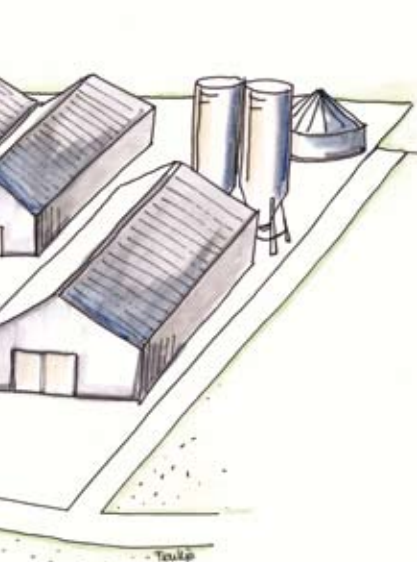


Een stal voor een bouwkvavel

Rood voor rood met behoud van karakteristieke schapenstal



1. *Uitgangssituatie*

In dit voorbeeldproject staat een voormalig varkensbedrijf met 200 zeugen centraal. Het was niet mogelijk om het bedrijf uit te breiden zodat de keuze is gemaakt om de varkenshouderij te beëindigen. Omdat er geen mogelijkheid is om de stallen voor andere doeleinden te gebruiken, wil de eigenaar de stallen en schuren slopen. De landschapontsierende bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van in totaal 860 m². De sloop van minimaal 850 m² is één van de randvoorwaarden om aan de Rood voor roodregeling deel te nemen.

Doordat onder meer aan deze randvoorwaarde is voldaan kan, door gebruik te maken van de Rood voor roodregeling, een nieuwe bouwkel worden uitgegeven. De waarde van de woningbouwkel moet daarbij worden ingezet om de sloopkosten te betalen en om de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving te verbeteren.

2. *Het landschap*

Het voormalige varkensbedrijf ligt in een open landschap met langgerekte kavels. Bebouwing ligt daarbij veelal op korte afstand van de wegen, waarbij de bebouwing een lint langs de wegen vormt. In dit landschapstype staan langs de wegen meestal laanbomen. Tussen de verschillende erven is het open landschap zichtbaar. Dit varkensbedrijf ligt daarbij op de hoek van een kruising van twee wegen.

3. *Het plan*

De eigenaar van het varkensbedrijf kiest ervoor om de stallen, schuren inclusief de agrarische elementen zoals de mestplaat en verharding, te slopen. De bestaande karakteristieke Saksische boerderij en een karakteristieke schapenschuur worden daarbij niet gesloopt. Het uiterlijk van de schapenschuur wordt verbeterd door het aanbrengen van wolfseinden en het aanbrengen van een rieten dak. Normaal gesproken is het behouden van schuren in het kader van Rood voor rood niet mogelijk, maar omdat het hierbij om een karakteristieke schuur gaat die een passende functie krijgt, is behoud toegestaan.

Ter compensatie van de sloopkosten en de ruimtelijke investering mag de initiatiefnemer een nieuwe woning van maximaal 750 m³ realiseren met daarbij een schuur van 75 m².

Met dit project is het mogelijk om het zicht op het landschap, vanaf de weg, terug te brengen door de stallen te slopen. Dit is dan ook de reden voor het plaatsen van de nieuwe woning achter de bestaande boerderij. De nieuwe woning ligt aan de kruisende weg en past daarmee in een bebouwingslint.

Een andere landschappelijke verbetering is het herstellen van de bestaande eikenlaan langs de noord-zuidgerichte weg. Nu is het zo dat op verschillende plekken in deze laan bomen ontbreken. Met het herstel van de laan wordt een karakteristiek landschapselement versterkt en wordt het beeld van de langgerekte kavels versterkt.

De nieuwe erfvorm (ontstaan door de sloop van de stallen) wordt herkenbaar gemaakt en versterkt door het planten van erfbeplanting (met lichtgroen aangegeven op de inrichtingsschets). Daarnaast wordt bij het bestaande erf een nieuwe boomgaard geplant, met hoogstamfruitbomen. De boomgaard wordt op de plek geplant waar in het verleden ook een boomgaard was.

4. *Meerwaarde*

Voor de initiatiefnemer en de verschillende overheden is het belangrijkste voordeel van dit project dat de landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt. Bovendien wordt geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit op deze locatie. Een derde voordeel is dat karakteristieke bebouwing voor de toekomst wordt behouden, doordat renovatie gedeeltelijk met de waarde van de bouwkel gefinancierd kan worden. Naast de landschappelijke voordelen betekent de toepassing van de Rood voor roodregeling voor de initiatiefnemer ook financieel voordeel doordat hij 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing mag behouden. Dit bedrag hoeft namelijk niet te worden geïnvesteerd.



5. Financiële opzet

In Rood voor roodprojecten wordt het realiseren van het plan gefinancierd met de waarde van een woningbouw-kavel. De waarde van de woningbouw-kavel wordt getaxeerd door een onafhankelijk, erkend taxateur. Daarbij wordt uitgegaan van een standaard kavelgrootte van veelal 1.000 m², om zo een vast uitgangspunt te hebben.

Om het te investeren bedrag te kunnen bepalen wordt uitgegaan van waardestijging die ontstaat door het toekennen van de bouwbestemming. Om deze waardestijging te berekenen wordt de waarde van de bouwrijpe woningbouw-kavel (het getaxeerde bedrag) verminderd met de huidige waarde van de ondergrond op deze locatie en de kosten van het bouwrijp maken.

Waarde bouwrijpe woningbouw-kavel (getaxeerd, 1.000 m ²)	€ 163.000,--
Waarde ondergrond (landbouwgrond à € 3,-- per m ²)	€ 3.000,--
Kosten bouwrijp maken	€ 10.000,-- -
Waarde bouwbestemming	€ 150.000,--

De waarde van de bouwbestemming moet worden gebruikt voor het betalen van de sloopkosten en het investeren in ruimtelijke kwaliteit. Het bedrag dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de waarde van de bouwbestemming te verminderen met een deel van de waarde van de te slopen schuren.

Dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen schuren hoeft namelijk niet geïnvesteerd te worden. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing wordt door een erkend taxateur bepaald. De verplichte investering wordt daarmee als volgt bepaald:

Waarde bouwbestemming	€ 150.000,--
30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 58.000,-- -
Verplichte investering	€ 92.000,--

Het bedrag dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de verplichte investering te verminderen met het bedrag voor de kosten van de sloop. De sloopkosten worden berekend aan de hand van een gestandaardiseerd bedrag van € 25,-- per m² te slopen bebouwing. In dit project wordt in totaal 860 m² gesloopt waarmee het bedrag voor de sloopkosten uitkomt op € 21.500,--.

Verplichte investering	€ 92.000,--
Sloopkosten (860 m ² x € 25,--)	€ 21.500,-- -
Gereserveerd voor investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 70.500,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (€ 70.500,--) bestaan in dit project uit de volgende posten:

Het restaureren van de bestaande schuur	€ 32.000,--
Uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere:)	€ 3.000,--
• aanplant nieuwe singels	
• aanplant solitaire bomen	
• aanplant boomgaard	
Asbestsanering	€ 12.500,--
Onderzoeken bestemmingswijzigingen (met onder andere:)	€ 10.000,--
• flora- en faunaonderzoek	
• bodemonderzoek	
• archeologisch onderzoek	
Advieskosten	€ 6.000,--
Landschapsplan	€ 4.000,--
Legeskosten gemeente	€ 3.000,-- +
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 70.500,--

Het overzicht laat zien dat kosten voor de advisering, de planontwikkeling en de kosten van asbestsanering kunnen worden ingebracht als post onder investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Verder zijn in dit geval (een deel van) de kosten voor het herstel van de schapenschuur ingebracht. Daarbij gaat het echter uitsluitend om investeringen in het uiterlijk van de bebouwing.

Bij dit Rood voor roodproject kunnen alle investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op de Rood voor roodlocatie zelf worden gedaan. In sommige projecten is het zo dat er geld overblijft nadat alle investeringen (in sloop en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit) zijn gedaan. Dit resterende bedrag wordt dan gestort in een gemeentelijk plattelandsfonds. De gemeente zal die middelen aanwenden voor ruimtelijke en/of landschappelijke verbeteringen in het buitengebied.

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.

