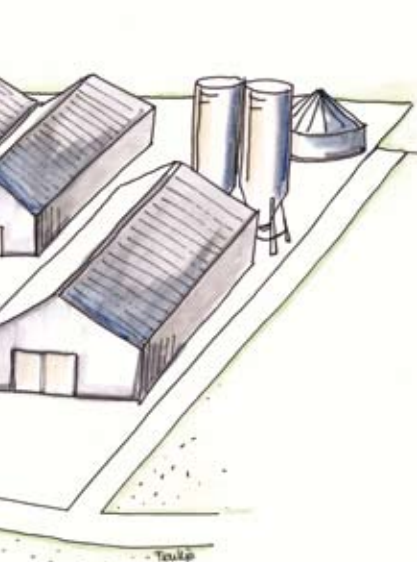


Een stal voor een bouwkavel

Rood voor rood met bedrijfsverplaatsing



1. Rood voor rood met bedrijfsverplaatsing

Rood voor rood biedt de mogelijkheid om bij te dragen aan de verplaatsing van een intensieve veehouderij of de verplaatsing van een gemengd bedrijf met een intensieve tak. Voorwaarde daarbij is dat er een ruimtelijk probleem mee opgelost wordt. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om een stankprobleem waarbij een woning of dorp hinder ondervindt van een intensieve veehouderij of de ligging van een intensieve veehouderij in de Ecologische Hoofdstructuur of in een Robuuste Verbindingszone waardoor natuurontwikkeling en/of recreatieve ontwikkelingen worden belemmerd.

2. Uitgangssituatie

In dit project ligt het intensieve veehouderijbedrijf van de initiatiefnemer in een kleine kern en binnen een robuuste verbindingzone buiten het reconstructiegebied. Op het bedrijf houdt de initiatiefnemer ruim 400 fokzeugen. De totale oppervlakte van de stallen op deze locatie bedraagt 1.200 m². Door de aanwezigheid van de veehouderij ontstaat stankoverlast in het dorp. Het gaat om een overbelaste stanksituatie. Het verplaatsen van het bedrijf maakt realisatie van recreatieve ontwikkelingen mogelijk en leidt tot verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

3. Plan

Het oplossen van dit ruimtelijke probleem maakt dat een deel van de verplaatsingskosten kan worden gecompenseerd middels de regeling Rood voor rood. Daarom is de eigenaar bereid zijn bedrijf te verplaatsen naar een geschikte locatie in een landbouwontwikkelingsgebied. Een deel van de kosten die gemoeid zijn met de verplaatsing kunnen daarbij worden gecompenseerd door middel van de regeling Rood voor rood met bedrijfsverplaatsing.

4. Meerwaarde

In dit voorbeeld van Rood voor rood met verplaatsing valt te zien dat een deel van de waarde van de woningbouwkavels gebruikt wordt voor investeringen in landschappelijke verbeteringen. De belangrijkste meerwaarde bestaat uit de milieu- en natuurwinst die ontstaat doordat een bedrijf verplaatst waardoor een stankprobleem wordt opgelost en gewenste recreatieve ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Bovendien kan de initiatiefnemer op een nieuwe, betere locatie een duurzaam en perspectiefvol bedrijf voortzetten.



5. Financiële uitwerking

Bij Rood voor rood met verplaatsing gelden dezelfde voorwaarden als bij reguliere Rood voor roodprojecten. Dat betekent dat minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt moet worden, waarvoor één bouwka­vel gerealiseerd mag worden.

Waarde bouwrijpe woningbouw­kavel (getaxeerd, 1.000 m ²)	€ 225.000,--
Waarde ondergrond (landbouw­grond à € 4,-- per m ²)	€ 4.000,--
Kosten bouwrijp maken	€ 10.000,--
Waarde woningbouwbestemming	€ 211.000,--

Om de kosten van de verplaatsing te dekken mag één woningbouw­kavel extra gerealiseerd worden. Met de waarde van in totaal twee woningbouwbestemmingen kan geïnvesteerd worden in de verplaatsing van het bedrijf.

De waarde van de twee bouwbestemmingen moet vergeleken worden met de maximale bijdrage die theoretisch via de VIV verkregen kan worden. De bijdrage in de bekostiging van de verplaatsing met Rood voor rood mag namelijk niet groter zijn dan (rekentechnisch) volgens de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) mogelijk zou zijn. Wanneer er van de waarde van twee bouwbestemmingen, na aftrek van de verplaatsingskosten berekend volgens VIV, een deel resteert, dan moet dit geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit.

Waarde 2 woningbouwbestemmingen (2 x € 211.000,--)	€ 422.000,--
--	--------------

Berekeningsmethode VIV

De verplaatsingskosten via VIV bestaan uit 100% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, de sloopkosten en verhuiskosten. Dat in de rekenmethode van de VIV de sloopkosten en de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn opgenomen betekent dat deze niet nog eens apart berekend worden (zoals in reguliere Rood voor roodprojecten). De verhuiskosten kunnen als kosten worden gerekend tot € 500,-- per NGE met een maximum van € 100.000,--. Dit bedrijf heeft een economische grootte van ongeveer 110 NGE, waarmee de maximaal declarabele verhuiskosten € 55.000,-- bedragen.

Rekenmethode VIV

100% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 210.000,--
Sloopkosten	€ 30.000,--
Kosten verhuizing	€ 29.000,--
Onderzoekskosten (hervestigingslocatie)	€ 11.000,--
Advieskosten (hervestigingslocatie)	€ 15.000,--
Verhuiskosten totaal (€ 500,-- per NGE)	€ 55.000,--
Kosten verplaatsing VIV	€ 295.000,--

Er resulteert een bijdrage van € 295.000,-- voor het verplaatsen van het bedrijf en het slopen van de VAB op de oude locatie.

Investing Ruimtelijke kwaliteit

Voor de investering ruimtelijke kwaliteit resteert het volgende bedrag:

Waarde 2 woningbouwbestemmingen	€ 422.000,--
Kosten verplaatsing VIV	€ 295.000,--
Investing ruimtelijke kwaliteit	€ 127.000,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan in dit project uit de volgende posten:

Uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere:)	€ 23.000,--
• aanplant bos	
• inrichten natuurlijk grasland	
Waardevermindering grond omvorming natuur (± 3 ha)	€ 62.000,--
Het aandeel asbestsanering van de sloopkosten	€ 9.200,--
Onderzoeken bestemmingswijzigingen (met onder andere:)	€ 9.000,--
• flora- en faunaonderzoek	
• bodemonderzoek	
• archeologisch onderzoek	
Advieskosten	€ 14.000,--
Legeskosten gemeente	€ 7.200,--
Notariskosten	€ 2.600,-- +
<hr/> Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit op locatie	€ 127.000,--

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.