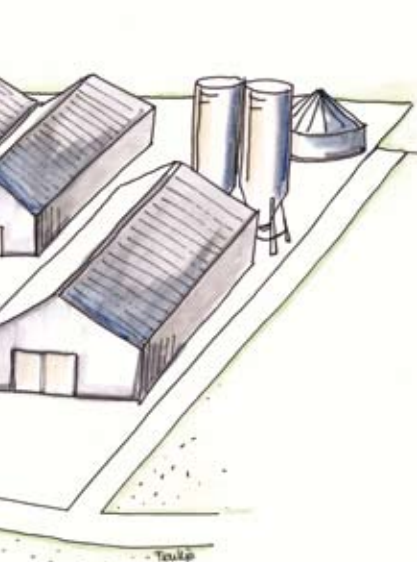


Een stal voor een bouwkavel

Rood voor rood gecombineerd met hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB-beleid)



1. *Uitgangssituatie*

De initiatiefnemer bij dit project is eigenaar van een aantal voormalige vleeskuikenstallen met een totale oppervlakte van 2.000 m². Deze stallen zijn niet meer in gebruik als vleeskuikenstal en zijn verpauperd. Bovendien doen de stallen afbreuk aan de historische erfstructuur. Verder is op het erf een karakteristieke boerderij aanwezig die ook sterk verpauperd is. Deze boerderij was in het verleden in gebruik als woning met deel, maar heeft in de loop van de tijd een agrarische bestemming gekregen.

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

2. *Het landschap*

Het landschap op de locatie van dit Rood voor roodproject is sterk beïnvloed door omliggende beken. Hierdoor is een kleinschalig landschap ontstaan. De kenmerkende houtwallen zijn op deze locatie echter tot minimaal formaat teruggedrongen. Met de ontwikkelingen in het kader van de regeling Rood voor rood ontstaat de mogelijkheid om de kenmerkende landschapselementen te herstellen.

3. *Het plan*

Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken, wordt er gebruikgemaakt van het beleid voor hergebruik van VAB en van de regeling Rood voor rood. Op de locatie wordt de voormalige boerderij weer in gebruik genomen als woning. Hierdoor krijgt karakteristieke bebouwing een nieuwe functie en wordt het voor de toekomst behouden. Ook wordt binnen het beleid voor hergebruik van VAB een nieuwe schuur op het bestaande erf gerealiseerd van ongeveer 300 m². Deze oppervlakte geldt binnen het Rood

voor roodbeleid als te behouden bebouwing. De schuur is noodzakelijk voor het bedrijf van de initiatiefnemer. Met een nieuwe, passende opslagruimte wordt de verrommeling van het erf tegengegaan. Deze nieuwe schuur wordt in een passende stijl gebouwd en krijgt een landschappelijk verantwoorde plek op het erf.

Verder zal in het kader van de regeling Rood voor rood, de landschapontsierende bebouwing worden gesloopt en zal worden geïnvesteerd in de omgeving (ruimtelijke kwaliteit). Op dit perceel worden de vleeskuikenstallen en schuren met een totale oppervlakte van ongeveer 2.000 m² gesloopt. Aangezien het in verband met stankcirkels van omliggende bedrijven niet mogelijk was om een compensatiewoning op het eigen erf te realiseren, zal dit op een locatie elders gebeuren. Daarbij moet gezocht worden naar een ruimtelijk verantwoorde locatie, bijvoorbeeld aan de rand van een bebouwde kom of aansluitend op lintbebouwing. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan in dit project uit de restauratie van de buitenzijde van de karakteristieke voormalige boerderij en uit het verbeteren en herstellen van de kenmerkende landschapselementen. Ook door het slopen van de vleeskuikenstallen ontstaat een landschappelijke verbetering.

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

4. *Meerwaarde*

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



5. Financiële opzet

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

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

Waarde bouwrijpe woningbouwkevel (getaxeerd, 1.000 m ²)	€ 225.000,--
Waarde ondergrond (landbouwgrond à € 5,-- per m ²)	€ 5.000,--
Kosten bouwrijp maken	€ 10.000,-- –
Waarde bouwbestemming	€ 210.000,--

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

Waarde bouwbestemming	€ 210.000,--
30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 45.000,-- –
Verplichte investering	€ 165.000,--

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

Verplichte investering	€ 165.000,--
Sloopkosten (1.700 m ² x € 25,--)	€ 42.500,-- –
Gereserveerd voor investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 122.500,--

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

Uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere:)	€ 5.000,--
• aanplant hakhoutbosje	
• aanleg houtwal	
• aanplant boomgaard	
Het restaureren van de (buitenzijde van de) boerderij	€ 78.000,--
Asbestsanering	€ 17.500,--
Advieskosten	€ 4.000,--
Landschapsplan	€ 3.000,--
Onderzoeken bestemmingswijzigingen (met onder andere:)	€ 10.000,--
• flora- en faunaonderzoek	
• bodemonderzoek	
• archeologisch onderzoek	
Legeskosten gemeente	€ 5.000,-- +
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 122.500,--

Informatie

Bij de Rood voor roodregeling is gestreefd naar een uniform en vlakdekkend beleid voor de hele provincie. Tegelijkertijd is gezocht naar een optimale balans tussen aantrekkelijke voorwaarden voor een eigenaar om te komen tot sloop van landschapontsierende voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en waarborgen voor een bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit.

Rood voor rood en de rekenmethodes sluiten aan bij de praktijk. De regeling biedt daarom veel goede kansen, terwijl er een forse impuls aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

*Kijk voor meer informatie op www.overijssel.nl
of neem contact op met uw gemeente of de provincie
Overijssel via 038 499 80 90.*

Colofon

Uitgave
provincie Overijssel, april 2007

Illustratie
Froukje Nauta, Vught

Vormgeving en print
provincie Overijssel

Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

