

# **BIJLAGEN**



**BIJLAGE I OVERZICHTSTABEL VAN DE PROVINCIALE RVR-REGELINGEN\***

PROVINCIE	MINIMALE SLOOP	ZELFREALISATIE	SALDEREN	COMPENSATIE	BOUWLOCATIE	UITVOERENDE PARTIJEN	RUIMTELIJKE KWALITEITSWINST
<b>Overijssel</b> <i>(Rood voor Rood regeling)</i>	850 m <sup>2</sup>	Ja	Ja	1 extra woning	Op de slooplocatie of bij / in een kern of buurtschap	- Agrariër en / of ontwikkelaar - Provincie - Gemeente	- Sloop van stallen - Door woningbouw + investeringen op de bouwlocatie Eventueel elders m.b.v. een afdracht in een fonds
<b>Utrecht</b>	1.000 m <sup>2</sup>	Ja	Ja	1 of meer extra woning	Op de slooplocatie of nabij de kernrandzone	- Agrariër en / of ontwikkelaar - Provincie - Gemeente	- Sloop van stallen - Door woningbouw + investeringen op de bouwlocatie Eventueel elders m.b.v. een afdracht in een fonds
<b>Noord- en Midden Limburg</b>	1.000 m <sup>2</sup>	Ja, maar dan in samenwerking met de ontwikkelingsmaatschappij	Ja	1 woning	Nabij kernrandzones, of aan clusters of linten	- Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. - Provincie - Gemeente	- Sloop van stallen - Door woningbouw + investeringen op de bouwlocatie
<b>Zuid-Limburg</b>	750 m <sup>2</sup>	Ja	Ja	1 woning	Aan of binnen de rode contour	- Agrariër en / of ontwikkelaar - Provincie - Gemeente	- Sloop van stallen - Door woningbouw + investeringen op de bouwlocatie - Door verplichte investering in de provinciale ontwikkelingszone Groen
<b>Noord-Brabant</b>	1.000 m <sup>2</sup>	Nee	Ja	1 woningen	In principe nabij een kernrandzone en niet op de slooplocatie	- Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte C.V. - Provincie - Gemeente	- Sloop van stallen - Door woningbouw + investeringen op de bouwlocatie

\*In de tabel zijn de algemene uitgangspunten van de regelingen opgenomen en is geen rekening gehouden met eventuele uitzonderingen die toegestaan zijn.



## BIJLAGE II VRAGENLIJST INTERVIEWS

### 'FUNCTIEVERANDERING IN HET BUITENGEBIED'

#### *Algemeen*

1. Welk doel wilt u bereiken met de ontwikkeling van de realisatie van RvR-projecten?
2. Wat is, op grond van reeds behaalde resultaten, uw mening over de RvR-regeling?
3. Bij welke partij(en) ligt veelal het initiatief voor RvR-projecten? (bij wie t.a.v. dit project)
4. Hoe is omgegaan met de verschillende tijdstippen waarop boerderijen vrijkomen? (hoe inzicht hierin verkregen en hoe georganiseerd)
5. Is de relatie tussen de verschillende slooplocaties en de bouwlocatie juridisch vastgelegd, zo ja hoe?
6. Hoeveel kavels worden er in dit project verkocht?
7. Voor welke doelgroep worden de RvR-kavels ontwikkeld?
8. Wordt bij RvR-projecten ook plaats ingeruimd voor sociale woningbouw?

#### *Organisatie (succes afhankelijk van inzet sleutelpersonen of door combinatie van actoren)*

1. Welke publieke partijen zijn / waren betrokken bij de ontwikkeling van het RvR-project?
2. Wat is de rol van de gemeente geweest binnen het ontwikkelingsproces, waarom?

*1. Faciliterend (meedenken, plannen mogelijk maken)*

*2. Conditionerend (enkel toetsend)*

*3. Regisserend (richtinggevend aan de zijlijn)*

*4. Participerend (medeverantwoordelijk, voor eigen rekening & risico)*

3. Wat is de rol van de provincie geweest binnen het ontwikkelingsproces, waarom?
4. Welke private partijen zijn / waren betrokken bij de ontwikkeling van het RvR-project en vanuit welke rol?
5. Hoe is de samenwerking tussen de publieke- en private partijen georganiseerd? (contractueel vastgelegd of op basis van vrijwilligheid)
6. Welke partij(en) zijn volgens u bepalend geweest voor het succes van dit project of zijn er andere kritische succesfactoren te noemen?
7. Welke meerwaarde leverde de deelname van private (ontwikkende) partijen op voor het RvR-project? (Of welke meerwaarde vindt u dat een ontwikkelaar kan hebben bij de ontwikkeling van RvR-projecten?)

#### *Energie (hoeveel energie heeft het de actoren gekost om tot resultaten te komen)*

1. Hoe bestempelt u de totale hoeveelheid energie die de totstandkoming van dit project heeft gekost, wat is de reden voor uw keuze? (keuze: veel energie / matig veel energie / weinig energie)
2. Zijn het aantal uren/fte's vooraf en achteraf verdubbeld t.o.v de verwachting die bestond over de hoeveelheid energie die de ontwikkeling van dit RvR-project zou kosten?
3. In het geval het project meer energie heeft gekost dan vooraf geschat, wat is zijn de oorzaken van de afwijking en welke partijen of factoren zijn hier met name verantwoordelijk voor?

#### *Beleid (in hoeverre heeft de toepassing van beleidsregels een rol gespeeld)*

1. Welke beleidsdocumenten zijn leidend geweest bij de ontwikkeling van het RvR-project?
2. Hoeveel beleidsruimte heeft u bij het toepassen van de RvR-regeling?
3. Zijn de regels in de geldende beleidsdocumenten strikt nageleefd of is er in het belang van het project van afgeweken? Zo ja, wanneer en waarom is dit gebeurd?
4. Welke aspecten in de geldende beleidsdocumenten ervaart u als belemmerend bij de totstandkoming / voortgang van RvR-projecten?

#### *Draagvlak (hoe groot was de mate van draagvlak en hoe is dit tot stand gekomen)*

1. Hoe is bij dit project getracht draagvlak te creëren onder de bevolking?
2. Is de maatschappij betrokken bij de planvorming? Zo ja hoe?
3. In het geval draagvlak ontbrak, wat was hier de reden van en hoe is hier mee omgegaan?

**Tijd** *(hoelang is de doorlooptijd van het proces geweest)*

1. Hoelang heeft de uiteindelijke ontwikkeling van het RvR-project geduurd? (uitgedrukt in jaren / maanden).
2. Komt de uiteindelijke doorlooptijd overeen met de vooraf verwachte doorlooptijd?
3. Welke factoren / aspecten binnen het proces hebben voor vertraging gezorgd?
4. Welke factoren / aspecten binnen het proces hebben juist voor versnelling gezorgd?

**Geld** *(wat is het uiteindelijke financiële resultaat, sluit dit aan bij de startprognose)*

1. Wat zijn de totale opbrengsten van dit RvR-project?
2. Hoe hoog waren de sloopkosten in totaal? Hoe zijn deze sloopkosten berekend?
3. Hoeveel ruimte heeft de gemeente dan wel de ontwikkelende partij bij het vaststellen van de grondprijs en het hanteren van rentetarieven?
4. Hoe is omgegaan met de tijdruimtelijke factor? (rente, gewijzigde prijzen)
5. Wat kosten de kavels gemiddeld? Hoe is deze waarde bepaald?
6. Hoeveel hebben de kavels in project totaal opgebracht?
7. Welke kosten zijn bij de ontwikkeling van dit project voor rekening van publieke partijen gekomen en welke voor rekening van private partijen?
8. Hoe is de uiteindelijke winst verdeeld? (mochten private of publieke partijen een deel behouden of kwam alles ten goede van de verevening?)
9. Wat gebeurt er met eventuele overwinst?

**Verevening** *(hoe is verevend, wat is hoogte van de verevening en hoe komt dit tot uiting)*

1. Hoe is de verevening bij dit project georganiseerd?
2. Waarom is gekozen voor deze methode van verevening?
3. In hoeverre wordt de hoogte van verevening bij RvR-projecten uniform berekend?
4. Hoe wordt de vereveningsbijdrage berekend?
5. Wordt bij de berekening van de vereveningsbijdrage rekening gehouden met fiscaliteiten? Waarom wel / waarom niet?
6. Welke problemen komt u bij verevening tegen, waardoor verevening niet of moeizaam gerealiseerd wordt? (organisatorisch, financieel)
7. Hoe hoog is de uiteindelijke vereveningsbijdrage bij dit project geweest?
8. In hoeverre heeft de vereveningsbijdrage bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied?
9. Hoe en wanneer is / wordt deze vereveningsbijdrage geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied? In welke kwaliteit wordt in het bijzonder geïnvesteerd?
10. Wat is uw mening over / ervaring met de gehanteerde vereveningswijze?

**Resultaat** *(in hoeverre strookt het uiteindelijke resultaat met het vooraf gewenste resultaat)*

1. In hoeverre komt het uiteindelijke financiële resultaat overeen met het vooraf gewenste resultaat?
2. In hoeverre komt het uiteindelijke ruimtelijke resultaat overeen met het vooraf gewenste resultaat?
3. Wat is uiteindelijk de meerwaarde voor de agrariër die deelneemt aan de RvR-regeling? Vindt u dit voldoende om deelname te stimuleren?
4. Wat hebt u als succesfactoren ervaren binnen het ontwikkelingsproces?
5. Wat hebt u als faalfactoren ervaren binnen het ontwikkelingsproces?

**Tot slot: Heeft u zelf nog vragen of iets toe te voegen?**

# BIJLAGE III                      UITWERKING CASUSSEN

## CASUS 1. PARCOURS TE DEDEMSVAART

### 1.1. Korte beschrijving doel en opzet regeling Provincie Overijssel

Met de Rood voor Rood-regeling geeft de provincie Overijssel uiting aan de RvR-regeling. Het doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door ondermeer de sloop van landschapsontsierende agrarische opstallen en door andere aanvullende verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit te plegen.

De Rood voor Rood-regeling gaat uit van het principe van zelfrealisatie. Om dit te stimuleren worden in Overijssel één of meer woningbouwkavels toegekend op planologisch verantwoorde locaties. Hierbij gaat de regeling uit van 'compensatie met gesloten beurs', waardoor provincie Overijssel de sloopkosten niet voorfinanciert. Uit de vastgestelde waarde van de ontstane woningbouwkavel moet de deelnemer van de regeling zelf de sloop van de agrarische opstallen bekostigen plus een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### 1.2. Sloop- en compensatienormen

Voor het slopen van 850m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing ontstaat in Overijssel het recht om één woning te bouwen met een maximale inhoud van 750m<sup>3</sup>. In het geval de deelnemer zelf onvoldoende sloopmeters bezit behoort salderen tot de mogelijkheden, waarbij de sloopmeters van meerdere locaties binnen de provincie samengevoegd kunnen worden. Overijssel heeft in beginsel een strikt functieveranderingsbeleid, zo geldt:

- *De slooplocatie moet tevens de bouwlocatie zijn;*
- *Het gehele complex van voormalige agrarische gebouwen moet gesloopt worden om in aanmerking te komen voor compenserende nieuwbouw;*
- *Er mag slechts één woning gerealiseerd worden op de slooplocatie.*

Op deze laatste voorwaarde geldt de uitzondering dat in het geval een veelvoud van 850m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen gesloopt wordt er een extra bouwkavel verkregen kan worden. Dit is alleen mogelijk in het geval de extra bouwkavel noodzakelijk is voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Verevening in Overijssel vindt plaats door een verplichte afdracht ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. De hoogte van de vereveningsbijdrage wordt in het geval van zelfrealisatie vastgesteld op grond van een algemene rekenmethode gebaseerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde. In de onderstaande is hiervan een voorbeeldberekening gegeven:

<b>BEPALING VEREVENINGSBIJDRAGE</b>		
Waarde bouwkavel (uitgaande van een vaste oppervlakte van 1.000m <sup>2</sup> )		<b>€185.000</b>
<b>AF (vaste kosten die in mindering gebracht kunnen worden):</b>		
30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde	€51.000	- €109.000
Genormeerde sloopkosten á €25 p/m <sup>2</sup>	€36.000	
Kosten asbestsanering	€22.000	
		<b>€76.000</b>
<b>AF (overige kosten die in mindering gebracht kunnen worden):</b>		
Landbouwwaarde (uitgaande van 1.000m <sup>2</sup> ondergrond / erf)	€15.000	- €60.000
Overige kosten	€15.000	
Kosten bouwrijp maken kavel	€10.000	
Herstelkosten eventuele stal bij woning	€5.000	
Inrichtingskosten groenvoorziening kavel(s)	€15.000	
<b>Totale verplichte bijdrage voor verbetering ruimtelijke kwaliteit</b>		<b>€16.000</b>

**Tabel:** Voorbeeldberekening bijdrage voor verbetering ruimtelijke kwaliteit

**Bron:** LTO Noord Advies

Als hoofdregel geldt dus dat de deelnemer aan de regeling allereerst uit de getaxeerde waarde van de bouwka­vel de sloopkosten moet bekostigen en daarnaast nog een investering in de ruimtelijke kwaliteit moet plegen.

Uit het rekenvoorbeeld kan worden afgeleid dat de hoogte van deze bijdrage bepaald wordt door op de waarde van de bouwka­vel verschillende kosten in mindering te brengen. De hierna resterende meerwaarde dient geheel ingezet te worden door de deelnemer voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Rekenen met normkosten*

De rekenmethode van Overijssel is objectief, omdat wordt gewerkt met vaststaande normen. Zo wordt er voor berekening van de waarde van een bouwka­vel altijd uitgegaan van een kavel met een oppervlakte van 1.000m<sup>2</sup>. In het geval de bouwka­vel een grote omvang heeft is het hieruit ontstane voordeel voor de deelnemer.

Voor het bepalen van de hoogte van de sloopkosten geldt de landelijke methoden, die uitgaat van een vast bedrag van €25 per gesloopte vierkante meter.

Tot slot wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde berekend middels de methode van de Dienst Landelijk Gebied. Hierbij geldt dat 30% van de waarde van de gecorrigeerde vervangingswaarde afgetrokken mag worden van de waarde van de bouwka­vel, ten gunste van zichzelf.

In de praktijk is men het echter niet altijd eens over dit percentage. Dit omdat de resterende 70% van de gecorrigeerde vervangingswaarde als (economisch) waardeverlies gezien wordt door de deelnemer. Naast dit waardeverlies krijgt de deelnemer ook nog aanvullend te maken met een belastingclaim over de meerwaarde die ontstaat door functiewijziging van agrarisch naar wonen. Dit leidt ertoe dat functie­verandering in veel gevallen niet kostenneutraal uitgevoerd kan worden. Een mogelijke oplossing wordt gezien in het verhogen van het percentage van 30% naar bijvoorbeeld 75%.

#### *Investeren vereveningsbijdrage*

In Overijssel wordt de vereveningsbijdrage in principe geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit op de locatie waar gesloopt en gebouwd gaat worden. Daarnaast is het ook mogelijk dat de bijdrage elders geïnvesteerd wordt. Dit kan gefaciliteerd worden middels de oprichting van een plattelandfonds, waarin (gedeeltelijke) vereveningsbijdragen gestort kunnen worden. Overijsselse gemeenten zijn vrij in de keuze om een dergelijk fonds op te richten.

In het geval een gemeente besluit tot oprichting van een fonds is deze in eerste instantie bestemd voor het vergoeden van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde in die gevallen waar een deelnemer geen compenserende bouwka­vel wil. Ten tweede kan het fonds ook aangewend worden voor het bekostigen van andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied binnen de betreffende gemeente.

De exacte wijze waarop de vereveningsbijdrage door de deelnemer geïnvesteerd moet worden, wordt in onderling overleg tussen provincie, gemeente en deelnemer bepaald. Deze afspraken hierover worden in een privaatrechterlijke overeenkomst tussen deelnemer en gemeente vastgelegd.

### 1.3. Verevening bij Parcours in Dedemsvaart

<b>Plangebied</b>	ca. 3.4 ha
<b>Aantal woningen</b>	40 RvR-woningen
<b>Kavelgrootte</b>	2300-7700m <sup>2</sup>
<b>Sector</b>	Vrije sector
<b>Bestemmingsplan</b>	Dedemsvaart-Zuid

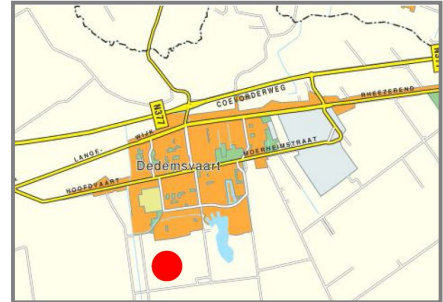
#### *1.3.1. Algemeen*

Met het project Parcours wil de provincie, zoals verwoord in het Pact van Brakkenstein, het mestoverschot in de landbouw terugdringen. Hiervoor is de gemeente Hardenberg samen met de vijf grote steden en de gemeente Steenwijkerland door de provincie gevraagd mee te werken aan de uitvoering van de RvR-regeling. De provincie heeft ervoor gekozen enkel aan de rand van stedelijke gebieden woningbouw toe te staan, omdat men het niet wenselijk vindt dat door het gehele buitengebied woningbouw ontstaat.

In 1999 heeft de gemeente Hardenberg gehoor gegeven aan het verzoek van de provincie om medewerking te verlenen aan de RvR-regeling. De enige voorwaarde die gemeente hierbij stelde was dat de woningen die in



het buitengebied gebouwd gingen worden bedoeld waren voor het hogere woningmarktsegment. Dit omdat dit nog ontbrekende woningmarktsegment kon bijdragen de economische stabiliteit van de noordelijke regio te vergroten. Door te bouwen voor de hogere doelgroep kon de gemeente Hardenberg hoogopgeleiden aan zich binden, waardoor de gemeente in de toekomst beter bestand zou zijn tegen economische fluctuaties. De gemaakte afspraken tussen de provincie en de gemeente zijn in mei 2006 vastgelegd in een convenant.



De 40 RvR-woningen in het project Parcours zijn een voortvloeisel van het convenant gesloten tussen de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg in het kader van de RvR-regeling. Men is hierbij overeengekomen dat er 100 woningen gerealiseerd mogen worden in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het slopen van de benodigde vierkante meters agrarische opstallen, die aan de 100 woningen ten grondslag liggen, komen voor verantwoordelijkheid van de provincie. De sloop- en bouwlocatie zij dus losgekoppeld van elkaar, waardoor de agrariërs niets te maken hebben met de bouwopgave.



De 100 te realiseren woningen liggen verdeeld over meerdere plangebieden in de gemeente. De drie gebieden zijn:

1. 40 Woningen te Dedemsvaart - Uitvoeringsfase
2. 10 Woningen te Gramsbergen - Ontwikkelingsfase
3. 50 Woningen te Hardenberg - Initiatiefase

Naast woningbouw wordt er op en nabij deze locaties ook gestreefd naar versterking van natuur en landschap. Momenteel wordt het plan Parcours in Dedemsvaart al tot uitvoering gebracht. Bij het derde project wil de gemeente meerdere problemen tegelijkertijd aanpakken. Zo wil men naast het realiseren van RvR-woningen ook de regionale wateropgave aanpakken en de problematiek voortkomend uit het aflopen van de EU-subsidie voor de landbouw.

### 1.3.2. Organisatie

BETROKKEN PARTIJEN	ROL(LEN)
Provincie Overijssel	Toetsen
Gemeente Hardenberg	Faciliteren
Projectontwikkelaar De Veste	Participeren
Agrariërs	Geen, enkel slopen

De belangrijkste publieke partijen bij de ontwikkeling van Parcours zijn de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg geweest. Het initiatief voor het project lag in dit geval bij de provincie. Deze initiërende rol kan worden verklaard uit de verplichting die op de provincie rustte op grond van het Pact van Brakkenstein. Verderop in het proces is de provinciale rol voornamelijk toetsend geweest. De provinciale betrokkenheid beperkte zich tot planologisch gebied, doordat de provincie zich had verplicht tot het verlenen van planologische medewerking. Op financieel gebied heeft de provincie geen betrokkenheid gehad.

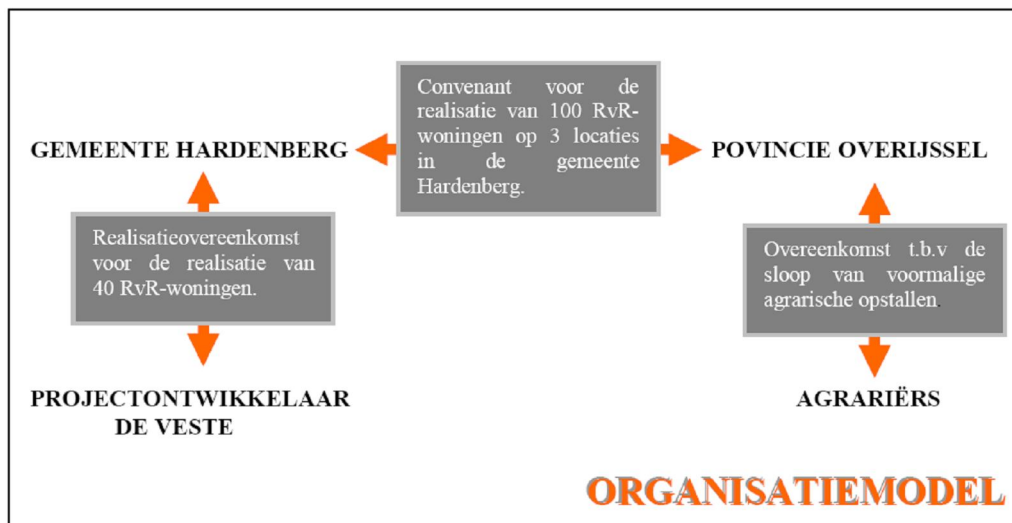
De gemeente Hardenberg heeft van begin af aan een faciliterende rol gehad binnen het proces. Naast medebegeleider van het proces is de gemeentelijke rol ook naar de projectontwikkelaar toe faciliterend geweest. Dit komt ondermeer tot uiting in het feit de gemeente planologische medewerking heeft verleend voor het wijzigen van het geldende bestemmingplan.

Betrokken private partijen bij Parcours zijn projectontwikkelaar De Veste, waarbij deze partij een participerende rol had. De Veste heeft voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van de woningen op zich

genomen. De samenwerking met de private ontwikkelaar is door de gemeente gezocht vanwege de omvang van het project. De gemeente deelt de mening dat de ontwikkeling van een dergelijk groot gebied met de functies wonen en natuur aan een professionele ontwikkelaar overgelaten moet worden. Dit omdat deze meer juridische kennis, marktkennis en middelen bezitten. Daarnaast kon de gemeente door samenwerking met de ontwikkelaar grondspeculatie voorkomen, omdat in dit geval de gemeente de gronden had aangekocht. Op grond van de verwachtingswaarde voor de ontwikkeling was anders direct grondspeculatie onder commerciële partijen ontstaan. Dit heeft men nu kunnen omzeilen.

De samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaar is vastgelegd in een realisatieovereenkomst met hieraan gekoppeld het geldende exploitatieplan.

Het succes van het project Parcours dankt de gemeente vooral aan de deelname van private ontwikkelende partijen. Deze partijen zijn ondanks belemmering toch in staat geweest om binnen de gestelde kaders woningen te realiseren, waarbij voor hen nog voldoende rendement behaald kon worden. De meerwaarde van de ontwikkelaar is volgens de gemeente dan ook gelegen in het kunnen vinden van de juiste prijs-kwaliteitsverhouding door de beschikbaarheid van kennis, expertise en ervaring. Voor Dedemsvaart heeft de ontwikkelaar juist beoordeeld dat de succesfactor bij dit project het aanbieden van zeer ruime kavels was. Onderstaande tabel geeft schematisch de samenstelling van de organisatie weer.



**Tabel:** Schematisch overzicht van de organisatie

### 1.3.3 Tijd / Energie

De totale hoeveelheid energie die de realisatie van het project Parcours heeft gekost wordt door de gemeente bestempeld als veel. Factoren die tot vertragingen hebben geleid zijn naast persoonlijke omstandigheden ook wisselende verantwoordelijken bij betrokken partijen en een herindeling van de gemeente. Dit alles heeft ervoor gezorgd dat er vooral in de periode 1999 tot 2004 weinig vooruitgang is geboekt en pas in 2004 weer volledig doorgegaan kon worden met de ontwikkeling van Parcours.

Uiteindelijk heeft door alle omstandigheden het ontwikkelingsproces van initiatief tot start bouw ruim 10 jaar geduurd.

### 1.3.4. Beleid

Bij de ontwikkeling van het project Parcours is het gesloten convenant leidend geweest in combinatie met een uitgevoerd locatieonderzoek. De ontwikkeling van Parcours staat dus volledig los van de geldende Rood voor Rood-regeling, maar is tot stand gekomen op grond van afspraken die in het verleden zijn gemaakt. Hierdoor kon afgeweken worden van de strikte voorwaarden van het functieveranderingsbeleid, waardoor het mogelijk is geweest een groot aantal woningen te clusteren op één locatie.

Naast de bestuursovereenkomst heeft de gemeente ook andere voorhanden zijnde instrumenten aangewend. Zo heeft de gemeente een faciliterende rol gehad bij het veilig stellen van de benodigde gronden. In eerste instantie heeft ontwikkelaar De Veste alle gronden verworven. In de gevallen dat het De Veste door onderhandeling niet lukte om tot een overeenkomst met de grondeigenaar te komen heeft de gemeente de mogelijkheid van de het vestigen van een voorkeursrecht ingezet. Dit bijzondere instrument is pas als laatste middel aangewend.

Opgemerkt dient te worden dat de keuze of de gemeente ofwel de ontwikkelaar de gronden aankoopt afhankelijk is van de locatie. Zo heeft de ontwikkelaar in Dedemsvaart de gronden aangekocht, terwijl de gemeente dit in Gramsbergen zelf gaat doen. Deze keuze is gemaakt op grond van de mentaliteit van de bevolking van de afzonderlijke kernen. Ervaring heeft de gemeente geleerd dat de bevolking van Gramsbergen veel traditioneler is dan die van Dedemsvaart, waardoor de gemeente in Gramsbergen een meer leidende rol op zich kan nemen.

### **1.3.5. Draagvlak**

In eerste instantie bestond er onder de bevolking van Dedemsvaart veel weerstand tegen het project Parcours. Om deze weerstand weg te nemen is de projectleider van de gemeente voor de plannen beoordeeld werden door het college een gesprek aangegaan met alle omwonenden. Pas hierna werden de plannen volledig openbaar. Door omwonenden persoonlijke te informeren, zienswijzen aan te horen en informatieavonden te organiseren is het draagvlak onder de bevolking langzaam vergroot.

Uiteindelijk zijn op het voorontwerp bestemmingsplan slechts enkele bezwaren gekomen. Deze bezwaren zijn afgewogen en vervolgens meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Uiteindelijk zijn hierop geen bezwaren meer gekomen.

Ervaring leert de gemeente dat de crux voor het bereiken van draagvlak is om belanghebbenden direct te betrekken bij de planvorming en hen serieus te nemen, waardoor men uiteindelijk bereid is om concessies te doen. Een andere methode die de gemeente heeft aangewend om het draagvlak te vergroten is het voorspiegelen van slechtere scenario's aan omwonenden en het nadrukkelijk communiceren van de ruimtelijke verbetering die wordt bereikt met de ontwikkeling.

### **1.3.6. Geld**

Op grond van het geldende convenant heeft de gemeente Hardenberg zich verplicht tot de betaling van een bedrag van €1,7 miljoen aan de provincie. Per plangebied moet de gemeente een derde van het bedrag afbetalen aan de provincie. Aanvullend heeft de gemeente zich ook verplicht om tegelijkertijd met de ontwikkeling van woningen ook de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Het bedrag van €1,7 miljoen moet de gemeente terugverdienen met de realisatie van 100 RvR-woningen. De provincie gebruikt dit bedrag vervolgens weer om aan de op haar rustende verplichting in het kader van RvR-regeling tegenover de overheid te voldoen. De provincie draagt het bedrag dus af aan het Ministerie van LNV, die hier weer de sloopvergoedingen mee bekostigt.

Omdat de commerciële ontwikkelaar De Veste de ontwikkeling van Parcours op zich heeft genomen heeft de gemeente met deze partij afspraken gemaakt over een bijdrage van deze zijde. Om de hoogte van de bijdrage zo oprecht mogelijk te bepalen heeft De Veste met open begrotingen richting de gemeente gewerkt.

De gemeente participeert niet, waardoor het project voor de gemeente een kostenneutraal karakter heeft. Na afronding van het project zal de gemeente dan ook geen aandeel van de winst ontvangen. Dit is een bewuste keus geweest van de gemeente, omdat de gemeente zodoende niet meewerkt aan verdere prijsopdrijvingen.

### **1.3.7. Verevening**

Investerings in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied hebben bij het project Parcours plaatsgevonden door:

- *De sloop van landschapsontsierende stallen gelegen in de provincie Overijssel;*
- *Binnen het plangebied, doordat gelijktijdig met de realisatie van hoogwaardige woningen ook aanvullend een parkachtige openbare ruimte met bos, groen en natuurlijke waterpartijen wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar;*
- *Buiten het plangebied doordat op een later tijdstip een deel van de opbrengsten van de drie afzonderlijke plangebieden, opgenomen in het convenant, worden geherinvesteerd in de aanleg van natuur. bij het op een later tijdstip te realiseren RvR-plan in Hardenberg.*

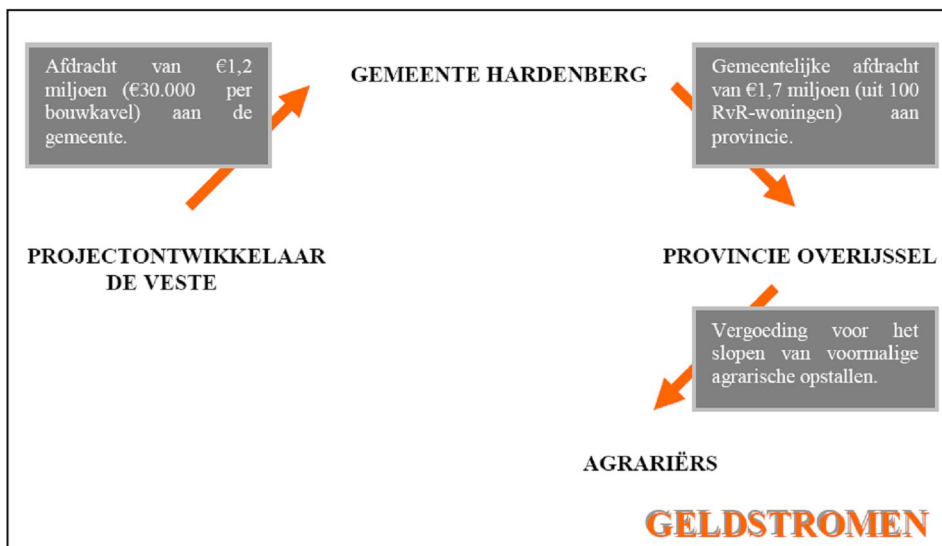
De hoogte van de vereveningsbijdrage is bij Parcours is tot stand gekomen door onderhandeling. Tussen de gemeente en ontwikkelaar De Veste hebben onderhandelingen plaatsgevonden over de hoogte van de vaste afdracht per bouwkaavel die door de ontwikkelaar aan de gemeente betaald zouden worden. Daarnaast zijn bij deze onderhandelingen ook afspraken gemaakt over de wijze van inrichting van het openbare gebied, waarbij de gemeente ingezet heeft op een hoog ambitieniveau.

Voor het plan Parcours geldt dat ontwikkelaar De Veste een vast bedrag van €30.000 per bouwka­vel heeft moeten afstaan aan de gemeente. De totale afdracht door de ontwikkelaar bij het plan Parcours bedraagt dus:

$$\text{Bijdrage ontwikkelaar: } 40 \text{ bouwka­vels} \times \text{€ } 30.000 = \text{€ } 1.200.000$$

Het resterende bedrag van €500.000 (€1.7 miljoen - €1.2 miljoen) moet opgebracht worden met de ontwikkeling van de andere twee RvR-locaties. De mogelijke winst die nog overblijft na afdracht van €1.7 miljoen aan de provincie wordt te zijner tijd geïnvesteerd in het landschap elders.

Voor het project Parcours geldt dus dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit in eerste instantie plaatsvindt op de locatie zelf. Pas in het geval aan de financiële verplichting richting de provincie is voldaan word een eventueel resterende bedrag ingezet door gemeente voor de verdere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Verevening bij Parcours moet dus in relatie gezien worden met de twee andere ontwikkelingslocaties, opgenomen in het convenant. In de onderstaande tabel zijn de geldstromen schematisch weergegeven.



**Tabel:** Overzicht van de geldstromen

### 1.3.8. Resultaat

De betroffenen Parteien sind zufrieden über das endgültige Ergebnis von Parcours. Das erhaltene Ergebnis übertrifft selbst die Erwartungen die zuvor bestanden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. So ist gebleken dat die aantasting aan bestaende natuur nihil is geweest. Juist die combinatie van woningbouw und natuur heeft die verkoopbarkeit vergrößert bei dem projekt Parcours.

Daarnaast ist es möglich gewesen om woningen te realisieren in dem topsegment, waar anders geen ruimte oder möglichkeiten für bestanden. Wel geeft die gemeente hierbij nadrukkelijk an dass dergelijke projecten eine aus­nahme bleiben müssen wil das succes und die verkoopbarkeit von dergelijken projekt gewaarborgt bleiben. Die gemeente Hardenberg sieht graag dass gemeenten ten aanzien van die bouwopgave und das spezifische segment waarvoor ze gaan bouwen afspraken gaan machen. Zodoende worden gemeenten geen concurrenten van elkaar. Als belangrijkste succesfactoren bei Parcours worden gesehen:

1. *Das doortastende optreden van de betrokken ontwikkelaar, welke snel handelde und inspeelde op cruciale ontwikkelingen;*
2. *Een goede samenwerking mit marktpartijen, waardoor volop kennis gedeelt kon worden;*
3. *Gezamenlijke betrokkenheid van zowel provincie und gemeente, waardoor niet de nadruk lag bij problemen, maar juist bij oplossingen;*
4. *Het inspelen op de behoeften in de markt (so heeft een bestemmingsplanwijziging op een laat tijdstip in het proces het möglich gemacht om kavels samen te voegen, waardoor er een groter bouw­blok van 1.150m<sup>2</sup> is ontstaat in plaats van die eerdere 450m<sup>2</sup> op één kavel).*

Naast die succesfactoren worden die volgende factoren als faalfactor gesehen:

1. *Wisselende betrokkenheid van de betrokken door voortdurend wijzigende verantwoordelijken;*
2. *Kredietcrisis, waardoor die verkoop van die woningen stagneert.*

## CASUS 2. BEEKWEIDE TE RENSWOUDE

### 2.1. Korte beschrijving doel en opzet regeling Provincie Utrecht

De kaders van het functieveranderingsbeleid van de Provincie Utrecht zijn vastgelegd in het (voorlopig nog geldende) Streekplan. Voor het reconstructiegebied Utrecht-Oost (gemeenten Amerongen, Amersfoort, Baarn, De Bilt, Doorn, Driebergen, Eemnes, Leersum, Leusden, Maarn, Rensowude, Rhenen, Soest, Veenendaal, Woudenberg en Zeist) is de verdere uitwerking van de regeling vastgelegd in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost. Met dit reconstructieplan kan de ruimtelijke- en milieuproblematiek in het betreffende gebied integraal aangepakt worden.

De regeling in het reconstructieplan en in het Streekplan zijn dermate op elkaar afgestemd dat er geen grote discrepanties tussen bestaan. De enige verschillen tussen beide regelingen zijn:

	STREEKPLAN UTRECHT	RECONSTRUCTIEPLAN
<b>Minimaal te slopen oppervlakte</b>	1.000m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup> (extensiveringsgebied) 1.000m <sup>2</sup> (andere gebieden)
<b>Bedrijfsbeëindiging vereist</b>	Ja	Ja, m.u.v. sloop van 800m <sup>2</sup> stallen voor intensieve veehouderij

Een belangrijk onderdeel van het reconstructieplan is de zongenaamde ‘zonering’, waardoor veel functies opnieuw over gebieden verdeeld worden en ook nieuwe ontwikkelmogelijkheden worden gestimuleerd. Er wordt onderscheidt gemaakt in de volgende zonering:

- *Landbouwontwikkelingsgebieden - gebieden waar landbouw voorrang krijgt;*
- *Extensiveringsgebieden - gebieden waar de natuur voorrang krijgt;*
- *Verwevingsgebieden - gebieden waar verschillende functies naast elkaar bestaan.*

Het primaire doel dat de provincie Utrecht voor ogen staat met functieverandering is het realiseren van kwaliteitswinst door ontstening van het buitengebied. Dit wil men bereiken door (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, in combinatie met vervangende woningbouw of de vestiging van niet-agrarische bedrijfsvormen in het buitengebied. Deze varianten mogen plaatsvinden onder voorwaarde dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, er geen cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het plan zorgvuldig ingepast wordt in het landschap.

Op grond van het Pact van Brakkenstein is de provincie Utrecht verplicht de sloopkosten voor te financieren. Omdat het in de provincie Utrecht om relatief kleine bedragen aan sloopvergoeding gaat en kleine woningaantallen heeft het college van Gedeputeerde Staten voor zelfrealisatie door agrariërs of ontwikkelaars gekozen.

### 2.2. Normen sloop en compensatie

Doordat de ruimtelijke kwaliteitswinst bekostigd wordt door de sloop van stallen is er geen extra financiële regeling noodzakelijk. Hoofregel in de Utrecht is dat de volledige sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen het recht oplevert voor de bouw van één extra woning, buiten de al aanwezige bedrijfswooning om. Hierbij geldt een minimale sloopoppervlakte van 1000m<sup>2</sup> (of in extensiveringsgebieden van 800m<sup>2</sup>). Saldering is hierbij mogelijk.

De provincie hanteert in haar beleid een zekere mate van vrijheid, doordat men aangeeft dat in speciale situaties maatwerk mogelijk is. Zo mogen er minder vierkante meters gesloopt worden dan de norm als hierbij wel voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst behaald wordt.

De extra compensatiewoning kan in Utrecht gerealiseerd worden op de oorspronkelijke (sloop)locatie, maar daarnaast ook aan de rand van een kern teruggebouwd worden. Voor deze laatste mogelijkheid kan gekozen worden als woningbouw op de oorspronkelijke kavel niet gewenst of mogelijk is. De keuze voor de meest geschikte nieuwbouwlocatie wordt door de betreffende gemeente gemaakt.

Utrecht ziet geclusterde woningbouw aan de rand van een kern als een speciale vorm van ruimte voor ruimte. Zo geldt dat wanneer een kleine stedelijke uitbreiding aan de rand van een kern gerealiseerd wordt de financiële middelen die hieruit voortkomen ingezet moeten worden voor het financieren van de sloopvergoeding van ongewenste bebouwing in het buitengebied.





adviserende partij Groenland Beheer, heeft uiteindelijk tot de oplossing geleid. Alle individuele doelstellingen zijn opgenomen in een integrale ontwikkelingsvisie. Door het opheffen van stankcirkel, bedrijfsverplaatsingen en de wijziging van enkele bedrijven van de intensieve- naar extensieve landbouwsector of een geheel andere bestemming kon woningbouw mogelijk gemaakt worden.

Op de volgende wijzen hebben de betrokken agrariërs meegewerkt aan de planvorming:

1. ***Agrariër 1** heeft zijn agrarische activiteiten stopgezet en zijn gronden ingezet voor een RvG-ontwikkeling. Hierdoor wordt 10 hectare integraal ontwikkeld tot natuurgebied met beken en agrarisch natuurbeheer. Ter compensatie mag de agrariërs 3 woningen realiseren op grond van de provinciale RvG-regeling;*
2. ***Agrariër 2** heeft zijn intensieve varkenshouderij verplaatst naar een landbouwontwikkelings-gebied. Op grond van de RvR-regeling zijn hier 4 nieuwe woningen gebouwd en is de huidige bedrijfswoning herbouwd. De omringende beek wordt als natuurlijke zone ingericht;*
3. ***Agrariër 3** geeft aan zijn huidige gemengde bedrijf een nieuwe functie, waardoor hij zich gaat richten op maatschappelijk diensten in de vorm van een zorgboerderij en op biologische veehouderij. Voor het behoud van een gezonde economische bedrijfsvoering wordt de stal uitgebreid;*
4. ***Agrariër 4** stopt zijn activiteiten ten behoeve van intensieve veehouderij en transport & opslag. Hij gaat zich in de toekomst richten op agrarische toelevering. De stallen worden gesloopt en de huidige milieuvergunning wordt ingeleverd. Door de sloop van stallen ontstaat ruimte om de huidige sloot natuurlijk in te richten (meanderen);*
5. ***Agrariër 5** schakelt zijn huidige intensieve veehouderij om naar een grondgebonden melkveehouderij. De overbodige stallen worden gesloopt en de grondpositie wordt vergroot door gebruik te maken van vrijkomende omliggende agrarische gronden;*
6. ***Agrariër 6** schakelt ook zijn huidige gemengde bedrijf met intensieve veehouderij om naar een grondgebonden melkveehouderij. De overbodige stallen worden gesloopt en daarbij worden investeringen gedaan voor een economisch rendabele grondgebonden melkveehouderij;*
7. ***Agrariër 7** had het voornemen om een kalverhouderij te starten en had daarvoor al een milieuvergunning ontvangen. Het bedrijf maakt er in de toekomst echter geen gebruik, doordat het zich zal gaan richten op handel in vee. De milieuvergunning voor de kalverhouderij is daarom ingetrokken.*

Om de integrale ontwikkelingsvisie tot uitvoering te kunnen brengen en de belangen van de betrokken agrariërs niet te schaden is het dus noodzakelijke geweest om te 'schuiven' tussen gronden. Uiteindelijk heeft deze herstructurering van de agrarische sector ertoe bijgedragen dat stankcirkels opgeheven konden worden en er in plaats van 150 nieuwe woningen 300 woningen gerealiseerd konden worden. Naast woningbouw wordt ook het bekensysteem hersteld, worden recreatieve netwerken verbeterd en wordt 10 hectare natuur aangelegd. Ter financiering van dit alles is heeft de gemeente een strook van 2,5 hectare verkocht aan een commerciële ontwikkelaar die hier 60 woningen heeft mogen bouwen op voorwaarde dat deze de verplichting tot betaling van de vergoedingen aan de agrariërs op zich zou nemen. De overige 240 woningen worden gerealiseerd voor rekening en risico van de gemeente.

### 2.3.2. Organisatie

BETROKKEN PARTIJEN	ROL(LEN)
Provincie Utrecht	Toetsen / Faciliteren
Gemeente Renswoude	Participeren
Projectontwikkelaar Van Hoogevest	Participeren
Agrariërs	Participeren / Faciliteren

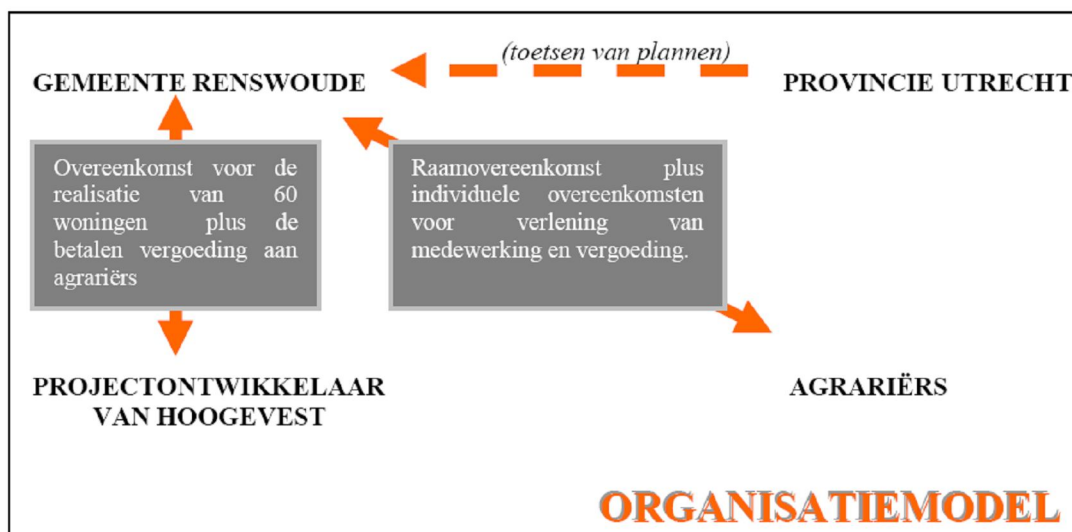
Bij de ontwikkeling van Beekweide zijn de gemeente Renswoude en de provincie Utrecht als publieke partijen betrokken. De gemeente heeft binnen het proces een participerende rol gehad. Door het op risico kopen, bouw- en woonrijp maken en tot slot verkopen van woningen heeft de gemeente een actieve rol op zich genomen. Hierbij is de gemeente ondersteund door verschillende externe deskundigen, die gezamenlijk zitting hadden in een projectgroep.

De provincie is van meet af aan zowel bestuurlijk- als ambtelijk betrokken geweest bij de ontwikkeling, ondanks haar enkel toetsende rol. Door deze vroege betrokkenheid van de provincie is een gezamenlijk urgentiegevoel tot stand gekomen, waardoor de realisatie van Beekweide ook voor de provincie prioriteit kreeg. Binnen het proces heeft de provincie voornamelijk plannen getoetst en de planologische medewerking verleent, door ondermeer goedkeuring van het bestemmingsplan.

Als belangrijkste private partijen bij de ontwikkeling zijn de agrariërs en Van Hoogevest Ontwikkeling betrokken geweest. Ook de reconstructiecommissie en het Waterschap Vallei & Eem waren betrokken, vooral vanuit een adviserende en controlerende rol. Zowel het waterschap als de reconstructiecommissie heeft plannen aangedragen voor de herinrichting van het bekengebied. Vanuit een conditionerende rol probeerden deze partijen voor de belangen van de natuur op te komen. Daarnaast hebben de partijen een faciliterende rol gehad door mee te denken over de wijze waarop in het plangebied wonen met natuur gecombineerd kon worden.

Van Hoogevest Ontwikkeling is binnen het project, naast de gemeente, betrokken geweest als ontwikkelaar van 60 woningen. In ruil voor de ontwikkeling van deze woningen rustte op Van Hoogevest de verplichting om de afkoopregelingen met de agrariërs te financieren. Vanuit deze betrokkenheid heeft Van Hoogevest een participerende rol gehad binnen het proces. De meerwaarde van de betrokkenheid van de projectontwikkelaar wordt door gemeente gezien in de inbreng van deskundigheid en ervaring.

Binnen het proces waren de agrariërs naast belanghebbenden ook deelnemer. De agrariërs hebben mee gedacht over de wijze waarop de plannen mogelijk gemaakt konden worden en zijn bereid geweest concessies te doen voor het maatschappelijke nut.



**Tabel:**  
Schematisch  
overzicht van de  
organisatie

### 2.3.3. Energie

De hoeveelheid energie die de totstandkoming van Beekweide heeft gekost wordt betiteld als weinig. De volledige betrokkenheid, inzet en medewerking van alle partijen hebben voor een vloeiende voortgang van het proces gezorgd. Dit is bereikt door vanaf de start in 2005 alle disciplines direct betrokken te laten zijn bij de ontwikkeling, waardoor het succes van het project voor iedereen prioriteit had. Door samenwerking zijn er weinig tegenslagen geweest en hebben de positieve ontwikkelingen de overhand gehad, waardoor de energie die Beekweide heeft gekost beschouwd wordt als positieve energie.

### 2.3.4. Beleid

Beekweide in Renswoude is tot stand gekomen als gevolg van maatwerk. De geldende beleidskaders zijn dan ook niet strikt nageleefd, waardoor beleidsvrijheid mogelijk was. Dit is mogelijk geweest doordat de provincie van begin af aan zowel ambtelijk als bestuurlijk betrokken is geweest bij de planvorming. Hierdoor erkende de bestuurlijke tak van de provincie het nut van Beekweide ook. De volledige betrokkenheid van de provincie wordt door de gemeente als essentieel element gezien om beleidsvrijheid te krijgen. Voor Beekweide uitte de beleidsvrijheid zich ondermeer in het feit er 5 RvR-woningen teruggebouwd mochten worden op een



voormalige agrarische locatie, terwijl er minder dan 5000m<sup>2</sup> voormalige opstallen werd gesloopt. Verder heeft de provincie toegestaan dat in ruil voor de opwaardering en herstructurering van het buitengebied grenzend aan Beekweide, binnen de rode contour, circa 50 extra woningen ontwikkeld mochten worden. Met de extra woningen konden de agrariërs betaald worden en konden verdere kwaliteitsverbeteringen bekostigd worden.

Verder heeft de gemeente haar eigen beleid creatief geïnterpreteerd. Zo heeft de gemeente in een vroeg stadium, met het oog op woningbouw, op de RBV-locatie aan zichzelf een bouwvergunning verleend om hiermee de omliggende agrariër te beperken in zijn uitbreidingsmogelijkheden. Na de planologisch goedkeuring van Beekweide is deze vergunning weer ingetrokken.

### **2.3.5. Draagvlak**

Vanaf het begin af aan bestond er maatschappelijk draagvlak onder de bevolking van Renswoude. Dit valt te verklaren door het feit er voor de bevolking in de periode 2004-2008 in eerste instantie geen zicht was op nieuwbouw. De locatie Beekweide werd daarom gezien als een unieke kans, waardoor ruim 10% van de bevolking in de rij stond voor een woning.

Draagvlak onder de omwonenden werd verkregen door deze mensen al in de voorbereidingsfase te betrekken bij de planvorming. Door vooraf een analyse van het planschaderisico uit te konden de omwonenden direct gerust gesteld worden met de boodschap dat ze geen planschade zouden lijden. De gemeente heeft de omwonenden gekoesterd door ze ondermeer altijd als eerste te informeren.

Slechts één betrokken omwonenden heeft voor vertraging gezorgd door inzet van een spookvergunning.

Hoewel deze omwonende weinig grond bezat, was hij wel in het bezit van een onherroepelijke milieuvergunning voor het uitoefenen van een varkenshouderij. Deze vergunning kon door gemeente na drie jaar ingetrokken worden, in het geval de vergunning niet gebruikt zou worden. Om de voortgang van het proces te garanderen hebben de gemeente en de ontwikkelaar deze periode niet afgewacht en hebben ze de agrariër afgekocht voor een bedrag van ruim drie ton.

### **2.3.6. Tijd**

In april 2005 is tussen de gemeente Renswoude en de agrariërs een integrale gebiedsvisie ondertekend met als gezamenlijk doel de ruimtelijke problemen in en rondom Renswoude op te lossen. Vervolgens is in november 2006 het Masterplan Beekweide afgerond, waarna direct gestart is met de benodigde planologische procedures.

In juli 2007 heeft vervolgens de formele bekrachtiging van de plannen plaatsgevonden door definitieve ondertekening van de plannen door de betrokken partijen. Hierna heeft direct de start verkoop plaatsgevonden, waarna in april 2008 gestart is met de bouw van de eerste woningen. De eerste woningen worden medio 2009 opgeleverd. Gelijktijdig met de bouw van de woningen vindt elders in het plangebied ook direct het saneren van de agrarische bedrijven plaats en de aanleg van natuur.

Tot begin 2009 verliep het project en de samenwerking tussen de gemeente en Van Hoogevest erg voorspoedig. Echter door het faillissement van Van Hoogevest loopt de bouw van de woningen enkele maanden vertraging op. De bouw van de woningen is nu overgenomen door Heijligers Bouw bv., waardoor de gevolgen van het faillissement beperkt blijven voor de kopers.

De bouw en verkoop van de woningen vindt in drie fasen plaats. Met de bouw van fase 1 is gestart in 2009, fase 2 is momenteel in verkoop en fase 3 wordt verwacht in 2014. Door de huidige kredietcrisis stagneert echter de voortgang van de verkoop van fase 2. Vooral in de verkoop van twee-onder-één kapwoningen treedt stagnatie op, waardoor waarschijnlijk fase 3 wordt aangepast. Hier worden vrije kavels verkocht in plaats van projectmatige woningen.

### **2.3.7. Geld**

Zowel de gemeente Renswoude als ontwikkelaar Van Hoogevest zijn risicodragend betrokken bij de ontwikkeling van Beekweide. Daarnaast zijn nog enkele agrariërs (financieel) verantwoordelijk voor aanleg van de natuur.

Alle afspraken tussen de gemeente en de agrariërs zijn vastgelegd in een overkoepelende raamovereenkomst en aanvullend nog in individuele overeenkomsten per agrariër. De overeenkomsten zijn gebaseerd op het voor-wat-hoort-wat principe en worden tot uiting gebracht volgens het principe van VORM.

### *Woningbouw door gemeente*

In principe verkoopt de gemeente de bouwkvelds en de woningen apart. Dit wordt mogelijk gemaakt door de te realiseren woningen middels een aanbesteding te gunnen aan de aannemer met de laagste prijs. Enkel de winst op de grondexploitatie komt dan ook ten gunste van de gemeente. De winst op de opstalexploitatie behoort toe aan de aannemer.

Naast de kvelds waar door een aannemer projectmatige woningen op worden gebouwd, verkoopt de gemeente ook enkele kvelds los. Aan deze kvelds is het recht verbonden om een zekere projectmatige woning te realiseren, waarvoor door de koper zelf een aannemer geselecteerd mag worden.

### *Woningbouw door ontwikkelaar*

Om het project financieel haalbaar te maken heeft de gemeente aan de rand van het plan Beekweide, nog binnen de rode contour, een extra strook uitgegeven van 2,5 hectare. Deze strook is tegen kostprijs (€74,50 p/m<sup>2</sup>) verkocht aan projectontwikkelaar Van Hoogevest.

Op deze strook mag Van Hoogevest voor eigen rekening en risico 60 woningen realiseren. Door aankoop van de grond heeft Van Hoogevest zich ook verplicht om de sloopvergoedingen en aanvullende afkoopregelingen met de agrariërs te financieren.

Daarnaast is met Van Hoogevest overeengekomen dat deze naar rato meebetaald het aan het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, waardoor Van Hoogevest 16% van kosten moet betalen. Echter is tot op heden dit bedrag niet betaald vanwege het faillissement van Van Hoogevest. Via de curator probeert de gemeente dit bedrag nu nog te verhalen.

De winst die uiteindelijk over zou blijven uit de verkoop van de woningen en na aftrek van de financiële verplichtingen was voor Van Hoogevest.

### *Woningen buiten de rode contour*

Ter compensatie van de sloop van stallen mogen in het kader van de RvR-regeling vijf nieuwe woningen worden gebouwd. Verder mag een agrariër in ruil voor bedrijfsbeëindiging en ter financiering van 10 hectare natuurontwikkeling aanvullend nog drie woningen realiseren in het kader van de RvG-regeling. De ontwikkeling van deze acht woningen geldt als essentiële factor om de financiering van de overige ontwikkelingen mogelijk te maken.

### **2.3.8. Verevening**

Vervening binnen het project Beekweide vindt plaats op verschillende manieren. Zo hebben investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied bij het project Beekweide plaatsgevonden door:

- *Binnen het plangebied, doordat gelijktijdig met de realisatie van hoogwaardige woningen ook aanvullend en ter compensatie van de woningbouw door zowel de ontwikkelaar als de agrariërs op verschillende plaatsen om en rondom het plangebied natuur wordt aangelegd en er voormalige stallen worden gesloopt;*
- *Buiten het plangebied doordat op zowel de gemeente Renswoude als de ontwikkelaar een vast bedrag per uitgegeven vierkante meter storten in uiteenlopende fondsen.*

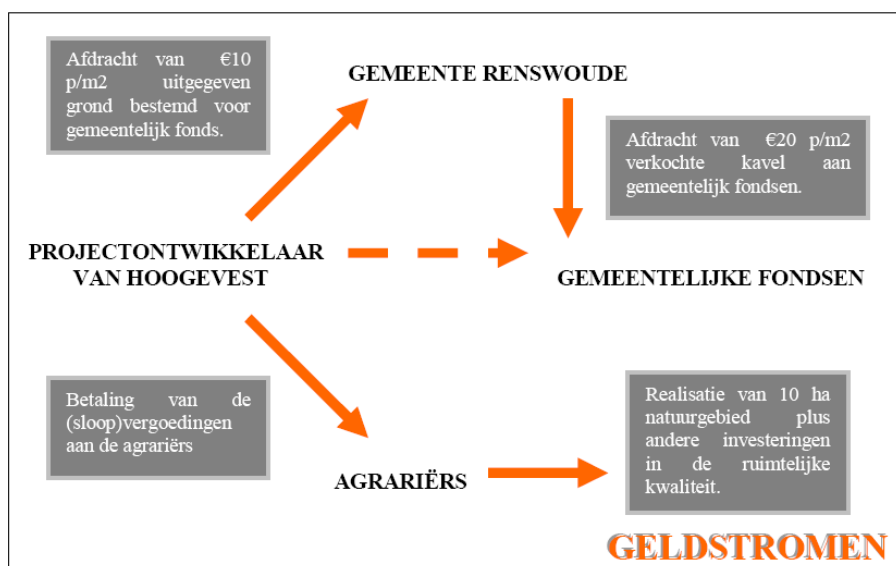
Voor vervening buiten het plangebied stort allereerst de gemeente een gedeelte van de opbrengsten uit de verkoop van de kvelds in twee fondsen. Per vierkante meter verkochte kavel draagt de gemeente een bedrag van:

- *€10,- ten behoeve van het Fonds Buitengebied;*
- *€10,- ten behoeve van het Fonds Dorpsvoorzieningen.*

Beide fondsen zijn gemeentelijke fondsen. De gestorte gelden in het Fonds Buitengebied worden momenteel ingezet voor de realisatie van een bezoekerscentrum voor de Grebbenlinie. De gemeente draagt hier sowieso al €900.000 aan bij vermeerderd met de afdracht uit de ontwikkeling van Beekweide.

Daarnaast moet ook Van Hoogevest een vereveningsbijdrage betalen voor de ontwikkeling van de woningen. Per vierkante meter uitgegeven bouwgrond draagt van Hoogevest €10 af aan de gemeente die dit geld stort in het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen. In totaal gaat het hier om een bedrag van €250.000.

Door het storten van een verplichte bijdrage in een fonds kan de vereveningsbijdrage op een andere locatie ingezet worden. Binnenplannen worden ook gelden geïnvesteerd in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zo is het plan ontwikkeld met een hoog ambitieniveau, waardoor strikte eisen zijn gesteld aan de inrichting van het openbare gebied. Hierdoor wordt op de locatie ook ruimtelijke kwaliteitswinst gehaald.



**Tabel:** Overzicht van de geldstromen

### 2.3.9. Resultaat

Het uiteindelijk behaalde resultaat in Renswoude wordt als uniek beschouwd. Het succes van Beekweide wordt door betrokkenen toegedeeld aan een combinatie van factoren. De succesfactoren zijn:

1. *Men is concreet gestart met de planvorming, zonder eerst in het opstellen van nota's te vallen;*
2. *Het leveren van maatwerk, waardoor ingespeeld kon worden op de werkelijke situatie;*
3. *De aanwezigheid van een directe relatie tussen investeringen in het buitengebied en de te ontwikkelen woningen;*
4. *De vrijwillige basis waarop afspraken over kosten en verevening zijn gemaakt;*
5. *De aanwezigheid van de juiste combinatie van betrokken, enthousiaste personen / partijen;*
6. *De aanwezigheid van bereidwillige en vooruitstrevende overheden met oog voor maatwerk;*

Naast de succesfactoren wordt als belangrijkste faalfactor het tijdstip gezien waarop de boeren allereerst betrokken zijn bij de ontwikkeling. Ervaring heeft de gemeente geleerd dat dit tijdstip eigenlijk nog vroeger in het proces had moeten plaatsvinden.

## CASUS 3. VILIGERVELD TE VELDEN

### 3.1 Korte beschrijving doel en opzet regeling Limburg

De wijze waarop de RvR-regeling in de provincie Limburg tot uiting gebracht wordt verschilt voor Noord- en Midden-Limburg en voor Zuid-Limburg.

De provincie Limburg hanteert voor haar hele grondgebied een contourenbeleid, waardoor vrijwel iedere kern verplicht is tot het aanwijzen van een rode contour rondom de kern. Binnen deze rode contour is bebouwing toegestaan, buiten deze contour slechts onder strikte voorwaarden en met goedkeuring van de desbetreffende gemeente.

Op grond van het contourenbeleid geeft Zuid-Limburg uiting aan de RvR-regeling via de Verhandelbare Ontwikkelingsmethode (VORM).

In Noord- en Midden-Limburg is de RvR-regeling momenteel nog vrijgesteld van het contourenbeleid, doordat hier nog, in de vorm van een ontwikkelingsmaatschappij RvR Limburg C.V., een samenwerking van kracht is tussen de provincie Limburg en Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Hierdoor zijn de sloop- en bouwlocatie in Noord- en Midden Limburg los gekoppeld van elkaar. De agrariër heeft in principe dus geen betrokkenheid bij de ontwikkeling van RvR-woningen.

Slechts in enkele gevallen is deze ontwikkelingsmaatschappij ook betrokken in Zuid-Limburg bij de ontwikkeling van RvR-woningen. Dit geldt echter alleen mogelijk als hiervoor goedkeuring en medewerking van de betreffende gemeente wordt verkregen.

De provincie beschouwd de regeling in Zuid-Limburg als gunstiger, omdat de minimale sloopnorm om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning hier lager ligt. Nadeel is wel dat de provincie functieverandering in Zuid-Limburg niet faciliteert. In Zuid-Limburg gaat men dus uit van het principe van zelfrealisatie, waardoor de agrariër of een ontwikkelaar zelf de ontwikkeling moet realiseren.

In figuur 1 worden in vogelvlucht de verschillen tussen de regeling in Noord- en Midden Limburg en Zuid-Limburg weergegeven.

WIJZE	DOELGROEP / FUNCTIE	DOELN PROVINCIE			ACTIE	TEGENPRESTATIE	EFFECT
RvR Noord- en Midden- Limburg	Intensieve veehouderij- bedrijven	Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	Milieuwinst	Woningbouw nabij kernen, clusters en linten	Sloop agrarische gebouwen & ammoniakreductie	Kwaliteitsverbetering buitengebied
							Ruimte voor rode ontwikkeling
							Milieuwinst
RvR Zuid- Limburg  (VORM)	Intensieve veehouderij- en melkveehouderij  Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied	Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	Natuur & landschapswinst	Milieuwinst	Woningbouw aan contour of cluster	Sloop agrarische gebouwen, verplaatsing verkeerd gelegen bedrijven & realiseren POG en / of andere groende doelen.	Kwaliteitsverbetering buitengebied
							Ruimte voor rode ontwikkeling
							Verplaatsing melkveehouderijen

**Figuur 1:** Schematische weergave van de uitwerking RvR-regeling in Noord- en Midden-Limburg en Zuid-Limburg.

**Bron:** Provincie Limburg 'Om de kwaliteit van het landschap', september 2007.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de aanpak in Noord- en Midden-Limburg, waarna hoofdstuk 4 specifiek ingaat op de aanpak in Zuid-Limburg.

### 3.2. Ruimte voor Ruimte C.V. in Noord- en Midden-Limburg

Het RvR-beleid voor Limburg is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006). Voorlopig is Noord- en Midden-Limburg nog vrijgesteld van het contourenbeleid, waardoor de rode contouren enkel nog verbaal gecommuniceerd zijn. Het uitgangspunt in Noord- en Midden Limburg is dat woningbouwontwikkelingen buiten de verbale rode contouren voorlopig nog een bijdrage moeten leveren aan het RvR-project.

Op grond van de in het verleden gemaakte afspraken betreffen de kwaliteitsbevorderende maatregelen in Noord- en Midden Limburg dan ook nog enkel de sloop van stallen in het kader van de RBV-regeling. Als het

RvR-project is afgerond vervalt de vrijstelling van het contourenbeleid en kan door de provincie, evenals in Zuid-Limburg geldt, een verplichte investering in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (PES/POG) worden geëist

### **3.3. Normen sloop en verevening**

Het doel dat de provincie Limburg met het RvR-project heeft is bereiken van ontstening en milieuwinst om zodoende de ruimtelijke kwaliteit van het Limburgse landelijke gebied te verbeteren. Dit wil men bereiken door de sloop van stallen en het inleveren van milieurechten. Om de sloop van stallen te stimuleren financiert de provincie de sloopsubsidie voor. Om de sloopvergoeding terug te verdienen worden extra woningbouw kavels uitgegeven. In bijna alle gevallen van functieverandering staat de agrariër los van de ontwikkeling van RvR-woningen.

In het geval dat een agrariër toch tot zelfrealisatie wil overgaan, gelden nog steeds de uitgangspunten van de RvR-regeling. Dit betekent dat de agrariër moet samenwerken met de ontwikkelingsmaatschappij. De agrariër levert in dit geval zijn gronden tegen agrarische waarde in aan de ontwikkelingsmaatschappij, waarna deze de grond een jaar later teruglevert aan de agrariër tegen de marktwaarde als bouwkaavel met het recht op de bouw van een woning. Werken met individuele agrariërs heeft voor de ontwikkelingsmaatschappij als voordeel dat het verkooprisico beperkt wordt, doordat de afzet gegarandeerd is. Hier staat wel tegenover dat het planologische risico verhoogd wordt, omdat bouwen niet op elke locatie in het buitengebied toegestaan wordt.

#### *Twee tranches*

In totaal bestaat de opgave in Noord- en Midden Limburg uit de realisatie van circa 1.000 RvR-woningen, gerealiseerd in twee tranches. In de eerste tranche ging het veelal om individuele agrariërs die deelnamen aan de RvR-regeling. In deze tranche zijn 240 RvR-woningen onder leiding van de gemeenten zelf gerealiseerd, waarbij de agrariër de voorgefinancierde sloopvergoeding heeft moeten terugbetalen.

Voor de tweede tranche heeft de provincie ervoor gekozen om de samenwerking te zoeken met een commerciële ontwikkelaar, in dit geval Rabo Vastgoed BV (nu Bouwfonds Ontwikkeling B.V.). Dit heeft geleid tot de oprichting van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. Een publiekprivate constructie waarin de Provincie Limburg en Bouwfonds Ontwikkeling BV als gelijkwaardige partners deelnemen. Via het doorlopen van planologische trajecten voor de slooplocaties en de nieuwbouwlocaties heeft de provincie nog invloed op het ruimtelijke beleid.

In de tweede tranche moeten 750 woningbouw kavels gerealiseerd worden, waarmee een sloopvergoeding met een waarde van €40,7 miljoen terugverdiend moet worden. De sloopvergoeding is bij de start van het project al terugbetaald aan de provincie door de ontwikkelingsmaatschappij. Momenteel zijn door de ontwikkelingsmaatschappij 644 kavels aangekocht, waarvan er al 441 planologisch geregeld zijn en 358 kavels verkocht zijn. Met het oog op risicospreiding heeft de ontwikkelingsmaatschappij aanvullend gezocht naar reservekavels, waardoor momenteel zelfs 766 kavels in beeld zijn.

De hoogte van de sloopsubsidie is door de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV vastgesteld op een bedrag van €36,3 miljoen, waardoor een bedrag van circa €4,5 miljoen resteert. Dit bedrag betaalt de provincie naar verwachting in 2011 terug en wordt in de toekomst mogelijk ingezet voor andere ruimtelijke ambities

Uitgaande van de taakstelling bepaalt de ontwikkelingsmaatschappij de doelen per regio en gemeente en richt hierop de interne organisatie in, waarbij rekening wordt gehouden met woningmarktaspecten en regionale spreiding.

Aan elke locatie die de ontwikkelingsmaatschappij ontwikkelt in het kader van de RvR-regeling ligt een projectspecifieke grondexploitatie, risicoberekening en kostenbewaking ten grondslag. Om het plan planologisch mogelijk te maken moet daarnaast elk plan voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Door de vele projectspecifieke documenten die voor elke ontwikkeling opgesteld moeten worden kost het tot uitvoering brengen van de RvR-regeling de ontwikkelingsmaatschappij meer energie dan verwacht.

#### *Sloopvergoeding*

Vervening in de provincie Noord- en Midden Limburg vindt plaats door het slopen van circa 80 hectare landschapsontsierende agrarische opstallen en de vermindering van milieubelasting in ruil voor kwalitatief hoogwaardige woningbouw kavels aan de rand van dorpen en kernen.

De door de provincie voorgefinancierde sloopvergoeding is voor de ontwikkelingsmaatschappij een kostenpost. Buiten het terugverdienen van de sloopvergoeding moet de ontwikkelingsmaatschappij ook over de gehele looptijd een rendement van 10% behalen op het door aandeelhouders geïnvesteerde vermogen. De eventueel hierna resterende overwinsten bovenop het rendement tot 20% worden na afronding van het gehele project verdeeld tussen de aandeelhouders. Mogelijk overwinst boven een percentage van 20% gaat geheel naar de provincie. Dat er uiteindelijk ruime overwinst wordt behaald lijkt onwaarschijnlijk, mede door de huidige marktsituatie. Het uiteindelijke doel voor de overwinst is dan ook vooralsnog niet bekend. De ontwikkelingsmaatschappij calculeert in haar projectspecifieke exploitatieplan een bedrag in voor de terugbetaling van de sloopvergoeding. Dit leidt ertoe dat de sloopvergoeding uiteindelijk ook weer van invloed is op de hoogte van de VON-prijs van de bouw kavels. Als vuistregel hanteert de ontwikkelingsmaatschappij per vierkante meter bouw kavel de volgende rekensom:

Aankoop grond	€ 22,50
Bouw- en woonrijpmaken	€ 20,00
Bijkomende kosten	€ 17,50
<b>Kostprijs bouw kavel</b>	<b>€ 60,00</b>
Verkoopprijs bijvoorbeeld	€ 165,00
Sloopvergoeding, rente, rendement	€ 105,00

**Tabel:** Vuistregel voor exploitatieopzet RvR-kavels  
**Bron:** Ontwikkelingsmaatschappij RvR Limburg C.V.

Per bouw kavel heeft de ontwikkelingsmaatschappij een bedrag van €90.000 afgedragen aan de provincie ten behoeve van de voorgefinancierde sloopvergoeding. Deze bijdrage moet naast de rente en het rendement ook gefinancierd worden uit het bedrag van €105 per/m<sup>2</sup>. Afhankelijk van de omvang van de bouw kavel varieert hiermee dus ook de exacte bijdrage per vierkante meter aan de sloopvergoeding.

#### Overwegingen

Mede door de gewijzigde marktomstandigheden heeft het project te maken gehad met een liquiditeitstekort, welke is opgelost door een aanvullende financiering. Als oorzaken van de stagnerende verkoop worden de volgende factoren gezien:

1. *Onzekere economische tijden (kredietcrisis);*
2. *De beperkte omvang van de doelgroep voor RvR-kavels;*
3. *Instream van buiten af is beperkt, mede door concurrentie van RvR-kavels uit Noord-Brabant;*
4. *Vrije kavels zijn een luxeproduct, waardoor men alleen koopt wanneer het echt kan.*

Om in te spelen op de gewijzigde marktsituatie past de ontwikkelingsmaatschappij haar strategie aan. Bouw kavels worden waar mogelijk verkleind, waardoor een bredere doelgroep wordt bereikt. Waar de kavels eerst een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> hadden, zet men nu in op kavels van 600 tot 750m<sup>2</sup>. De doelgroep wordt hierdoor tweemaal zo groot zo, doordat de kavelprijs daalt. Ervaring heeft de geleerd dat kopers een kavel kopen op de absolute prijs en niet op de prijs per vierkante meter.

Naast de marktomstandigheden ziet de ontwikkelingsmaatschappij het beleid van de provincie Limburg, buiten de RvR-regeling om, ook als reden voor de stagnerende verkoop. Zo loopt momenteel de uitvoering van de regeling voor de sloop van stallen en die van kassen door elkaar heen. Omdat bij beide problemen teruggegrepen wordt naar het uitgeven van extra woningcontingenten raakt de markt verzadigd voor deze doelgroep. De verschillende regelingen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn in dit geval dus concurrenten van elkaar, waardoor de effectiviteit van de regelingen afneemt.

Ook wordt het ontbreken van degelijk vastgelegde afspraken gezien als faalfactor. Bij de oprichting van de ontwikkelingsmaatschappij is door gemeenten mondelinge toezegging gedaan voor het verlenen van medewerking bij het tot uitvoering brengen van de extra woningcontingenten. Echter ervaart de ontwikkelingsmaatschappij dat door nieuwe ambtstermijnen gemeenten zich vaak willen distantiëren van deze toezegging. Onderhandelingen hierover hebben al tot de nodige vertragingen geleid bij het tot uitvoering brengen van het RvR-project. Om hier op in te spelen zijn de provincie en de ontwikkelingsmaatschappij daarom nu bezig om alle afspraken met de gemeenten vast te leggen op papier. Daarnaast heeft de provincie toegezegd actief te willen helpen bij de verwerving van benodigde gronden.

### 3.4. Verevening bij Villigerveld te Velden

<b>Plangebied</b>	ca. 1,84 ha.
<b>Aantal woningen</b>	20 RvR-woningen
<b>Kavelgrootte</b>	540 - 1150m <sup>2</sup>
<b>Sector</b>	vrije sector
<b>Bestemmingsplan</b>	Nieuw Villigerveld

#### 3.3.1. Algemeen

De RvR-locatie Villigerveld is gelegen aan de noordoostkant van het dorp Velden in de gemeente Arcen en Velden. De locatie behoort tot het buitengebied en grenst fysiek niet direct aan de kern Velden.

Het dorp Velden is gelegen in Noord-Limburg, waarmee de hier geldende RvR-regeling van toepassing is.

De bouw kavels zijn ontwikkeld in het kader van de 2<sup>e</sup> tranche van de RvR-regeling, waardoor de ontwikkeling in handen is van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.

In het kader van de RvR-regeling worden op de locatie van een voormalige tuinderij 20 RvR-woningen gebouwd. Voor de realisatie van deze woningen verdwijnt de tuinderij visueel en contractueel, door enerzijds de sloop van de bestaande kassen en anderzijds door het intrekken van de milieurechten. De bedrijfswoning blijft behouden en wordt geïntegreerd in het woningbouwplan.

Het doel dat de overheden met de ontwikkeling voor ogen staat is het leveren van een bijdrage aan het verminderen van de milieuproblematiek en daarnaast gelijktijdig het buitengebied opwaarderen door de sloop van overtollige agrarische opstallen. Ook voorzien de woningen deels in de woningbehoefte die voor de komende jaren bestaat in de gemeente Arcen en Velden. De nieuwbouwlocatie draagt dus bij de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

In totaal worden er 20 bouw kavels gerealiseerd bestemd voor de vrije sector, waardoor een nieuw woningbouwsegment wordt toegevoegd aan de gemeentelijke woningmarkt.

#### 3.3.2. Organisatie

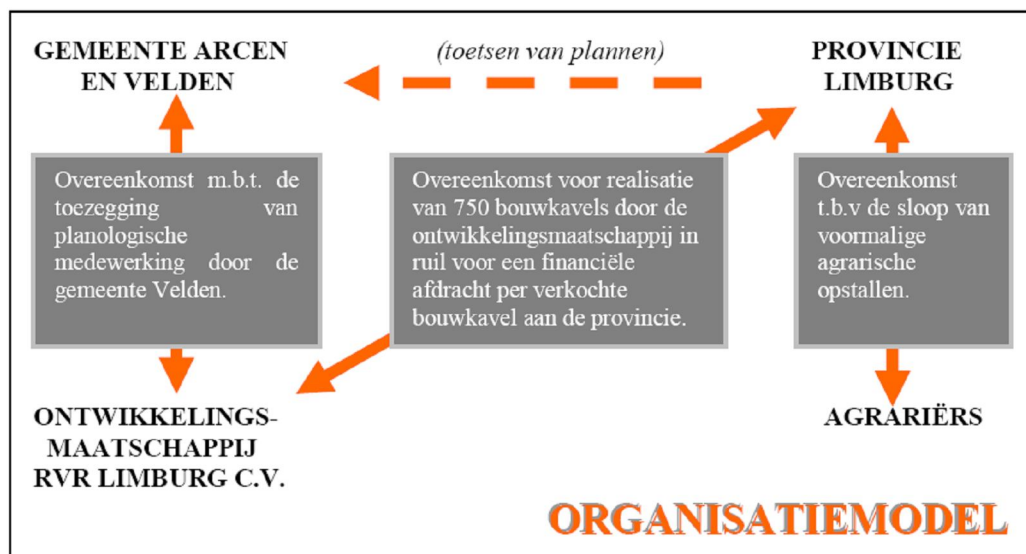
De publieke partijen die bij de ontwikkeling van Villigerveld zijn betrokken zijn de gemeente Arcen en Velden en de provincie Limburg. Bij de ontwikkeling van Villigerveld heeft de rol van de gemeente Arcen en Velden zich beperkt tot faciliterend. De gemeente heeft zich enkel verplicht tot planologische medewerking, waarvoor de gemeente de besluitvorming heeft gefaciliteerd en mee heeft gewerkt aan een wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de gemeente de voorgedragen plannen getoetst. De proces- en projectverantwoordelijkheid liggen dus buiten de gemeentelijke organisatie. Wel wordt de gemeente na realisatie van de RvR-woningen eigenaar en beheerder van het openbare gebied.

BETROKKEN PARTIJEN	ROL(LEN)
<b>Provincie (Noord- en Midden) Limburg</b>	Toetsen
<b>Gemeente Arcen en Velden</b>	Faciliteren / toetsen
<b>Ontwikkelingsmaatschappij RvR Limburg C.V.</b>	Participeren
<b>Agrariërs</b>	Geen, enkel slopen

De belangrijkste private partij die is betrokken bij de ontwikkeling van Villigerveld is de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. Het initiatief voor de 20 RvR-woningen is gelegen bij de ontwikkelingsmaatschappij, waarna de locatie door de gemeente is getoetst op haalbaarheid en mogelijkheden voor woningbouw. Na een positieve uitslag zijn de benodigde gronden in eigendom van de ontwikkelingsmaatschappij gebracht die het gehele plan voor eigen rekening en risico ontwikkeld. De rol van de ontwikkelingsmaatschappij binnen het proces is hiermee participierend.

Om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen is tussen de gemeenten Arcen en Velden en de ontwikkelingsmaatschappij een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.





**Tabel:** Schematisch overzicht van de organisatie

### 3.3.3. Energie

De totstandkoming van het plan Villigerveld heeft veel energie gekost. Waar men in eerste instantie bij de planvorming nog uitging van de ontwikkeling van 16 RvR-woningen, zijn het uiteindelijk 20 woningen geworden.

Door de gewijzigde marktomstandigheden (kredietcrisis) was het noodzakelijke om het al vastgestelde bestemmingsplan in een later stadium weer te wijzigen. Om de verkoopbaarheid te stimuleren moesten er 20 kleinere en goedkopere kavels aangeboden worden in plaats van 16 zeer ruimte kavels. Om dit planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan uit 2007 wederom aangepast, waarvoor het opnieuw doorlopen van de bestemmingsplanprocedure noodzakelijk was.

In eerste instantie was de verwachting om al in 2007 de eerste tien kavels in verkoop te brengen en de overige kavels in 2008. De gewijzigde marktomstandigheden hebben er uiteindelijk voor gezorgd dat de planning niet gehaald werd en pas eind 2008 gestart kon worden met de verkoop.

Daarnaast stagneert de verkoop ook door de ligging van de locatie Villigerveld midden in het onbebouwde buitengebied, waardoor de locatie voor kopers te ver van de kern Velden afligt. Door dit alles heeft het ontwikkelingsproces enorm veel energie gekost en wordt de totstandkoming van Villigerveld als zeer moeizaam ervaren.

### 3.3.4. Beleid

Bij de ontwikkeling van de locatie Villigerveld is het RvR-beleid van Noord- en Midden Limburg leidend geweest. De ontwikkeling in Villigerveld is tot stand gekomen door inzet van de ontwikkelingsmaatschappij, die het geldende beleid strikt heeft nageleefd. In eerste instantie kreeg het plan van de provincie weinig beleidsvrijheid, waardoor de locatie vanuit planologisch oogpunt niet werd goedgekeurd. Uiteindelijk is deze goedkeuring na langdurig onderhandelen verkregen.

### 3.3.5. Draagvlak

Draagvlak onder de bevolking voor het plan Villigerveld bestond er wel, mede omdat het plan een extra woningmarktsegment toevoegt aan de woningmarkt in de gemeente. Zo is niet alleen de uitgifteprijs van de kavels hoger, maar ook de planopzet en de uitstraling ervan. De belangstelling voor de kavels is voornamelijk afkomstig van mensen uit de regio.

Alleen onder de omwonenden bestond er veel weerstand tegen de plannen. Uiteindelijk is deze weerstand grotendeels weggenomen door de proactieve aanpak van de gemeente. Door het betrekken van de omwonenden bij de planvorming kon het draagvlak langzaam vergroot worden. Zo werden belanghebbenden actief geïnformeerd over vervolgstappen in het proces.

### 3.3.6. Tijd

Het initiatief voor de ontwikkeling van Villigerveld lag bij de ontwikkelingsmaatschappij. In vervolg hierop is in 2001 een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeenten Arcen en Velden en de



ontwikkelingsmaatschappij. Vervolgens is de locatie beoordeeld op haalbaarheid en mogelijkheden voor woningbouw.

Begin 2006 is vervolgens een startnotitie opgesteld, waarin de gemeente de bereidheid uitsprak om de benodigde medewerking te verlenen bij de planvorming. Ook heeft de provincie in 2006 de aankoop van de benodigde gronden door de ontwikkelingsmaatschappij goedgekeurd.

Hierop is gestart met de planvorming en is in april 2007 de exploitatieovereenkomst goedgekeurd. Vervolgens werd in juni 2007 gestart met de planologische procedures, wat uitmondde in de wijziging van het bestemmingsplan 'Villigerveld' door zowel gemeenteraad als Gedeputeerde Staten van de provincie. Na de goedkeuring is direct gestart met de verkoop van de woningen.

De kredietcrisis gooide echter roet in het eten, waardoor de verkoop stagneerde en de plannen zijn aangepast naar 20 RvR-woningen. Het gehele ontwikkelingsproject Villigerveld heeft hierdoor een vertraging opgelopen van ruim een jaar. Medio juni 2009 ligt het herziene ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuw Villigerveld' opnieuw ter inzage. Ondertussen gaat de verkoop van het project gewoon door en wordt in het geval van verkoop in de koopovereenkomst een ontbindingsclausule opgenomen voor het geval het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt.

### 3.3.7. Geld

De gemeente heeft geen financiële betrokkenheid gehad bij de ontwikkeling van Villigerveld, maar heeft enkel planologische medewerking verleend en hiervoor ambtelijke capaciteit geleverd. De verantwoordelijkheid en het risico van de ontwikkeling ligt dus geheel bij de ontwikkelingsmaatschappij. Verkooprijzen en dergelijke worden alleen door de ontwikkelingsmaatschappij bepaald. Wel is tussen de ontwikkelingsmaatschappij en de provincie overeengekomen dat de ontwikkelingsmaatschappij een vast bedrag per kavel afdraagt ter bekostiging van de voorfinanciering van de sloopvergoeding.

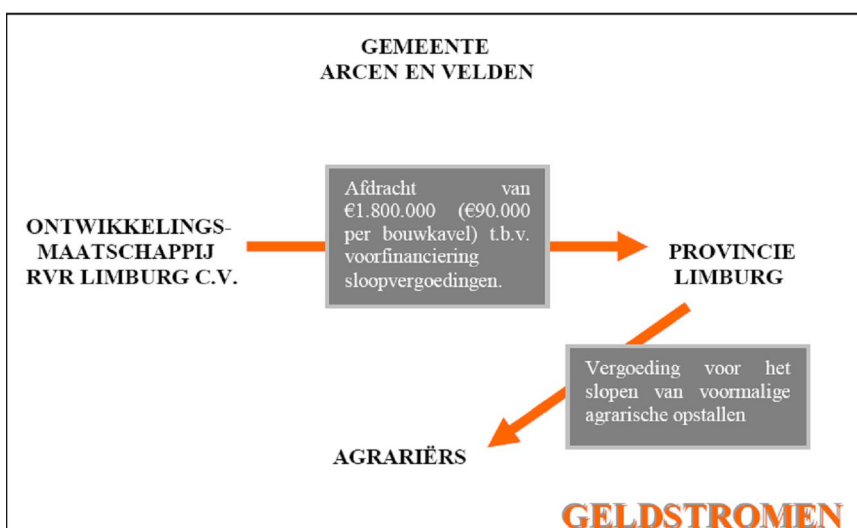
### 3.3.8. Verevening

Verevening binnen het project Villigerveld vindt plaats op verschillende manieren. Zo hebben investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied plaatsgevonden door:

- *De sloop van landschapsontsierende stallen gelegen in de provincie Limburg;*
- *Binnen het plangebied, doordat gelijktijdig met de realisatie van hoogwaardige woningen ook aanvullend en ter compensatie van de woningbouw aandacht is besteed aan een hoogwaardige inrichting van het openbare gebied;*

De wijze waarop verevening wordt gerealiseerd bij Villigerveld is de afdracht van een vast bedrag per bouwkaavel te bekostiging van de voorgefinancierde sloopvergoeding door de provincie. De ontwikkelingsmaatschappij is met de provincie overeengekomen hiervoor een bedrag in het projectafhankelijke exploitatieplan op te nemen. Deze kostenpost bedraagt €90.000 per bouwkaavel. De ontwikkelingsmaatschappij betaald bij de ontwikkeling van de locatie Villigerveld dus een bedrag aan de provincie van:  $20 \text{ bouwkaavels} \times € 90.000 = € 1.800.000$

Per vierkante meter betekent dit een afdracht van circa €90. Uiteindelijk wordt dit bedrag doorberekend in de prijs van de bouwkaavels, waardoor de koper dit bedrag in feite betaald.



Tabel: Overzicht van de geldstromen

### **3.3.9. Resultaat**

Na een langdurig en moeizaam ontwikkelingsproces wordt naar verwachting binnenkort gestart met de bouw van 20 RvR-kavels in Velden. Op dit moment zijn de ontwikkelingen op de (woning)markt bepalend voor het verdere verloop van het project.

Op grond van het moeizame procesverloop van Villingerveld worden de volgende factoren gezien als aandachtspunt om tot succes te komen bij een volgend project:

- 1. Biedt courante kavels aan met een goede prijs-kwaliteitverhouding;*
- 2. Zorg dat het bestaande plangebied aanhaakt bij de bestaande kern of zorg voor een goede verbinding er naar toe.*

## CASUS 4. GROENEWEG TE HEIDE

### 4.1 *Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode in Zuid-Limburg*

Het doel van de RvR-regeling in Zuid-Limburg is ook het bereiken van ontstening, milieuwinst en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit doormiddel van verplaatsingen van melkveehouderijen. In Zuid-Limburg geldt dat niet alleen agrarische bedrijven in aanmerking komen voor de RvR-regeling, maar ook niet-agrarische en al eerder beëindigde bedrijven.

De RvR-regeling wordt in Zuid-Limburg tot uiting gebracht met de methode van verhandelbare ontwikkelings-rechten (VORM). Het doel van VORM in Zuid-Limburg is het mogelijk maken van meer ruimtelijke ontwikkelingen buiten de rode contour. De naam 'verhandelbare ontwikkelingsrechten' dekt echter niet de lading van de methode in Limburg. In de meeste gevallen vindt in Zuid-Limburg geen daadwerkelijke handel in ontwikkelingsrechten plaats. VORM moet daarom meer gezien worden als een Rood voor Groen-instrument, waarmee het voor-wat-hoort-wat principe tot uitvoering gebracht kan worden.

Momenteel heeft de provincie nog geen ervaring met de clustering van meer dan 15 woningen met behulp van VORM. De provincie is zich momenteel wel aan het oriënteren of het mogelijk is om een aantal kleinere initiatieven te bundelen, zodat in de toekomst vanuit een gebiedsgerichte benadering een omvangrijke groenontwikkeling gerealiseerd kan worden. Omdat de oriëntatie zich nog in een beginstadium bevindt is over het resultaat nog weinig over bekend. Vandaar dat er in dit onderzoek voor gekozen is om een casus in Zuid-Limburg te onderzoeken waar slechts acht woningen geclusterd zijn.

### 4.2. *Normen sloop en verevening*

In Zuid-Limburg wordt de sloopsubsidie niet voorgefinancierd door de provincie, maar worden de sloopkosten gecompenseerd door het recht op de bouw van een compensatiewoning. VORM is dan ook gebaseerd op afspraken tussen particuliere partijen. Bij de uitvoering van VORM zijn onder meer de ontwikkelaar, de agrariër en andere particulieren betrokken.

Voor elke 750m<sup>2</sup> duurzame sloop ontstaat het recht om één compensatiewoning te realiseren. Voor deze RvR-woningen die buiten de rode contour gebouwd worden geldt dat ze enkel gerealiseerd mogen worden aansluitend aan de contouren. In Zuid-Limburg moet de agrariër zelf het initiatief nemen voor functieverandering en daarnaast moet ook nog de gemeente bereid zijn om mee te werken aan de ontwikkeling.

VORM ziet de bouw van woningen als prestatie, waarvoor een tegenprestatie geleverd moet worden in vorm van een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Verevening wordt hierbij gerealiseerd door een gedeelte van de waardeverhoging af te romen die ontstaat door de wijziging van de bestemming van de grond van agrarisch naar wonen. Voor de berekening van de vereveningsbijdrage wordt gebruik gemaakt van standaard rekenmodellen, waardoor op een objectieve en marktconforme wijze de vereveningsbijdrage kan worden vastgesteld. Het gedeelte van de waardeverhoging dat wordt afgeroomd moet ingezet worden om de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (PES/POG) te versterken.

De objectiviteit van de berekening wordt vergroot doordat de provincie werkt met normkosten voor onder meer de grondwaarden en de bouwkosten. Een planeconoom van de provincie of gemeente beoordeelt het rekenmodel. De exacte waarden die dus worden opgenomen in het rekenmodel zijn ook de uitkomst van een stuk onderhandeling tussen betrokken partijen. Daarnaast worden relevante kosten en opbrengsten ook beoordeeld naar het actuele niveau dat in de regio geldt. Het rekenmodel creëert dus enerzijds eenheid en objectiviteit, maar houdt wel rekening met de projectspecifieke- of regionale situatie.

De provincie werkt met drie verschillende rekenmodellen, waarbij onderscheidt gemaakt wordt in type bouwproject en de mate van verevening, dit zijn:

1. *Projectmatige ontwikkelingen, waarbij 50% van de winst wordt afgeroomd;*
2. *Kleinschalige particuliere initiatieven, waarbij 100% van de winst wordt afgeroomd;*
3. *Bedrijventerrein, waarbij 100% van de winst wordt afgeroomd.*

De keuze om bij projectmatige woningbouw een lager percentage van de winst af te romen komt voort uit het feit bij deze ontwikkeling vaak een professionele ontwikkelaar betrokken is. Voor deze partij is het de primaire bedrijfsactiviteit om voor eigen rekening en risico vastgoed te realiseren met als doel dit te verkopen

aan één of meerdere partijen. Volledige winstafroming is hier dus vanuit bedrijfseconomisch perspectief onmogelijk.

Bij kleinschalige woningbouw of wel zelfrealisatie ligt dat anders, omdat deze agrariërs hun bedrijfsactiviteiten beëindigen en de mogelijkheid geboden wordt om kostenneutraal de opstallen te slopen.

Het beleid van de provincie is erop gericht dat bouwen buiten de contour nooit voordeliger is dan bouwen binnen de contour, vandaar dat het beleid erop gericht is om de ontwikkeling van agrarische grond naar woningbouwgrond even duur te maken als de aankoop van een woning in de bebouwde kom. Dit bereikt de provincie door de volledige winst af te romen bij kleinschalige projecten, waardoor zelfrealisatie wordt ontmoedigd en zo voorkomen wordt dat overal in het buitengebied woningen ontstaan.

#### *Verevening bij projectmatige woningbouw*

In het geval een ontwikkelaar bij een projectmatig woningbouwproject zowel de grond- als de opstalexplotatie voor zijn rekening neemt wordt 50% van de totale winst afgeroomd.

In het geval de ontwikkelaar alleen de grondexploitatie voert, dus bouwkavels verkoopt, verandert de situatie enigszins. In dat geval gaat de provincie er standaard van uit dat op de bouw van een woning een minimale winst van €15.000,- moet kunnen worden behaald, waarvan ook weer 50% geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. De provincie verhoogt in dit geval dus de vereveningsbijdrage afkomstig uit de grondexploitatie met een bedrag van €7.500 per bouwkavel.

Op deze regel bestaat slechts één uitzondering. Wanneer de ontwikkelaar een kavel zonder tussenkomst van derden doorverkoopt aan een particulier, die tevens de eindgebruiker is wordt afgezien van de aanvullende kaveltoeslag.

Om te garanderen dat de deelnemer aan de RvR-regeling ook daadwerkelijk zijn tegenprestatie investeert in de ruimtelijke kwaliteit stelt de provincie een bankgarantie verplicht. De bankgarantie heeft betrekking op het vastgestelde vereveningsbedrag verhoogd met een opslagpercentage van 10%. Daarmee kunnen in het geval de tegenprestatie uitblijft de extra uitvoeringskosten betaald worden.

Het uitgangspunt in het rekenmodel is in principe dat aan agrarische grond een waarde wordt toegekend van €10 per/m<sup>2</sup>. Toch wordt bij de exacte waarde voor agrarische grond rekening gehouden met de projectspecifieke situatie. In het geval een ontwikkelaar meer dan €10 p/m<sup>2</sup> heeft betaald voor agrarische grond, omdat er sprake was van verwachtingswaarde is de provincie bereid mee te bewegen. Toch wordt het normbedrag voor de verwerving van agrarische gronden door ontwikkelende partijen als een belemmerd punt gezien. In veel gevallen heeft een ontwikkelaar een hoger bedrag betaald voor de gronden dan het normbedrag dat geldt bij de VORM-berekening, zodat in veel gevallen de haalbaarheid van een project als dusdanig verkleind is dat er nooit meer voldoende rendement behaald kan worden.

#### *Kwaliteitscommissie*

Om daadwerkelijk de voorgestane ruimtelijke kwaliteit te behalen maakt Zuid-Limburg gebruik van een kwaliteitscommissie. Deze commissie beoordeelt de aanwezige waarden op een plek, maar geeft ook op grond van de tegenprestatie inzicht in kwaliteit die moet worden nagestreefd met de ontwikkeling.

In principe streeft Zuid-Limburg naar de situatie waar de bouwlocatie en de investeringslocatie voor de kwaliteitsverbetering in elkaars nabijheid liggen. Omdat gelijktijdige realisatie bijna niet mogelijk is moet de koppeling tussen de uitvoering van de 'rode' ontwikkeling en de kwaliteitsbevorderende maatregelen flexibel worden gezien in de tijd.

De gemeente Leudal werkt momenteel als eerste gemeente met een landschapsplan, waarmee bereikt kan worden dat de tegenprestaties in een fonds gestort moet worden. Op deze manier kan verevening ook op een andere locatie ingezet worden voor andere gemeentelijke doelen, buiten de POG. De resultaten hiervan zijn vooralsnog nog niet bekend en kunnen dus nog geen bijdrage leveren aan dit onderzoek.

### 4.3. Verevening bij Groeneweg te Heide

<b>Plangebied</b>	ca. 2,7 ha.
<b>Aantal woningen</b>	8 woningen
<b>Kavelgrootte</b>	Circa 250 m <sup>2</sup>
<b>Sector</b>	Projectmatig (middelduur)
<b>Bestemmingsplan</b>	Heide



#### 4.3.1. Algemeen

De woningbouwlocatie aan de Groeneweg is gelegen aan de noordwestzijde van het dorp Heide in de gemeente Venray. In totaal worden hier acht projectmatige woningen gerealiseerd door projectontwikkelaar Goldewijk. De woningen worden niet gerealiseerd in het kader van de RvR-regeling. Voor het bepalen van de vereveningsbijdrage wordt gebruik gemaakt van VORM.

Ook de gemeente Venray heeft zich geconformeerd aan het provinciale beleid van de provincie zoals is opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006). Hierdoor is het contourenbeleid leidend geweest bij de ontwikkeling in Heide en heeft er een verplichte vereveningsbijdrage plaatsgevonden. Bijzonder aan het project is dat het plangebied deels binnen de rode- en deels buiten de rode contour gelegen is.

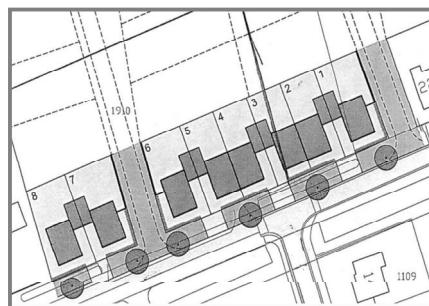
Op initiatief van ontwikkelaar Goldewijk is gestart met het plan voor woningbouw aan de Groeneweg. Allereerst heeft ontwikkelaar Goldewijk de agrariër benaderd, waardoor na enige tijd tussen beide een overeenkomst is gesloten. Hierin is afgesproken dat de agrariër de grond waar de bedrijfswoning stond zou verkopen aan Goldewijk en dat de gronden waar de stallen zich bevonden in eigendom zou blijven van de agrariër. Daarnaast heeft Goldewijk later nog 214 m<sup>2</sup> grond gekocht van de gemeente.

Met het plan voor de bouw van 8 nieuwbouwwoningen is Goldewijk naar de gemeente Venray gegaan, waarop de gemeente de locatie planologisch heeft getoetst. Deze planologische toetsing viel positief uit, omdat het plangebied deel binnen de rode contour en deels aan de contour vast lag. Na de positieve uitslag van de planologische toetsing heeft de gemeente Venray om ambtelijke capaciteit gevraagd bij de provincie, omdat de gemeentelijke capaciteit ontoereikend was om het proces te kunnen begeleiden.

#### 4.3.2. Organisatie

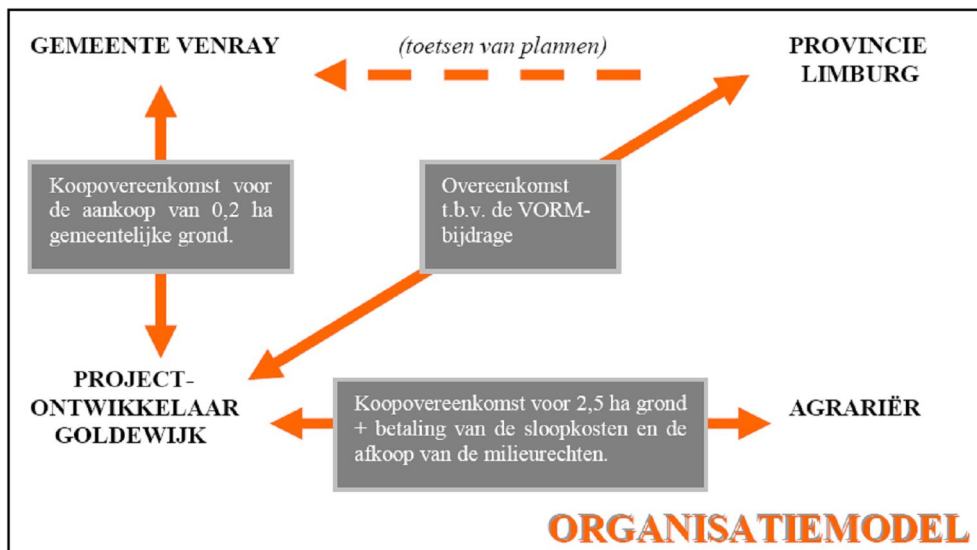
<b>BETROKKEN PARTIJEN</b>	<b>ROL(LEN)</b>
<b>Provincie (Zuid-) Limburg</b>	Toetsen
<b>Gemeente Venray</b>	Faciliteren
<b>Projectontwikkelaar Goldewijk</b>	Participeren
<b>Agrariër</b>	Geen, enkel slopen

De gemeente Venray en de provincie Limburg zijn als publieke partijen betrokken geweest bij de ontwikkeling. De gemeente heeft binnen het proces een faciliterende rol gehad en vanuit deze rol planologische medewerking verleend. De gemeente kon vanwege haar beperkte omvang en capaciteit de begeleiding van VORM niet zelf uitvoeren, waardoor deze rol bij de provincie is komen te liggen. Hierdoor heeft de provincie rekenmodellen getoetst, plannen beoordeelt en de inrichtingseisen van het plangebied bepaald.



De private partijen die bij de ontwikkeling betrokken zijn geweest zijn de commerciële projectontwikkelaar Goldewijk en de particuliere eigenaar (agrariër) van de gronden aan de Groeneweg. Het initiatief voor de ontwikkeling lag bij ontwikkelaar Goldewijk, die hiervoor de samenwerking heeft opgezocht met de agrariër. Tussen de agrariër en de ontwikkelaar is overeengekomen dat de agrariër een gedeelte van zijn gronden beschikbaar stelt tegen een bepaalde vergoeding van de zijde van de ontwikkelaar. Daarnaast betaalt de agrariër ook de sloop van de voormalige stallen en de afkoop van de milieurechten. Na betaling van de vergoeding en de sloop van de stallen speelt de agrariër geen rol meer bij de ontwikkeling, Goldewijk ontwikkelt de woningen voor eigen rekening en risico.

De vereveningsbijdrage heeft de provincie Limburg gewaarborgd door het opstellen van een privaatrechterlijke overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de provincie.



**Tabel:** Schematisch overzicht van de organisatie

#### 4.3.3. Energie

De ervaring van de betrokken is dat de totstandkoming van het project aan de Groeneweg veel energie heeft gekost. Vooral het bereiken van overeenstemming over de hoogte van de vereveningsbijdrage heeft veel energie gekost. Ondermeer door het aanleveren van onjuiste of onvolledige informatie van de zijde van de ontwikkelaar.

Echter staat de hoeveelheid energie die het project in Heide kost niet op zichzelf, de ervaring van de provincie is dat de meeste van dergelijke processen veel tijd en energie vergen.

Buiten de provincie om ervaren de inwoners van het dorp Heide de totstandkoming van het woningbouwproject aan de Groeneweg ook als een langdurig en moeizaam proces. De voortdurende vertraging leidde tot onvrede onder de bevolking, omdat niet alle potentiële kopers bereid waren te wachten. Deze gaan dus op zoek naar een woning buiten het dorp, waardoor de leegloop in Heide verder toeneemt.

#### 4.3.4. Beleid

Het geldende contouren- en VORM-beleid wordt in Heide vrij strikt gevolgd. Zo is vastgehouden aan de verplichting om een vereveningsbijdrage af te dragen voor de mogelijkheid om te bouwen buiten de rode contour. Bij het vaststellen hiervan hebben de provinciale ambtenaren wel enige beleidsvrijheid gehad, doordat enkel op grond van degelijke onderbouwingen afgeweken mocht worden van de geldende normkosten.

#### 4.3.5. Draagvlak

Onder de bevolking van Heide was vanaf het begin af aan voldoende draagvlak aanwezig voor de ontwikkeling. Doordat er momenteel geen andere woningen ontwikkeld worden was dit voorlopig de enige kans op een nieuwbouwwoning. De acht woningen maken ook onderdeel uit van de 25 woningen die het dorp de komende 10 jaar verwacht nodig te hebben om te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte. Op den duur zorgen de voortdurende vertragingen in het proces wel voor onrust onder de inwoners van Heide. Deze uitten hun onvrede ondermeer in brieven aan de gemeente, waarin de gemeente dringend wordt verzocht alle noodzakelijke inspanningen te leveren die nodig zijn om tot een snelle realisatie te komen.

#### 4.3.6. Tijd

De doorlooptijd van het project aan de Groeneweg is lang. Hoewel de ontwikkelaar in 2000 gestart is met de verwerving van gronden is pas in 2006 de koopovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de agrariër getekend. Hierop is gestart met de verdere planontwikkeling en kon het plan in december 2006 beoordeeld worden door de Welstandscommissie van de gemeente.

Pas begin 2007 is de provincie bij het plan betrokken geraakt. Vanaf dat moment heeft het bepalen van de hoogte van de vereveningsbijdrage voor veel vertraging gezorgd, mede doordat de ontwikkelaar een hoger bedrag heeft betaald voor de agrarische gronden dan de normkosten in het rekenmodel. Getouwtrek tussen de provinciale planeconoom en de ontwikkelaar zijn hier het gevolg van.

In april 2008 is het plan door de Kwaliteitscommissie van de provincie beoordeeld, waarna in november 2008 overeenstemming is bereikt tussen de provincie en de ontwikkelaar over de hoogte van de bijdrage.

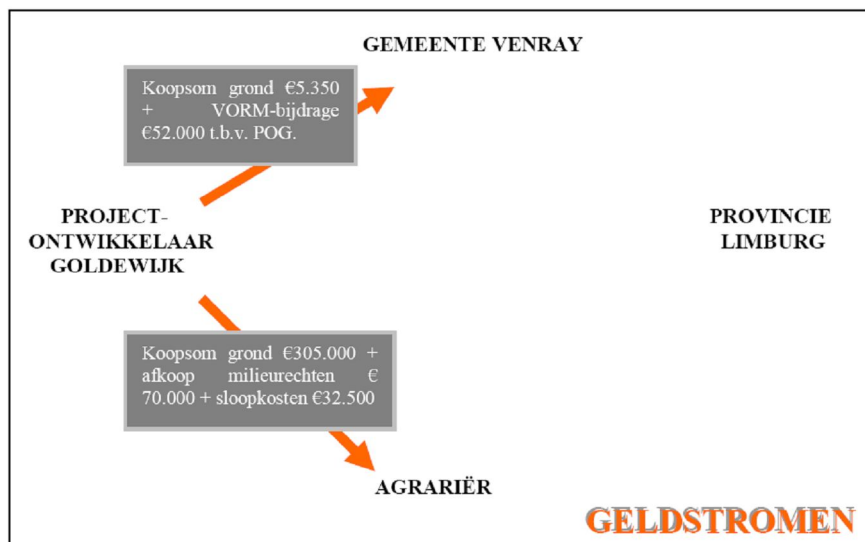
De eerste verwachting was om te starten met de bouw in het voorjaar van 2008, uiteindelijk heeft de start pas plaatsgevonden begin 2009.

#### 4.3.7. Geld

Allereerst is tussen de ontwikkelaar en de agrariër een koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van de benodigde 2,5 hectare grond, waarvoor de ontwikkelaar een hoger dan marktconform bedrag betaald heeft. Verder is overeengekomen dat de ontwikkelaar de agrariër een bedrag betaald voor de afkoop van milieurechten en aanvullend nog de sloopkosten voor zijn rekening neemt. Dit zijn voor de ontwikkelaar dus extra kostenposten die met woningbouw terugverdiend moeten worden.

Voor afkoop van de milieurechten betaalde de ontwikkelaar €70.000, de sloopkosten zijn berekend op basis van het normbedrag van €25 p/m<sup>2</sup>.

Aanvullend heeft de ontwikkelaar ook 214 m<sup>2</sup> grond van de gemeente moeten kopen. Het bedrag dat de ontwikkelaar hiervoor betaald heeft is ook hoger dan het normbedrag, omdat er sprake was van een verwachtingswaarde ten aanzien van de te verwachte grondwaardestijging door toekomstige woningbouw. Het planvoorstel dat Goldewijk richting de gemeente heeft gedaan was voorzien van een onderbouwde planexploitatie. De planeconoom van de provincie heeft deze kosten en opbrengsten opgenomen in de grondexploitatie beoordeelt aan de hand van de gestelde provinciale normkosten en de regionale woningmarktsituatie. In de gevallen dat de planeconoom en de ontwikkelaar het oneens waren over de hoogte van bedragen werd de ontwikkelaar geacht zijn geraamde kosten te onderbouwen middels aanvullende offertes.



Tabel: Overzicht van de geldstromen

#### 4.3.7. Verevening

Verevening bij het project in Heide vindt plaats op door het verplicht stellen van een financiële afdracht ten behoeve van een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Verevening heeft als volgt plaatsgevonden:

- Binnen het plangebied, door het slopen van landschapsontsierende stallen op de locatie en het terugbouwen van nieuwe woningen in combinatie met hoogwaardig groen;
- Buiten het plangebied, door het verplicht stellen van een bijdrage ten behoeve van de POG.



De vereveningsbijdrage bij het project in Heide heeft plaatsgevonden door berekening van een VORM-bijdrage met het standaardrekenmodel voor projectmatige ontwikkelingen. Omdat 2/3 van het project binnen de rode contour ligt en 1/3 buiten de rode contour vindt na berekening van de totale bijdrage een herberekening plaats naar rato van de oppervlakte buiten de rode contour.

De tegenprestatie voor verevening bedraagt in totaal €52.000 en moet door ontwikkelaar Goldewijk worden betaald. Goldewijk moet de tegenprestatie ook zelf realiseren of overeenkomen met de gemeente dat deze dat op zich neemt. De tegenprestatie wordt niet op de locatie geïnvesteerd, maar op een locatie die binnen de POG valt. De exacte locatie hiervoor is nog niet bekend, maar wordt door de ontwikkelaar nog gezocht.

De tegenprestatie voor de locatie Groeneweg in Heide is als volgt berekend: **(IN EXCEL)**

<b>BEPALING HOOGTE TEGENPRESTATIE</b>			
Totale opbrengsten		€2.000.000	
Grondkosten		€492.100	
Bouw-, ontwikkel- en financieringskosten		€1.188.000	
Winst uit grond- en opstalexploitatie		€319.900	
<b>A. Beschikbaar voor tegenprestatie</b>	<i>(afgerond)</i> 50%	<b>€160.000</b>	
<b>PLANGEBIED DEELS BINNEN EN DEELS BUITEN DE CONTOUR GELEGEN</b>			<b>opp. in m2</b>
Oppervlakte binnen de contour		1.824	
Oppervlakte buiten de contour		890	
Totaal oppervlakte plangebied		2.714	
Tegenprestatie totale ontwikkeling		€160.000	
<b>B. Bepaling gecorrigeerde tegenprestatie</b>	<i>(afgerond)</i> 33%	<b>€52.000</b>	
<b>VERMEERDERING TEGENPRESTATIE INDIEN ENKEL GRONDEXPLOITATIE</b>	aantal kavels	norm bedrag	totaal
Uitgifte bouw kavels buiten de contour	0	€7.500	-
<b>C. Vermeerdering tegenprestatie</b>			
<b>D. TOTAAL TEGENPRESTATIE (A+B+C)</b>		<b>€52.000,-</b>	

#### 4.3.8. Resultaat

Na een langdurig ontwikkelingsproces van ruim 9 jaar is uiteindelijk bereikt dat er in Heide acht nieuwe woningen gerealiseerd gaan worden. Hiermee wordt bijgedragen aan de uitbreiding van het dorp Heide, waardoor jongeren in het dorp kunnen blijven wonen en de leefbaarheid gewaarborgd kan blijven.



## CASUS 5. MERLENBERG TE DEURNE

### 5.1. Korte beschrijving doel en opzet regeling Provincie Noord-Brabant

Met de RvR-regeling wil de provincie Noord-Brabant milieuwinst behalen en daarnaast een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit realiseren door op een sociaal verantwoorde manier de intensieve veehouderij te saneren. Dit moet gerealiseerd worden door het beëindigen van intensieve veehouderijen, de sloop van agrarische opstallen en aanvullend het toestaan van de bouw van woningen op passende locaties aan kernranden of dorpsranden.

### 5.2. Normen sloop en verevening

In de provincie Noord-Brabant kan elke agrariër in aanmerking komen voor deelname aan de RvR-regeling, indien men voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. *De kavel moet worden ontwikkeld op een planologisch aanvaardbare locatie (kernrandzone, bebouwingscluster, of gebieden die al zijn aangewezen voor woningbouw);*
2. *De intensieve veehouderij moet beëindigd worden;*
3. *Er moet minimaal 1.000m<sup>2</sup> gesloopt worden;*
4. *Er moet minimaal 3.500 kg fosfaat uit de markt worden gehaald;*
5. *Het agrarische bouwblok moet worden verkleind en er moet een passende herbestemming komen;*
6. *De sloop niet op een andere wijze al gefinancierd is of kan worden.*

In de praktijk is gebleken dat het voor gemeenten en particulieren niet eenvoudig is om zelf de RvR-regeling toe te passen. Vanuit dit perspectief is de provincie een publiekprivate samenwerkingsovereenkomst aangegaan in de vorm van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte C.V. (ORR). Hierbinnen participeert de provincie voor 20% en drie ontwikkelaars voor ieder 16%. Door de deelname van private partijen bij de uitvoering en financiering van de RvR-regeling wordt het bedrijfsrisico voor de provincie beperkt. De ORR faciliteert de uitvoering van de RvR-regeling door met extra woningbouw de provinciale voorfinanciering van de sloopvergoedingen terug te verdienen. In principe opereert de ORR als een 'private' onderneming, winsten behalen met de ontwikkeling van de RvR-kavels is het doel.

Voor de werking van de ORR worden de sloop- en bouwlocatie losgekoppeld. Hierdoor is de agrariër zelf niet betrokken bij de ontwikkeling van de RvR-woningen, maar krijgt de agrariër alleen een vergoeding voor het inleveren van zijn milieurechten en het slopen van zijn agrarische opstallen.

Om de sloop van stallen te stimuleren financiert de provincie de sloopvergoedingen voor. Hiermee ligt de sloop van stallen volledig in handen van provincie. Momenteel is er een bedrag van €168 miljoen voorgefinancierd, waarmee circa 1.850.000 m<sup>2</sup> aan staloppervlakte is gesloopt. Dit bedrag moet terugverdiend worden met de ontwikkeling van 2.400 RvR-kavels.

De relatie tussen de sloopmeters en de nieuwe bouw kavels wordt gelegd door in het ruimtelijke plan aan de te realiseren bouw kavels de mestnummers van de gesloopte vierkante meters agrarische opstallen te koppelen. Om dit te kunnen verwezenlijken stelt de provincie aan de ORR de mestnummers van de aangevraagde sloopsubsidies in het kader van bedrijfsbeëindiging beschikbaar.

De RvR-kavels worden geheel ontwikkeld en verkocht voor rekening en risico van de ORR. De provincie heeft hierin, ondanks haar deelname, geen bemoeienis mee. Om de voorgefinancierde sloopvergoedingen terug te krijgen is in de publiekprivate overeenkomst opgenomen dat de ORR een netto-opbrengst per bouw kavel van minimaal €100.000 plus de rente vanaf 1 juni 2004 afdraagt aan de provincie.

In principe worden gronden bestemd voor RvR-woningen ingebracht tegen de boekwaarde. In het geval het om gemeentelijke gronden gaat ziet de VNG erop toe dat deze gronden ingebracht worden tegen de functionele vervangingswaarde dan wel de kostprijs.

De ORR is verantwoordelijk voor de verwerving, het bouw- en woonrijp maken van gronden en uiteindelijk de verkoop van bouw kavels. Het inbrengen van gronden in de ORR vindt plaats in overleg tussen de ORR, gemeenten en de grondeigenaren.



verschillende woningtypologieën. Ieder woonclusters vormt een zelfstandig en groen element in het landschap, waarbij alle woningen zijn georiënteerd op het omringende landschap. Naast een ruim en open groengebied wordt er centraal ook een poel gerealiseerd, waar flora en fauna zich kan ontwikkelen.

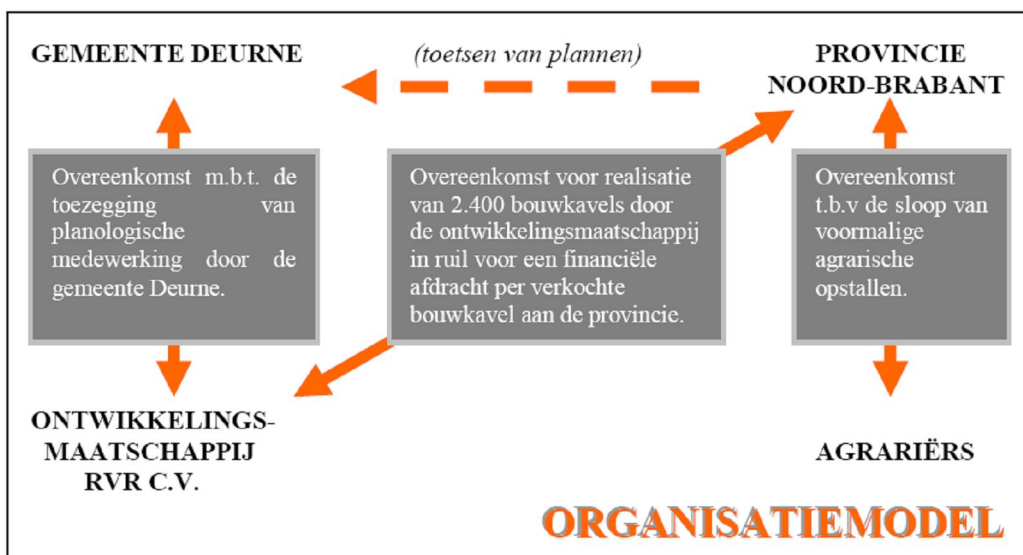
### 5.3.2. Organisatie

BETROKKEN PARTIJEN	ROL(LEN)
Provincie Noord-Brabant	Toetsen
Gemeente Deurne	Faciliteren
Ontwikkelingsmaatschappij RvR C.V.	Participeren
Agrariërs	Geen, enkel slopen

Voor het tot stand brengen van plan Merlenberg is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de ORR en de gemeente Deurne. Dit was de start om gezamenlijk te komen tot de ontwikkeling en realisatie van de woningen.

Als publieke partijen binnen het ontwikkelingsproces van het plan Merlenberg zijn de provincie Noord-Brabant en de gemeente Deurne betrokken. Binnen het proces beperkt de rol van de provincie zich enkel tot toetsend. Zo rustte op de provincie de verplichting om de benodigde planologische wijzigingen te faciliteren en toetst de provincie de plannen. Op de louter financiële zaken heeft de provincie geen invloed gehad. De rol van de gemeente Deurne binnen het proces is voornamelijk faciliterend geweest. Zo heeft de gemeente betrokkenheid gehad bij de planvorming, door ondermeer inspraak te hebben op het woningtype dat gerealiseerd zou gaan worden. Door ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente zich ook verplicht tot het treffen van de benodigde planologische maatregelen, zoals de wijziging van het bestemmingsplan. Tot slot heeft de gemeente medewerking verleend bij de uitgifte van de bouw kavels, vanwege de grote belangstelling die voor de kavels bestond. De gemeentelijke rol en inzet is dus bepalend geweest voor de totstandkoming van de ontwikkeling.

De ORR is als private partij betrokken bij ontwikkeling van Merlenberg. Deze partij bestond naast de provincie Noord-Brabant uit de marktpartijen OPP van de Bank Nederlandse Gemeenten, NIBC Bank en Grontmij. De rol van ORR is participierend geweest, omdat de ORR het gehele project voor eigen rekening en risico ontwikkeld heeft. De gronden waren dan ook in eigendom van de ORR.



**Tabel:** Schematisch overzicht van de organisatie

### 5.3.3. Energie

De totstandkoming van het plan Merlenberg heeft veel energie gekost doordat lange tijd met provincie geen overeenstemming bereikt kon worden over het plan. Aanleiding hiervoor was dat de gemeente op de locatie Merlenberg meer woningen wilde realiseren, om zo tegelijkertijd te kunnen voldoen aan de woningbehoefte afkomstig uit de achterliggende wijk. De gemeente breidde hiervoor de locatie uit en verkleinde de kavels, waardoor de locatie totaal voorbij ging aan de uitgangpunten van de RvR-regeling.

Nadat een eerste planontwerp van de vergrootte locatie gereed was is deze ter controle naar de provincie gegaan. Hierop kwamen er vanaf provinciale zijde enkele zwaarwegende bezwaren. Zo vond de provincie dat er te weinig aandacht besteed was aan de historie van de locatie, waren de kavels te klein en behoorde het plangebied niet tot het transformatiegebied. Vervolgens moest er weer een nieuwe verkaveling opgesteld worden. Uiteindelijk heeft het bereiken van overeenstemming met de provincie veel energie en tijd gekost, wat het planproces vertraagde met een klein jaar.

#### **5.3.4. Beleid**

Het RvR-beleid zoals geldend in Noord-Brabant is bij het project Merlenberg geheel nageleefd. De (financiële) afspraken, opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst, zijn volledig geïmplementeerd. Ook vanaf de zijde van de provincie werd geen beleidsvrijheid toegestaan, waardoor de ontwikkeling van Merlenberg vertraging op liep. Na langdurig getouwtrek voldoet de locatie uiteindelijk volledig aan de uitgangspunten die de RvR-regeling stelt. Zo is de locatie gelegen aan een kernrandzone, is de invulling van het plan niet te verstedelijkt en vindt er per saldo geen uitbreiding van de kern plaats. Dit doordat gekozen is voor de realisatie van zeer ruime kavels.

#### **5.3.5. Draagvlak**

Voor het project Merlenberg was onder de bevolking zeer zeker draagvlak aanwezig. Dit draagvlak kwam voort uit de grote vraag die er bestond naar dergelijke royale bouw kavels onder de bevolking. De uitstekende ligging van de kavels heeft de vraag echter nog verder versterkt. De grote vraag naar de bouw kavels bleek ook uit de snelle verkoop van de woningen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de verkoop voor de kredietcrisis heeft plaatsgevonden.

Ondanks het aanwezige draagvlak kwamen er toch nog enkele bezwaren op het plan. Deze bezwaren waren afkomstig van mensen die eerder ook plannen hadden gehad voor nieuwbouw op een ruime kavel, maar die hiervoor geen mogelijkheden kregen. De bezwaren van deze mensen zijn enerzijds opgeheven doordat de bezwaren inhoudelijk niet sterk waren en anderzijds door het voeren van gesprekken. Veel bezwaren zijn hierdoor niet doorgezet.

#### **5.3.6. Tijd**

Aanleiding voor de planontwikkeling in Deurne was de ondertekening door de gemeente van de provinciale intentieovereenkomst in het kader van de RvR-regeling in het voorjaar van 2001. In navolging hierop heeft de gemeente een vijftal potentiële locaties voor RvR-ontwikkelingen aangedragen bij de provincie die deze vervolgens heeft voorgelegd aan de ORR. Op basis van een quickscan kwam de locatie Merlenberg / De Weijst als meest kansrijke locatie naar voren te komen. De periode van de locatiestudies heeft in totaal een kleine 3 jaar in beslag genomen.

Uiteindelijk was medio 2004 de locatie Merlenberg in beeld, waarna direct gestart is met de planvorming. Provinciale bezwaren over de locatie en de verkaveling hebben uiteindelijk tot vertraging geleid. Uiteindelijk is na een jaar van voortdurende aanpassingen en overleggen tot een plan gekomen dat voldeed aan de voorwaarden van de provincie.

Na goedkeuring van de provincie is gestart met het voorbereiden van het voorontwerp bestemmingsplan. De inspraakprocedure hiervoor heeft plaatsgevonden van november tot december 2005. Uiteindelijk is het bestemmingsplan in juni 2007 vastgesteld door de gemeenteraad en begin 2008 door Gedeputeerde Staten. In het vervolg op deze goedkeuringen heeft de startbijeenkomst in de zomer van 2008 plaatsgevonden. Na een snelle en succesvolle verkoop van de bouw kavels wordt momenteel volop gebouwd. Het totale ontwikkelingsproces van Merlenberg heeft ruim vijf jaar in beslag genomen, waarbij dit proces nog vooraf is gegaan door een kleine 3 jaar van locatieonderzoeken.

#### **5.3.7. Geld**

Het gehele project Merlenberg is voor rekening en risico van de ORR ontwikkeld. Hiervoor zijn de benodigde gronden dan ook in eigendom van de ORR gebracht. De kavelprijs is vastgesteld op grond van de in 2001 afgesproken samenstelling van de kostendeckende kavelprijs. De kavels zijn uitgegeven tegen marktconforme prijzen, die volledig door de ORR zijn bepaald. De gemeente heeft de kavelprijzen alleen getoetst door het uitvoeren van een regionale analyse. De kosten voor de gemeente beperkten zich dus alleen tot de kosten voor de ambtelijke inzet en de plankosten voor ondermeer het wijzigen van het bestemmingsplan.

### 5.3.7. Verevening

Investerings in de ruimtelijke kwaliteit bij het project Merlenberg hebben plaatsgevonden door:

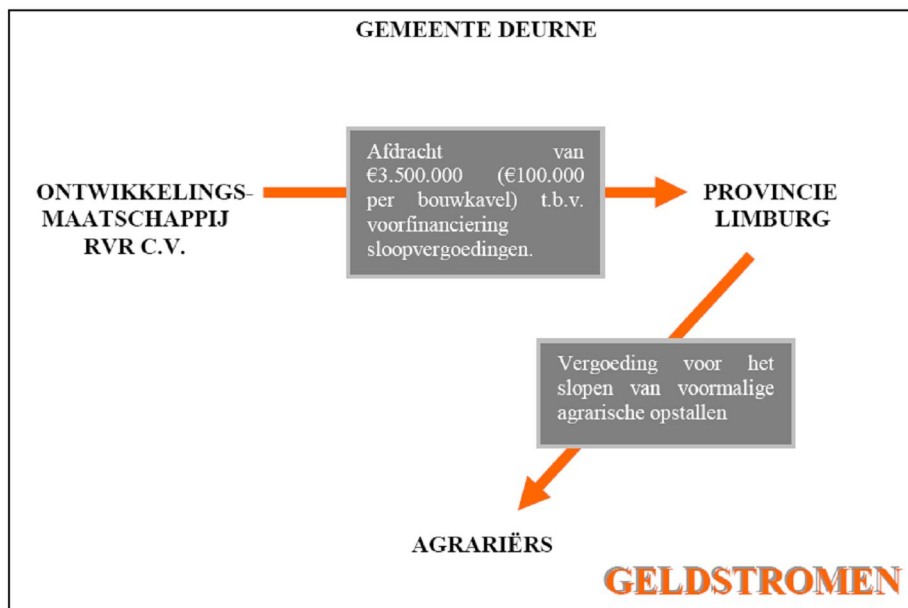
- *Binnen het plangebied, door de sloop van landschapsontsierende agrarische opstallen en het terugbouwen van kwalitatief hoogwaardige woningen aan de rand van Deurne in combinatie met de aanleg van een groen en natuurlijk openbaar gebied;*
- *Buiten het plangebied door de sloop van landschapsontsierende stallen elders gelegen in de provincie Noord-Brabant.*

Verevening bij het plan Merlenberg heeft dus alleen plaatsgevonden in de vorm van de sloop van landschapsontsierende gebouwen, waarvoor ter compensatie nieuwe hoogwaardige woningen teruggebouwd zijn. Hiermee is gestreefd naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Om de voorfinanciering van de sloop van de stallen te kunnen bekostigen is tussen de ORR en de provincie afgesproken dat de ORR per bouwkaavel een nettobedrag van tenminste €100.000 (vermeerderd met de rente vanaf 1 juni 2004) afdraagt aan de provincie. Voor het project Merlenberg geldt dus, zonder rekening te houden met de rentecomponent, een totale bijdrage van:

$$\text{Bijdrage ORR: } 35 \text{ bouwkaavels} \times \text{€ } 100.000 = \text{€ } 3.500.000$$

Na ontvangst van dit bedrag door de provincie Noord-Brabant zet deze op haar beurt dit bedrag weer in voor de verdere sloop van voormalige agrarische opstallen in de provincie.



**Tabel:** Overzicht van de geldstromen

### 5.3.8. Resultaat

Na een langdurig ontwikkelingsproces van een kleine tien jaar, waarin provinciale bezwaren voornamelijk voor vertragingen hebben gezorgd, wordt uiteindelijk gebouwd aan een zeer mooi plan. De aantrekkelijke ligging en planinvulling van Merlenberg heeft geleid tot een snelle verkoop van de 35 bouwkaavels.

Als succesfactor bij het project Merlenberg wordt de hoogwaardige kwaliteit van het stedenbouwkundige plan gezien. In eerste instantie lag de stedenbouwkundige uitwerking in handen van Grontmij (participerende partij in de ORR). Omdat de planvorming volledig stagneerde heeft de gemeente geëist dat er meer stedenbouwkundige expertise van buitenaf betrokken zou worden bij de planvorming. Deze keuze heeft ertoe geleid dat een kwaliteitsslag gemaakt is bij de planvorming voor Merlenberg.

Als faalfactor wordt de door de gemeente gewenste extra bouwpotentie gezien. Doordat de gemeente met de RvR-locatie tegelijkertijd wilde voorzien in de woningbehoefte van de achterliggende wijk werd volledig voorbijgegaan aan de essentie van de RvR-regeling. Het combineren van bouwpotentie van binnen en buiten de bebouwde komen heeft ertoe geleid dat het ontwikkelingsproces veel vertraging heeft opgelopen. De RvR-opgave moet als bijzondere eenheid gezien worden en niet door elkaar gehaald worden met projectmatige, binnenstedelijke woningbouw.