan.
9. De aanwezigheid van erven als groene eilanden in een groot landelijk gebied, al dan niet met elkaar verbonden door een wegbegeleidende beplanting, is van grote landschappelijke waarde. De afwisseling en ruimtelijke diversiteit die in het buitengebied aanwezig zijn, wordt in belangrijke mate bepaald door de waarneembare elementen zoals wegbegeleidende beplantingen, randen van bospercelen, open ruimten en de erven. Het silhouet van een erf, waarneembaar op afstand in de vorm van de hoofdlijnen van de aanwezige gebouwen en beplantingen, levert een belangrijke bijdrage aan het kunnen ervaren van karakteristieke landschappelijke waarden. Het beleid is gericht op het handhaven en ontwikkelen van erven, waarvan het silhouet tot verbeelding spreekt. In sommige gevallen kan dit betekenen dat het bouw- en groenvolume in evenwicht gebracht dient te worden met de landschapskenmerken en overige omgevingsfactoren.
10. De samenstelling van de bebouwing en beplanting op een erf, het ensemble, is van grote waarde voor de herkenbaarheid van een erf in het landschap. Het hoofdgebouw, vaak met woongedeelte gericht op de openbare weg, is vaak beeldbepalend vanaf de wegzijde. De aanwezigheid, situering en het volume, en de wijze waarop de bedrijfsgebouwen zijn gerangschikt in relatie tot de aanwezige erfbeplantingen zeggen iets over de historie van het erf. De wijze waarop de gebouwen zijn geschikt op een erf zeggen iets over het belang van een (bedrijfs)gebouw. Er moet worden gezocht naar een juist evenwicht tussen de gebouwen en beplantingen op een erf in relatie tot de omgeving. Met name de schaalgrootte van het landschap is bepalend voor het toelaten of achterwege laten van bepaalde ontwikkelingen. Groenvoorzieningen op en rond het erf kunnen een zeer grote bijdrage leveren aan het evenwicht brengen van de juiste verhoudingen van bebouwing en beplanting op een erf.
11. Historisch gezien hebben beplantingen op het erf een bepaalde functie. Het afschermen van het erf, het laten groeien van geriefhout en het gebruik van vruchtbomen zijn hiervan voorbeelden. Een zorgvuldige inpassing van erven, gebaseerd op de cultuurhistorische ontwikkeling, is een belangrijke voorwaarde. Het gebruik van streekeigen plantmateriaal is hierbij een voorwaarde, waarbij naast het esthetische aspect ook aandacht besteed dient te worden aan de historische functie van beplantingen.

3.4 Afbakening

12. Deze regeling geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Raalte.
13. De regeling geldt niet voor sloop van Rijks- of gemeentelijke monumentale agrarische bebouwing.
14. De regeling geldt voor gebouwen die opgericht zijn met een bouwvergunning. Daar waar geen bouwblok aanwezig is, kan ter plekke geen compensatiekavel gerealiseerd worden.
15. Uitgegaan wordt van sloop van het gehele complex met voormalige gebouwen (met uitzondering van de voormalige agrarische bedrijfswoning), inclusief erfverhardingen, mestplaten, sleufsilos, kassen voor hobby en nevenactiviteiten. Genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde tellen niet mee bij de berekening van de slooppoppervlakte. Torensilos en mestsilos tellen wel mee.

16. Bijgebouwen mogen bij uitzondering groter zijn dan 75 m². Dit kan het geval zijn als dit ten goede komt aan het beheer van landschap/gronden, de te behouden schuur is groter, of het past bij de invulling van een passende bestemming in het kader van Vrijkomende Agrarische Bedrijven. Ook kan het wenselijk zijn een bestaand en/of monumentaal bijgebouw te behouden. Het college komt de bevoegdheid toe om te bepalen wanneer er sprake is van een uitzonderingssituatie.
17. De regeling geldt ook wanneer er sprake is van een gemengd bedrijf in extensiveringsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd. In deze gevallen mogen ten behoeve van de continuering van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Ook is intensieve veehouderij op deze agrarische bouwblokken niet meer mogelijk. Om tot 850 m² te slopen oppervlakte te komen, kan er een combinatie met een andere initiatiefnemer gemaakt worden. De minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte bij het bedrijf in het extensiveringsgebied dat het onderdeel intensieve veehouderij beëindigt, is in deze gevallen 400 m². De resterende extensieve tak dient een omvang van minimaal 70 NGE te hebben.

3.5 Procedureel kader

18. De deelnemer moet een plan indienen bij de gemeente Raalte waarin in ieder geval ingegaan wordt op:
 - aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
 - de ligging, omvang en getaxeerde waarde van de gewenste compensatiekavel blijkend uit een officieel taxatierapport opgesteld door een erkend taxateur;
 - de aanwending van de bijdrage voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit met name de landschappelijke inpassing, realisatie nieuw groen, beeldkwaliteit, landschap, natuur, vermindering milieulast en eventuele instandhouding van karakteristieke bebouwing;
 - mogelijkheden voor ontwikkeling van andere functies.
19. De deelnemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen van alle bescheiden zoals verzoeken om een sloop- en bouwvergunning en verzoeken tot aanpassing cq intrekking van de milieuvergunning.
20. In een afzonderlijke realisatieovereenkomst worden de door de gemeente Raalte en de deelnemer gemaakte afspraken over:
 - de plek van de compensatiekavel
 - de investeringen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit
 - minimale eisen landschappelijke inpassing
 - de voorwaarden voor de start van de nieuwbouw
 - het tijdstip van de te slopen bebouwing
 - planschade
 - een kettingbedingDe gemeente zal na het afsluiten van de realisatieovereenkomst de aan te passen gronden conform de nieuwe situatie publiekrechtelijk regelen.
21. De gemeente Raalte houdt een register bij waarin aangegeven is welke agrarische bedrijfsgebouwen in het kader van de Rood voor Rood regeling zijn gesloopt, welke woongebouwen onder welke voorwaarden ter compensatie zijn of worden gebouwd en waar dat plaatsvindt, en welke overige investeringen in ruimtelijke kwaliteit plaatsvinden.

3.6 Uitvoering en financiën

22. Uit de waarde van de compensatiekavel dient de deelnemer alle kosten te betalen:
- de sloopkosten: € 25,- per m² zoals neergelegd in de Provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij. Dit bedrag is inclusief eventuele kosten voor asbestverwijdering. Wanneer financiering van de sloop niet mogelijk is binnen dit standaardbedrag, is aparte opvoering van deze kosten mogelijk;
 - de kosten voor de het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
 - advieskosten van intermediairen zoals landschapsadviseurs en fiscalisten;
 - kosten voor de bestemmingswijziging;
 - eventuele bedrijfsverplaatsingskosten;
23. Voor de bepaling van de prijs van de compensatiekavel dient een marktconforme prijs gehanteerd te worden van minimaal € 200,- per m². De deelnemer mag 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen behouden. Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de technische veroudering op grond van de verwachte levensduur van de gebouwen en de residuwaarde aan het eind van de levensduur (artikel 17, lid 3 van de Wet waardering onroerende zaken). De berekeningsmethodiek van de Dienst Landelijk Gebied is hiervoor bepalend. De eventuele waardevermeerdering van de bedrijfswoningbouw (als gevolg van de sloop van de bedrijfsopstallen of verkoop van het woongebouw) komt ten bate aan de deelnemer. De financiële bijlage van het plan dient door een beëdigd taxateur opgesteld te worden.
24. De gemeente kan een plattelandsfonds instellen. De voorwaarden hiervoor zullen in dat geval later bepaald worden.

Naast de hierboven genoemde voorwaarden, zal ook moeten worden voldaan aan de in de bijlage genoemde voorwaarden.

Bijlage: Nadere eisen milieu

1. Hinder van inrichtingen (niet-agrarisch)

Daar waar het gaat om hinder (geluid, geur, stof, etcetera) van niet-agrarische inrichtingen is het zinvol om de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG te hanteren. Deze gaat uit van indicatieve afstanden tussen belastende functies (zoals inrichtingen) en nieuwe, rustige woonwijken. Voor een enkel woongebouw zou soepeler met de aan te houden afstand omgegaan kunnen worden, maar de brochure geeft ook aan dat voor het landelijk gebied bepaalde aspecten, zoals geluid, juist heel gevoelig kunnen liggen.

Voor de uitvoering: de in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering aangegeven afstanden aanhouden.

2. Hinder agrarische inrichtingen

Geluid

De compensatiewoning moet in beginsel gerealiseerd worden op het bouwblok waar de sloop van bedrijfsgebouwen plaatsvindt. Het gegeven dat het woongebouw op een (voormalig) agrarisch bouwblok gebouwd wordt is een reden om te motiveren dat geluidsnormen van rond de 45 dB(A) in de dagperiode aanvaardbaar zijn. Door dit duidelijk in de notitie Rood voor Rood te stellen kan de nieuwe bewoner dit ook meewegen bij het besluit zich daar te vestigen.

Voor de uitvoering: niet bouwen binnen 50 meter van bouwblok van andere agrarische bedrijven. Bij de situering van de nieuw te bouwen woning mogen de omliggende agrarische bedrijven niet beperkt worden in de bedrijfsvoering.

Bij het bouwen van een nieuw woongebouw op een locatie die aansluit aan de bebouwde kom kan er niet gesteld worden dat er sprake is van een agrarische omgeving. Vanuit dat oogpunt is het reëel het woongebouw iets meer bescherming te bieden tegen geluid (geluidsnorm van rond de 40 dB(A)). Bij een afstand van 100 meter zal in de meeste gevallen niet noodzakelijk zijn de geluidsemisatie van de omliggende bedrijven te beperken.

Voor de uitvoering: niet bouwen binnen 100 meter van bouwblok van andere agrarische bedrijven. Bij de situering van de nieuw te bouwen woning mogen de omliggende agrarische bedrijven niet beperkt worden in de bedrijfsvoering.

Stank

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is voor woningen die in kader van Rood voor Rood op het bouwblok wordt gerealiseerd een minimale afstand van 50 meter voldoende als de woning buiten de bebouwde kom wordt gerealiseerd en 100 meter voor woningen die binnen of aansluitend aan de bebouwde kom worden gerealiseerd. In de overige situaties moet voldaan worden aan de geurnormen zoals die in de Wet geurhinder en veehouderijen worden aangegeven. Voor het niet-reconstrueergebied (voormalige gemeente Heino) gelden strengere normen dan voor het reconstructiegebied.

Voor de uitvoering: De Wet geurhinder en veehouderij is van toepassing. In situaties waarbij de nieuwe woning gebouwd wordt op het bouwblok is geen beoordeling van de geurnorm noodzakelijk. Er zijn dan minimaal aan te houden afstanden van toepassing. De afstandsmeting dient plaats te vinden tot de rand van het bouwblok van de omliggende veehouderijbedrijven.

3. Habitattoets

Het is ongewenst dat in of direct grenzend aan het Habitatgebied ontwikkelingen plaatsvinden die significante gevolgen kunnen hebben voor het Habitatgebied. Als er redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit een invloed kan hebben op het Habitatgebied dan moet er eerst een Habitattoets worden opgesteld.

Voor de uitvoering: Nieuwbouw van woongebouwen binnen de invloedssferen van het Habitatgebied is zonder een habitattoets niet mogelijk. De provincie is hiervoor bevoegd gezag.

4. Sloopvergunning

Bij de sloop van de stallen zal altijd meer dan 10 m³ slooafval vrijkomen. Een sloopvergunning is dan ook altijd noodzakelijk. Het is gewenst dat ten aanzien van sloop garanties worden ingebouwd: ten eerste dat er tijdig gesloopt wordt (voordat met nieuwbouw van het woongebouw wordt begonnen) ten tweede dat op de juiste wijze gesloopt wordt en ten derde dat er voldoende m² (850 m² per woongebouw) gesloopt wordt. Gezien de oprichtingsdatum van de stallen kan er van uitgegaan worden dat in dakbedekking (golfplaten), dakbeschot en veelal ook in stalinrichting (plaatmateriaal), voerbakken, leidingisolatie en in brandwerende voorzieningen (rookkanaal, pakkingen en brandwerende platen) asbest is toegepast. De hoeveelheid asbest zal vrijwel altijd groter zijn dan 35 m². De verwijdering van asbest mag dan ook niet in eigen beheer plaatsvinden maar door een erkend asbestverwijderingsbedrijf. Afleveringsbonnen van de asbest moet voor controle minimaal 5 jaar beschikbaar zijn.