

MASTER THESIS



gemeente Staphorst

ROOD VOOR ROOD



Een onderzoek voor de
beleidsherziening van het
Rood voor Rood beleid in de
gemeente Staphorst

MASTER THESIS

Rood voor Rood

Een onderzoek voor de beleidsherziening van het Rood voor Rood beleid in de gemeente Staphorst

Dedemsvaart, juni 2014

Rijksuniversiteit Groningen
Ruimtelijke Wetenschappen
Landleven 1
9747 AD Groningen
www.rug.nl/frw
Master Vastgoedkunde
2013-2014



rijksuniversiteit
groningen

Begeleider de heer D. Strijker
d.strijker@rug.nl

In opdracht van **Gemeente Staphorst**
Binnenweg 26
7951 DE Staphorst
www.staphorst.nl



gemeente **Staphorst**

Begeleider de heer E. Saathof
e.saathof@staphorst.nl

Auteur **D.F. (Daniëlle) Meijer**
meijer.df@gmail.com

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van mijn Master Thesis, geschreven in het kader van mijn afstuderen van de masteropleiding Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen. Het laatste onderdeel van mijn opleiding, het einde van mijn studententijd en het begin van mijn werkende leven.

Ik heb geschreven in opdracht van de gemeente Staphorst. Het resultaat dient de aanzet te worden voor de beleidsherziening van het Rood voor Rood beleid. Hiervoor heb ik de inhoud van het huidige beleid onder de loep genomen. Dit heb ik soms als lastig ervaren, omdat het een erg brede regeling is en er veel bij komt kijken. De afbakening was dan ook niet altijd even eenvoudig. Er is dan ook nog genoeg over om me in te verdiepen, zeker omdat het vrijkomen van agrarische objecten nu, en ook de komende jaren, een heel actueel maatschappelijk onderwerp is. Hiervoor is het Rood voor Rood beleid, een variant op het in andere provincies bekende beleid Ruimte voor Ruimte, slechts één van de manieren waarop om kan worden gegaan met deze vrijkomende agrarische bebouwing.

Graag wil ik mijn begeleider vanuit de gemeente Staphorst, de heer Saathof, bedanken voor de in mij geïnvesteerde tijd en energie, adviezen, feedback en geboden deskundigheid. Ook de heer Strijker, mijn begeleider vanuit de Rijksuniversiteit Groningen, wil ik hiervoor bedanken. Daarnaast wil ik ook de gesprekspartners en respondenten bedanken die allemaal bereid waren om tijd voor mij vrij te maken en waardevolle input hebben geleverd. Ten slotte wil ik bij deze graag mijn ouders in het bijzonder bedanken voor al hun steun tijdens mijn opleidingen.

Ik heb met veel plezier gewerkt aan deze Master Thesis.
Ik hoop dat u het interessant zal vinden!

Daniëlle Meijer
meijer.df@gmail.com

Samenvatting

In het kader van het afstuderen van de masteropleiding Vastgoedkunde, Rijksuniversiteit Groningen, is in opdracht van de gemeente Staphorst een beleidsonderzoek uitgevoerd voor de herziening van het Rood voor Rood beleid, met de gemeente Staphorst als casestudy.

Het vrijkomen van agrarische bebouwing is een actuele ontwikkeling door de voortdurende schaalvergroting en afname van het aantal bedrijven. Hergebruik van deze bebouwing is niet altijd mogelijk of wenselijk. Deze ontwikkeling zal uiteindelijk leiden tot leegstand, verval en verpaupering in het landelijk gebied. De eigenaren moeten worden gestimuleerd om de landschapsontsierende bebouwing te slopen. Het Rood voor Rood beleid, de Overijsselse variant van het Ruimte voor Ruimte beleid, is een manier om dit te bereiken.

Het doel van deze Master Thesis is om aan de gemeente Staphorst een bijdrage te leveren aan hun beleidsherziening door de inhoud van het huidige Rood voor Rood beleid te evalueren en te kijken in hoeverre de regeling nog past bij alle ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden sinds de invoering van het beleid. Er wordt antwoord gegeven op de vraag: 'Hoe functioneert het huidige Rood voor Rood beleid van de gemeente Staphorst en welke aanpassingen zijn noodzakelijk, mogelijk of gewenst in een nieuw beleid?'

Rood voor Rood heeft als doel het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit. Dit doel wordt bereikt door het stimuleren van de sloop van vrijkomende of voormalige agrarische bebouwing door het verlenen van een bouwrecht voor een woning op een compensatiekavel. Het is een stimuleringsinstrument en deelname is vrijwillig. Om deel te mogen nemen moet er minimaal 850 m² landschapsontsierende, (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied worden gesloopt om in aanmerking te komen voor één compensatiekavel. De (fictieve) opbrengst van deze kavel wordt gebruikt voor het compenseren van de sloopkosten, de restwaarde van de te slopen bebouwing en overige te maken kosten. Het bedrag dat hierna resteert, moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De verbetering moet blijken uit een aanzienlijke afname van het bouwoppervlak en volume en een goede landschappelijke en architectonische inpassing.

Het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit is een publiek doel. Het stimuleren van private partijen om bij te dragen aan een publiek doel is noodzakelijk. De agrariër met landschapsontsierende bebouwing kan namelijk worden gezien als producent. De 'producent' wordt niet beloond indien hij investeert in het slopen van landschapsontsierende bebouwing. Door gebrek aan vergoeding laten de agrariërs de bebouwing staan. Hierdoor ontstaat slechte ruimtelijke kwaliteit als negatieve externaliteit. Ruimtelijke kwaliteit kenmerkt zich als een niet-exclusief en niet-rivaliserend product. Dit leidt tot marktfalen omdat het belang van de producent tegenover die van de consument staat: de maatschappij die wil genieten van ruimtelijke kwaliteit. Overheden moeten daarom verantwoordelijkheid nemen over de productie en instandhouding van ruimtelijke kwaliteit, omdat het marktmechanisme hier niet functioneert. Nederlandse planologen werden geïnspireerd door het Amerikaans instrument Transferable Development Rights als middel om financiële middelen te herverdelen tussen winstgevende en niet-winstgevende ontwikkelingen. Er is sprake van een verevening. In dit geval wordt er een bouwrecht verleend voor het realiseren van een woning, een winstgevende activiteit, die de sloop van agrarische bebouwing financiert, een niet-winstgevende activiteit. Dit is een vorm van Non Financial Compensation. Zo beïnvloeden overheden het gebruik van grond voor het bereiken van publieke doelen zonder gebruik van publieke financiële middelen en zonder dat de producent hiervoor kosten

moet maken. Hij wordt dus gestimuleerd om wel te produceren, om wel te slopen. Door aanvullende eisen aan beeldkwaliteit, erfinrichting en landschappelijke inpassing wordt een extra kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven.

Om antwoord te geven op de centrale vraag zijn uitgebreide secundaire en grijze literatuurstudies gehouden. Er is gekeken naar het beleid van de provincie Overijssel, wat richtinggevend is voor de gemeente Staphorst. Dit is aangevuld met het beleid in de andere Overijsselse gemeenten en het beleid in de aangrenzende provincie Drenthe en haar gemeenten. Daarnaast is gekeken naar de geschiedenis van het beleid in de gemeente en overig gemeentelijk beleid. Verder is gekeken naar de toekomstige 'vraag' voor het beleid. Na deze literatuurstudies zijn halfgestructureerde en diepte-interviews afgenomen bij verschillende betrokken partijen: interne medewerkers, de provincie Overijssel, andere gemeenten en adviesbureaus. Ten slotte zijn gesprekken gevoerd met oud-deelnemers, actieve deelnemers en mogelijke deelnemers.

Een stimuleringsregeling voor sloop is zeker gewenst. Eigenaren van landschapsontsierende bebouwing zijn anders niet of minder geneigd om te gaan slopen. De agrarische sector, getypeerd door het grote aantal kleine agrarische bedrijven, is overduidelijk belangrijk in de gemeente Staphorst. Toch is er weinig gebruik gemaakt van de regeling, terwijl er wel mogelijke deelnemers aan te wijzen zijn en er gezien de ontwikkelingen in de markt zeker ook meer gaan komen. Het functioneren en de inhoud van het beleid houdt dan ook te wensen over. De respondenten waren wel enthousiast over het bestaan van de regeling, alleen is de huidige regeling niet stimulerend genoeg. Er ligt nog wel genoeg op de plank om een herziend beleid voor Rood voor Rood te schrijven.

Het succes van de regeling wordt momenteel ook belemmerd door de woningmarkt. Deze draagt niet bij aan interesse voor een 'onverkoopbare' woningkavel. Daarnaast wordt de bevolking omschreven als betrokken, hardwerkend en ondernemend volkje, wat een motivering kan zijn waarom er niet wordt gekozen voor sloop maar hergebruik. Een bouwrecht voor een woning is niet afdoende en andere, aanvullende, vormen van stimulering voor sloop is gewenst. Er kon ook worden vastgesteld dat het bestaan van het beleid nog niet genoeg bekend is bij de doelgroep. Het gedeelte van de doelgroep die er wel mee bekend is koppelen dit aan negatieve ervaringen, wat daardoor ook zorgt voor negatieve reclame. Ook de overige respondenten hebben veel aan te merken op het huidige beleid. Ze zijn van mening dat de regeling nu niet aan het doel bijdraagt, omdat de discussie over de verkeerde onderwerpen gaat. Hierdoor wordt teveel tijd en geld verloren. Het beleid is toe aan vernieuwing waarin flexibiliteit en maatwerk worden benoemd als richting. Er zijn meerdere aanbevelingen te geven voor de inhoud en aanpassingen voor een nieuw, toekomstgericht beleid. De twee belangrijkste aanbevelingen zijn:

- Hanteer de beleidspunten als uitgangspunten waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Zorg dat bij de richtlijnen de ontwikkelingsruimte en kwaliteitsverbetering in balans zijn, zodat er geen extra investering nodig.
- Laat de financiële berekening los en breng de discussie terug naar het doel van de regeling. Gebruik een rekenmodel in de gevallen wanneer er wordt afgeweken van de richtlijnen.

Complex
Dichtgetimmerd
Financieel
Ingewikkeld
Kwantitatief
Langdradig
Lange adem
Moeilijk
Moeizaam
Omslachtig
Onduidelijk
Onhaalbaar
Onzekerheid
Risicovol
Stroperig
Traag

Duidelijker
Eenvoudiger
Flexibeler
Haalbaar
Kwalitatief
Makkelijker
Maatwerk
Overzichtelijker
Ruimtelijk
Simpeler
Sneller
Stimulerend

Inhoudsopgave

1. Introductie	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Achtergrond.....	7
1.3 Doel.....	8
1.4 Leeswijzer	8
2. Onderzoeksomschrijving	9
2.1 Afbakening	9
2.2 Doelstelling.....	9
2.3 Vraagstellingen.....	9
2.4 Begripsafbakening.....	10
2.5 Onderzoeksmethode	10
2.6 Conceptueel model.....	11
3. Het Rood voor Rood beleid	13
4. Theoretisch kader	14
4.1 Transferable Development Rights	14
4.2 Publieke en private belangen	16
4.3 Samenvattend	18
5. Casestudy	20
5.1 Over de gemeente Staphorst.....	20
5.2 Evalueren	23
5.3 Vergelijken.....	27
5.4 Markt	37
6 Resultaten	41
6.1 Beleidsmatig.....	41
6.2 Slopen	47
6.3 Compenseren.....	52
6.4 Financiën.....	54
7. Conclusies en aanbevelingen	60
Bronnen	67
Bijlagen	69
Bijlage 1 Huidige Rood voor Rood beleid van de gemeente Staphorst	69
Bijlage 2 Topiclijst interviews.....	76
Bijlage 3 Vergelijkingsbronnen	77
Bijlage 4 Uitwerking Hoofdstuk 5.....	78
Bijlage 5 Rekenmodel G2.....	91

1. Introductie

Dit hoofdstuk geeft de aanleiding en achtergrond van het onderzoek weer. Daarnaast wordt het doel en de relevantie besproken en wordt afgesloten met een leeswijzer.

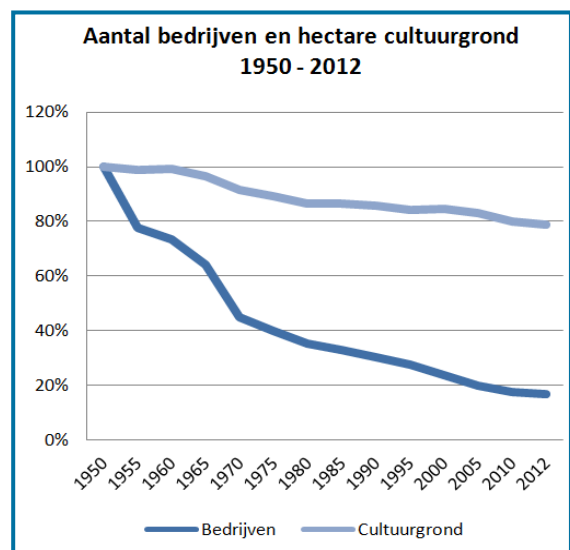
1.1 Aanleiding

Voor het afronden van de studie Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen is deze Master Thesis geschreven. Ter invulling hiervan is in opdracht van de gemeente Staphorst een onderzoek uitgevoerd naar het Rood voor Rood beleid. Dit beleid geeft invulling aan een manier waarop kan worden omgegaan met vrijkomende agrarische bebouwing. Het vrijkomen van agrarische bebouwing is een onderwerp dat de komende jaren erg actueel zal zijn. Zo is er recent ook een rapport uitgebracht door het onderzoeksinstituut Alterra over dit onderwerp. Alterra geeft ook aan dat de afname van het aantal landbouwbedrijven en toename van niet-agrarische activiteiten in het buitengebied belangstelling heeft van de landbouwsector, de overheden en de wetenschap (Gies, et al., 2014).

1.2 Achtergrond

Het aantal landbouwbedrijven in Nederland is sterk afgenomen. Daarnaast speelt een trend van schaalvergroting. Volgens het CBS waren er in 1950 nog 410.000 bedrijven op 2.337.000 hectare cultuurgrond, terwijl dit in 2012 nog maar 69.000 bedrijven op 1.848.000 hectare cultuurgrond was (CBS StatLine, 2014). Overblijvende grotere bedrijven hebben geen interesse in de vrijkomende gebouwen van de gestopte kleinere bedrijven, omdat deze niet bij hun schaal passen.

In de conclusies geeft Alterra aan dat de verwachting is dat tot 2030 tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven in Nederland stoppen wat neerkomt op circa 15 miljoen vierkante meter leegstand. Bij deze prognose is Alterra er van uitgegaan dat de gebouwen met een woonfunctie in gebruik blijven voor wonen en dat een deel van de stallen worden hergebruikt. (Gies, et al., 2014). Wim Esselink geeft aan dat er veel kansen liggen voor initiatiefrijke burgers en ondernemers om nieuwe invullingen te bedenken voor leegkomende agrarische gebouwen (Esselink, 2014). Edo Gies pleit voor flexibiliteit van gemeenten voor het vestigen van bedrijfjes op het platteland (Alterra Wageningen UR, 2014).



Grafiek 1 – Afname van bedrijven en cultuurgrond

Dirk Strijker, bijzonder hoogleraar Plattelandsontwikkeling aan de Rijksuniversiteit Groningen, reageert echter met: *“Het is voor het platteland beter leegstaande stallen af te breken dan er nieuwe activiteiten in te huisvesten. Hergebruik van een vrijkomende varkensstal door een handel in boten, aannemersbedrijf of ijzervlechterij leidt tot overlast voor de omgeving, tast het landschap aan, staat haaks op toeristische ontwikkeling en legt druk op de infrastructuur. Veel overheden hebben dat goed in de smiezen en daarom zijn er allerlei regelingen waarmee eigenaren financieel worden geholpen om het spul inderdaad af te breken. Niet dat de regelingen optimaal werken, maar ze zijn er wel.”*

Hij benadrukt dat Alterra denkt vanuit economische activiteit, en niet vanuit de kwaliteit van het landschap (Strijker, 2014)

Alterra haalt in het rapport wel de kwestie leegstand of slopen aan. Er wordt gezegd dat verouderde stallen vaak visueel niet aantrekkelijk zijn en het geschikt maken voor andere functies mogelijk hoge kosten met zich mee brengt. Als gevolg hiervan ligt sloop eerder voor de hand dan hergebruik (Gies, et al., 2014). Aangegeven wordt dat sloop wel plaatsvindt, vaak ondersteund met een regionale subsidieregeling en Ruimte voor Ruimte regelingen.

De Rood voor Rood regeling is de Overijsselse variant van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het is een beleid waarmee het slopen van vrijkomende agrarische bebouwing wordt gestimuleerd. Verkort verwoord houdt het in dat er in ruil voor het slopen van landschapsontsierende, agrarische bebouwing in het buitengebied een recht wordt verleend voor het bouwen van een woning. De waardevermeerdering van de agrarische grond naar woningbouwgrond dient onder andere voor het afdekken van de sloopkosten. Een dergelijke regeling is interessant voor gemeenten, omdat dit geen invloed heeft op overheidsbudgetten.

Alterra benadrukt ook dat gezien de huidige woningmarkt de interesse in een bouwrecht voor een woning beperkt is. Hier wordt bij genoemd dat er voor een goede sloopregeling veel animo zal zijn, maar dat een dergelijke regeling niet één op één gekoppeld moet worden aan een financieringsmodel via nieuwbouw van extra woningen aangezien de behoefte aan nieuwe woningen bij een vastzittende woningmarkt gering is (Gies, et al., 2014).

1.3 Doel

Het doel van deze Master Thesis is de gemeente Staphorst een voorstel leveren voor de herziening van het huidige, verouderde, Rood voor Rood beleid. In deze Master Thesis wordt antwoord gegeven op de volgende vraag:

Hoe functioneert het huidige Rood voor Rood beleid van de gemeente Staphorst en welke aanpassingen zijn noodzakelijk, mogelijk of gewenst in een nieuw beleid?

Deze beleidsherziening gaat vooraf aan een grotere herziening van het ruimtelijke beleid op basis van een nieuw provinciaal instrument dat onderdeel is van de provinciale Omgevingsvisie, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, afgekort KGO. Provincie Overijssel geeft aan dat de KGO een nieuw kwaliteitsinstrument is voor het landelijk gebied en dat het meerdere oude detailkaders vervangt, waaronder ook de Rood voor Rood regeling (Provincie Overijssel, 2010).

1.4 Leeswijzer

Deze introductie wordt gevolgd door het tweede hoofdstuk waarin de onderzoeksomschrijving is uitgewerkt. Hierin staan onder andere de vraagstellingen en de wijze van uitvoering. In het derde hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de algemene inhoud en doel van de Rood voor Rood regeling. Het vierde hoofdstuk bevat het theoretisch kader. Het vijfde hoofdstuk bevat de gevalstudie met onder andere een evaluering van het beleid in de gemeente Staphorst tot nu toe en een vergelijking met andere gemeenten. In het zesde hoofdstuk staan de uitkomsten van de gehouden interviews en op basis van deze gegevens wordt in het zevende hoofdstuk afgesloten met conclusies en aanbevelingen.

2. Onderzoeksomschrijving

Dit hoofdstuk bevat de afbakening en doel- en vraagstellingen van het onderzoek. Vervolgens worden enkele definities gegeven en het onderzoeksontwerp toegelicht. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conceptueel model.

2.1 Afbakening

Gezien de breedte van het beleid is er voor gekozen om deze studie te beperken tot de beleidsinhoud van de Rood voor Rood regeling in de gemeente Staphorst. Er wordt daarbij dus geen aandacht besteed aan bijvoorbeeld de procesuitvoering of de deskundigheidvereiste aspecten zoals fiscale en juridische zaken. Er wordt gestart vanuit een algemene theoretische benadering van het beleid en de achtergrond ervan. Vervolgens wordt het Rood voor Rood beleid in de gemeente Staphorst gebruikt als casestudy, om uiteindelijk deze gemeente een voorstel te leveren voor de beleidsherziening.

2.2 Doelstelling

De volgende doelstelling staat centraal in dit onderzoek:

Een bijdrage leveren aan de beleidsherziening van de gemeente Staphorst door de inhoud van het huidige Rood voor Rood beleid te evalueren en te kijken in hoeverre de regeling nog past bij alle ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden sinds de invoering van het beleid.

2.3 Vraagstellingen

De centrale vraag van deze Master Thesis is:

Hoe functioneert het huidige Rood voor Rood beleid van de gemeente Staphorst en welke aanpassingen zijn noodzakelijk, mogelijk of gewenst in een nieuw beleid?

De deelvragen, volgens de typering van Verhoeven (Verhoeven, 2007), zijn:

Wat is de achtergrond, achterliggende doelen en ontstaan van de regeling?

Een beschrijvende vraag waarbij wordt onderzocht hoe het beleid tot stand is gekomen.

Wat zijn de resultaten van het beleid in de gemeente Staphorst tot nu toe?

Een evaluerende vraag waarbij wordt onderzocht hoe het beleid tot nu toe in de gemeente heeft gefunctioneerd. Worden de gewenste doelen behaald en is men tevreden met het huidige beleid? Zijn er knelpunten te onderscheiden?

Hoe worden de huidige beleidspunten ervaren?

Een evaluerende vraag naar de verschillende zienswijzen op beleidspunten.

Wat zijn de verschillen in het beleid van de gemeente Staphorst en andere gemeenten in de provincies Overijssel en Drenthe?

Een vergelijkende vraag waarbij wordt gekeken in hoeverre de gemeente Staphorst anders om gaat met de beleidspunten dan andere gemeenten in de provincie Overijssel en Drenthe. De provincie Drenthe wordt hierbij betrokken, omdat de gemeente Staphorst aan deze provincie grenst. Zijn er beleidspunten die niet in de gemeente Staphorst worden toegepast? Zijn er beleidspunten waar de

gemeente Staphorst geen of te weinig invulling aan geeft? Zijn er beleidspunten waar de gemeente Staphorst te veel invulling aan geeft?

Werkt het beleid nog in samenhang met nieuwere beleidskaders van de gemeente en van de provincie Overijssel?

Een vergelijkende vraag waarbij wordt gekeken in hoeverre nieuwer beleid van de gemeente Staphorst van invloed is op de inhoud van het Rood voor Rood beleid. Daarnaast wordt gekeken of het Rood voor Rood beleid nog actueel is op provinciaal niveau waar nu, zoals al is benoemd, wordt gewerkt met KGO. In hoeverre is het Rood voor Rood beleid achterhaald?

Hoe ziet de toekomstige markt voor de regeling eruit?

Een beschrijvende vraag waarbij wordt gekeken naar de markt voor de regeling. Wat is de doelgroep en de potentiële deelname voor de regeling? Is men op de hoogte van het bestaan van de regeling?

2.4 Begripsafbakening

Voor de begripsafbakening worden de definities uit het Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst gebruikt (Gemeente Staphorst, 2014).

- **Bijgebouw** Een niet voor bewoning bestemd vrijstaand, dan wel aangebouwd gebouw dat dienstbaar is aan de woning en dat door de maatvoering daarvan kan worden onderscheiden.
- **Ruimtelijke kwaliteit (investering in):** het in een landschap toevoegen van natuurlijke, artificiële elementen, bebouwingselementen en/of landschappelijke elementen, dan wel het verwijderen of het aanpassen daarvan, welke leidt tot een verbetering van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van dat landschap.
- **Voormalig Agrarische Bedrijfsbebouwing):** een gebouw of onderdeel daarvan dat in het verleden voor agrarisch gebruik heeft gediend, dat daarvoor niet langer in gebruik is.

Daarnaast nog enkele aanvullende definities.

- **Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing:** bebouwing op een bestaand agrarisch bouwperceel die door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarisch bedrijf vrijkomt voor sloop en/of vestiging van een niet-agrarische functie (Provincie Overijssel, 2005).
- **Gecorrigeerde vervangingswaarde:** De vervangingswaarde, rekening houdend met de aard en bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sinds de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen, overeenkomstig artikel 17, derde lid, tweede volzin van de Wet WOZ (Dienst Landelijk Gebied, 2005).

2.5 Onderzoeksmethode

Dit onderzoek is een beleidsonderzoek waarbij wordt gewerkt met een casestudy en evaluerende, vergelijkende en beschrijvende vraagstellingen. Een casestudy wordt gezien als een kwalitatief en intensief onderzoekstype waar een aantal methoden van dataverzameling wordt gecombineerd, zoals interviews, documentstudie en groepsinterviews. Casestudy's worden vooral in organisatie en beleidsonderzoek toepast, waarbij een voorstel voor verandering of vernieuwing gepresenteerd wordt (Verhoeven, 2007).

Voor de beantwoording van de vragen wordt gebruik gemaakt van verschillende vormen van kwalitatief onderzoek, een open en flexibele benadering waarbij de beleving centraal staat (Verhoeven, 2007). Gebruik wordt gemaakt van uitgebreide secundaire en grijze literatuurstudies, wat

gevolgd wordt door het afnemen van interviews, zowel met één en twee respondent(en) als in groepsverband.

Er zijn drie literatuurstudies gehouden binnen dit onderzoek:

- Een literatuurstudie naar alle gemeentelijke en provinciale stukken met betrekking tot het Rood voor Rood beleid van alle gemeenten in de provincies Overijssel en Drenthe en de provincies zelf.
- Een literatuurstudie in het archief van de gemeente Staphorst naar de geschiedenis van het beleid binnen de gemeente.
- Een literatuurstudie naar de actuele beleidstukken van de gemeente, zoals bestemmingsplannen en overige stukken die van toepassing zijn op de ruimtelijke ordening in de gemeente.

Deze literatuurstudies zijn gevolgd door halfgestructureerde en diepte-interviews met deskundigen. Vanuit verschillende gezichtspunten wordt inzicht verkregen in de verschillende meningen over het huidige beleid. De topics voor de interviews zijn bepaald aan de hand van de gevonden informatie uit de literatuur en op basis van een proefinterview getest. De topiclijst is opgenomen in bijlage 2. De volgende partijen zijn face-to-face geïnterviewd:

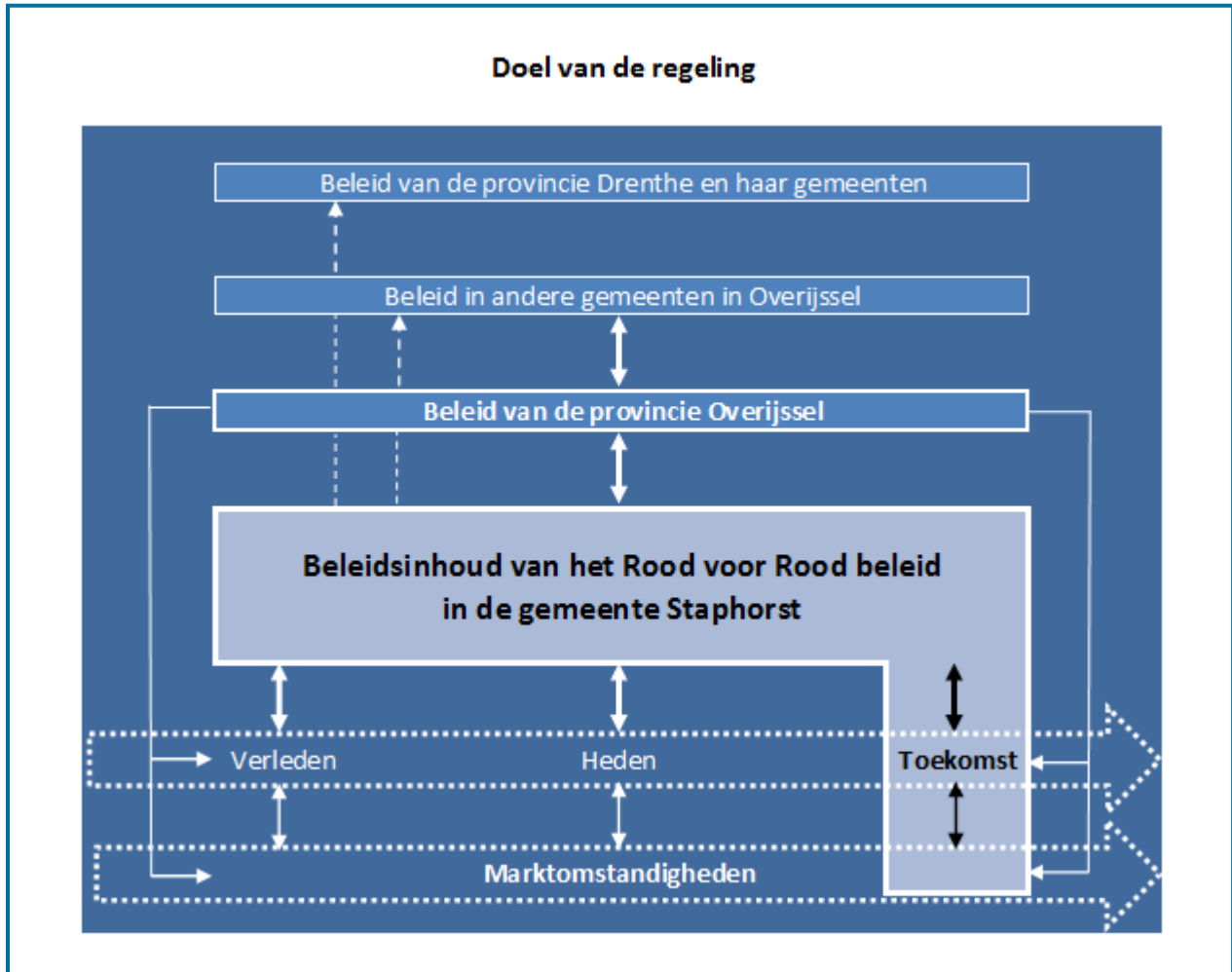
- | | | |
|---------------------------------|--|------|
| ▪ Gemeente Staphorst | – <i>medewerker ruimtelijke ordening</i> | (I1) |
| ▪ Gemeente Staphorst | – <i>medewerker ruimtelijke ordening</i> | (I2) |
| ▪ Gemeente Staphorst | – <i>medewerker milieu</i> | (I3) |
| ▪ Gemeente Staphorst | – <i>medewerker landschap</i> | (I4) |
| ▪ Gemeente Dalfsen (Ov) | – <i>medewerker ruimtelijk ordening</i> | (G3) |
| ▪ Gemeente Rijssen-Holten (Ov) | – <i>twee medewerkers ruimtelijke ordening</i> | (G5) |
| ▪ Gemeente Steenwijkerland (Ov) | – <i>twee medewerkers ruimtelijke ordening</i> | (G1) |
| ▪ Gemeente Zwartewaterland (Ov) | – <i>twee medewerkers ruimtelijke ordening</i> | (G2) |
| ▪ Gemeente De Wolden (Dr) | – <i>medewerker ruimtelijke ordening</i> | (G4) |
| ▪ Provincie Overijssel | – <i>beleidsmedewerker</i> | (P) |
| ▪ Eelerwoude | – <i>consultant</i> | (A1) |
| ▪ Countus | – <i>consultant</i> | (A3) |
| ▪ Het Oversticht | – <i>ervenconsulent</i> | (A6) |
| ▪ Slot-Poortman en Co | – <i>makelaar</i> | (A4) |

Verder is er een telefonisch, halfgestructureerd, interview geweest met een lokale onafhankelijk onroerend goed adviseur (A5) en met een consultant van Eelerwoude (A2). Daarnaast zijn er circa twintig telefonische, gestructureerde, gesprekken geweest met oud-deelnemers, actieve deelnemers en mogelijke deelnemers waarvan de resultaten anoniem zijn opgenomen. Ten slotte is er een groepsgesprek (I6) geweest met de gehele afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Staphorst.

2.6 Conceptueel model

In het onderstaande model wordt het onderzoek weergegeven. Met dit onderzoek wordt er een aanbeveling gemaakt voor de beleidsherziening van het Rood voor Rood beleid in de gemeente Staphorst, voor een nieuw, toekomstgericht beleid. Hiervoor wordt gekeken naar het beleid van de provincie Overijssel, wat richtinggevend is voor de gemeente Staphorst. Het provinciaal beleid wordt ook toegepast in de overige gemeenten in Overijssel en daarom wordt er op de achtergrond gekeken naar het beleid in deze andere Overijsselse gemeenten. Nog een stapje verder op de achtergrond is het beleid in de provincie Drenthe en haar gemeenten, omdat de gemeentegrens grenst aan die van een Drentse gemeente.

Het provinciaal beleid is in het verleden opgesteld op basis van die marktomstandigheden. De marktomstandigheden veranderen door de tijd. Ook de marktomstandigheden van de toekomst zijn belangrijk voor de invulling van nieuw beleid. Dit geldt natuurlijk niet alleen op provinciaal niveau, maar ook op het gemeentelijk niveau. Bij al deze punten wordt het doel van de regeling op de achtergrond in beeld gehouden.



Model 1 – Conceptueel model

3. Het Rood voor Rood beleid

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de basisinhoud en het doel van het Rood voor Rood beleid zoals deze is toegepast in de gemeente Staphorst (Gemeente Staphorst, 2006).

Het huidige gemeentelijk beleid van de gemeente Staphorst is gebaseerd op het Uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs in Overijssel (Provincie Overijssel, 2006). Hierin staat uitgelegd dat er veel agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen en dat dit kan leiden tot leegstand, verval en verpaupering van het landelijk gebied. Ter stimulering van de sloop van deze stallen is het Rood voor Rood beleid ingevoerd. Via dit beleid wordt de sloop van stallen mogelijk gemaakt door het geven van een bouwrecht van een woning als er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Er wordt benadrukt dat het doel van de regeling niet het saneren van agrarische bedrijven of het bouwen van nieuwe woningen is, maar het verbeteren van de kwaliteit van het landschap en de omgeving: de ruimtelijke kwaliteit.

Om deel te mogen nemen aan deze regeling dient er minimaal 850 m² landschapontsierende, vergunningsverplichte, (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied, opgericht voor 1 januari 2004, worden gesloopt om in aanmerking te komen voor één woning op een compensatiekavel. De woning mag niet groter zijn dan 750 m³. Daarnaast mag er 75 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

Uit de (fictieve) opbrengst van de bouwgrond voor een woning dient de deelnemer een aantal componenten te betalen.

De deelnemer betaalt in eerste instantie de sloopkosten. Hiervoor geldt als vergoeding een standaardbedrag van € 25,- per m². Indien de werkelijke kosten hoger uitvallen, kan een deelnemer offertes aanleveren. Daarnaast mag de deelnemer zelf een bedrag houden ter compensatie van de economische restwaarde van de te slopen gebouwen. Dit is standaard 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en wordt berekend volgens de methode van de Dienst Landelijk Gebied (Dienst Landelijk Gebied, 2005). Het bedrag dat hierna overblijft dient, na het betalen van te maken kosten voor adviezen en onderzoeken, te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing. Het resterende bedrag moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt door sloop van het gehele complex, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning, maar inclusief erfverhardingen, mestplaten en dergelijke.

De woning moet ter plekke wordt teruggebouwd, tenzij er bijzondere waarden aanwezig zijn of er aantasting plaats vindt van bijzondere waarden in het gebied. In dat geval dient er een locatie elders gevonden te worden, aansluitend op bestaande bebouwing zoals woonkernen, buurtschappen, linten en bebouwingsclusters, waar een kavel wel kan worden ingepast. Daarnaast mag de bouwgrond voor een woning geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat het ten koste gaat van het functioneren en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

4. Theoretisch kader

Dit hoofdstuk bevat de theoretische achtergrond van de Rood voor Rood regeling. Het ontstaan en doel van het beleid worden hierbij behandeld, het hoe en waarom.

Het Rood voor Rood beleid, een variant van het Ruimte voor Ruimte beleid, is een ruimtelijk ordeningsbeleid en heeft tot doel het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit. Dit doel wordt bereikt door het stimuleren van de sloop van landschapsontsierende bebouwing door het ontwikkelen van een woningbouwkaavel. De (fictieve) opbrengst van deze kavel wordt gebruikt voor het compenseren van de sloopkosten, de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing en overige te maken kosten. Het bedrag wat hierna resteert, moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het beleid is ingevoerd als reactie op de veranderende houding tegenover de landbouwsector door het optreden van dierziekten, toenemende aandacht voor het milieu en de onaantrekkelijke gebouwen op het platteland (Janssen-Jansen, 2008). Afnemende subsidies, liberalisering van de internationale markten en ook het invoeren van emissiecontroles door de Europese Unie zorgden voor een vermindering van de veehouderijen wat zorgde voor leegstaande agrarische gebouwen. Uit angst voor ongewenst hergebruik gaven de overheden voorkeur aan het omzetten van agrarisch gebied in landelijk gebied (Janssen-Jansen, 2008).

4.1 Transferable Development Rights

Het Nederlandse beleid is afgeleid van een Amerikaans instrument, bekend als *Transferable Development Rights*, afgekort TDRs. Een instrument dat wereldwijd veel aandacht heeft ontvangen en ook wereldwijd als inspiratie is gebruikt voor het ontwikkelen van vergelijkbare toepassingen (Janssen-Jansen, et al., 2008). Het essentiële doel van TDRs is om een deel van de meerwaarde door toegenomen ontwikkelingspotentieel terug te sluizen en te gebruiken voor de compensatie van verminderde ontwikkelingsmogelijkheden elders (Pruetz, 2003).

Nederlandse planologen zagen TDRs als een mogelijk instrument om financiële middelen te herverdelen tussen winstgevende en niet-winstgevende ontwikkelingen en als stimulans voor agrariërs om veehouderijen te verminderen en lege stallen te slopen (Janssen-Jansen, 2008). Op basis van deze systematiek is het beleid ontstaan: er wordt een recht verleend voor het realiseren van een compensatiewoning, een winstgevende activiteit, die de sloop van agrarische bebouwing financiert, een niet-winstgevende activiteit. Dit is een vorm van *Non Financial Compensation*, afgekort NFC.

Waarom overheden gebruik willen en moeten maken van NFC instrumenten wordt beantwoord in een artikel van Spaans (Spaans, et al., 2010). Er worden vier algemene motieven weergegeven waarom deze regelingen worden gebruikt. Motieven die elkaar niet hoeven uit te sluiten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een passieve vorm waarbij alleen verlies wordt gecompenseerd en een actieve vorm waarbij niet alleen verlies wordt gecompenseerd, maar ook wordt gestimuleerd om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingsdoelen te halen. De vier motieven zijn:

- Compenseren van verlies (passief)
- Gebrek aan financiële middelen (passief)
- Effectiviteitverhoging van stedenbouwkundige plannen (actief)
- Kwaliteitsverbetering van stedelijke en regionale ruimte (actief)

Het Rood voor Rood beleid is op basis hiervan duidelijk een actieve vorm, aangezien er wordt gecompenseerd voor het slopen van agrarische bebouwing en gestimuleerd om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Één van de redenen waarom overheden enthousiast zijn over NFC instrumenten in ruimtelijke ordening is het bereiken van het doel van hogere kwaliteit van de ruimte zonder de noodzaak en het gebruik van publieke financiële middelen voor de realisatie (Spaans, et al., 2010).

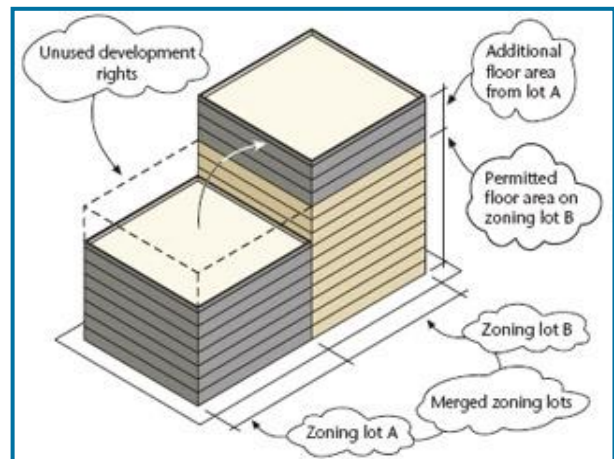
Verscheidende jaren kwam de ambitie voor het verbeteren van de kwaliteit van ruimte het probleem van afnemende overheidsfinanciering en onvoldoende regionale middelen tegen. Deze situatie vroeg om nieuwe methodes die een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de middelen van financiering zou garanderen. Het Amerikaanse TDRs waren hierbij een belangrijke inspiratiebron. Veel NFC instrumenten zijn in de eerste plaats ontworpen om de kwaliteit van de ruimte te verbeteren. Het voorkomen of bestrijden van de verstedelijking is één van de doeleinden die bestaat naast de realisatie van verbeteringen aan natuurlijke of landschappelijke waarden. (Spaans, et al., 2010).

In het Nederlandse planningsstelsel vereist het gebruik in de meeste gevallen een formele rechtsgrondslag en een redelijke verhouding tussen het planningsdoel en de verplichting (Tweede Kamer, 2001; Tweede Kamer, 2005) (De Jong & Spaans, 2009).

In Amerika worden TDRs gebruikt voor het beschermen van bepaalde gebieden waardoor bepaalde vastgoedrechten waarde verliezen en er geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn (Janssen-Jansen, 2008). Hiervoor wordt gecompenseerd met ontwikkelingsmogelijkheden op aangewezen andere locaties. Ontwikkelaars kopen ontwikkelrechten van de beschermde gebieden en verplaatsen deze rechten naar de aangewezen locaties. Het meest frequente doel van dergelijke regelingen is natuurbescherming (Renard, 2007). Één van de voorbeelden hiervan is in de City of Malibu, waar kwetsbare stranden op deze manier worden beschermd tegen verdere ontwikkeling (Veen, et al., 2010). Eén van de oudste voorbeelden van TDRs instrumenten komt uit New York (Levinson, 1996) (The City of New York, 2014). New York staat toe dat de hoogte van gebouwen variëren, zo lang als de maximum dichtheidsgrenzen worden bewaakt. Belangrijkste is de *zoning lot merger*, weergegeven in afbeelding 1. Wanneer de bestaande oppervlakte minder is dan de toegestane oppervlakte, wordt het verschil beschreven als “unused development rights”.

Deze ongebruikte rechten mogen worden verkocht aan een aangrenzend object die daardoor een grotere oppervlakte als toegestaan kan realiseren. Deze regeling beperkt de ontwikkelingsactiviteiten van de ene eigenaar en vergroot de ontwikkelingsmogelijkheden van de eigenaar van het aangrenzende pand. De rechten van de beperkte eigenaar worden voor een compenserende financiële transactie verkocht aan de andere eigenaar die daardoor meer rechten heeft. Hij koopt de ontwikkelingsrechten.

TDRs wordt dus gebruikt voor het overdragen van ongebruikte ontwikkelingsrechten. Dit is gebruikelijk voor het bewaren van historische gebouwen, open ruimte of unieke culturele middelen.



Afbeelding 1 – Zoning lot merger in New York

In Amerika is het dus een manier om landeigenaren die zijn beperkt in hun rechten door zonering te compenseren om zonering acceptabel te maken (Renard, 2007). Bij zonering worden bepaalde gebieden bijvoorbeeld beschermd tegen ontwikkelingen. Renard benadrukt dat TDRs niet meer zijn dan een hulpmiddel om een goede stedelijke planning te bereiken.

In het Nederlands instrument worden eigenaren, in tegenstelling tot het Amerikaanse instrument, niet gecompenseerd voor beperkingen op het gebruik van vastgoed, maar verleid tot deelname aan het verbeteren van de kwaliteit van het gebied door de sloop van leegstaande gebouwen. Het is een stimuleringsinstrument en deelname is vrijwillig (Janssen-Jansen, 2008). Deze vorm van NFC betekent dus dat een overheid niet subsidieert of financieel compenseert, maar een recht creëert dat kan worden gebruikt of verkocht (Janssen-Jansen, et al., 2008). Ontwikkelingsrechten worden gebruikt in plaats van geld als beloning of compensatie aan eigenaren voor bepaalde beslissingen over landgebruik.

De private waardevermeerdering die ontstaat door de omzetting van agrarische gronden naar woongrond wordt teruggesluisd door met de waardevermeerdering een gemeenschappelijk belang na te streven: realiseren van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (Veen, et al., 2010). De theorie van professor Donald Haggan, genaamd "Windfalls for wipeouts", wordt vaak gebruikt voor het rechtvaardigen van het terugsluizen van de winst (Haggan & Misczynski, 1978). Deze theorie geeft aan dat de overheid die een regelgeving oplegt die waardevermindering veroorzaakt de eigenaren voor deze 'wipeouts' compenseren. Tegelijkertijd zijn er partijen die profiteren van die regelgeving en als gevolg waardevermeerdering ontvangen, 'windfalls'. De overheid zou de mogelijkheid moeten hebben om die waardevermeerdering terug te sluisen en te herverdelen over de eigenaren met waardevermindering. Dit resulteert in een beter verdeelde rechtvaardigheid.

Bij Rood voor Rood is er sprake van een waardevermeerdering van de grond dat wordt aangewezen voor de woningkavel. De deelnemer mag van deze waardevermeerdering de kosten financieren, maar het meerdere moet worden besteed aan een investering in ruimtelijke kwaliteit. Op deze manier wordt de vermeerdering teruggesluisd, omdat het wordt gebruikt voor een publiek doel.

In het artikel 'Managing Public and Private Land through Partial Interests' (Wiebe, et al., 1997) wordt uitgelegd dat en hoe de overheden van oudsher de toewijzing van eigendomsrechten hebben beïnvloed om publieke doelen te bereiken. Met gebruik van rechten wordt het gebruik van grond beïnvloed voor het bereiken van publieke doelen.

4.2 Publieke en private belangen

Het te bereiken doel, verbeteren van ruimtelijke kwaliteit, is een publiek belang. Dit belang wordt nu behartigd door het stimuleren van vrijwillige initiatieven door private partijen. In het artikel van Lindsay en Dougan (2013) worden twee aspecten benoemd waardoor er niet vrijwillig wordt bijgedragen aan publieke goederen.

- De mate waarin de consumptie van publieke goederen eigen tijd van de consument vereist. Publieke goederen waarvan de consumptie eigen tijd van de consument vereist, worden geproduceerd in de private sector. Bijvoorbeeld entertainment: radio en televisieprogramma's, maar ook boeken en muziek. Publieke goederen die geen eigen tijd van de consument vereist moeten worden geproduceerd in de publieke sector. Het artikel geeft milieukwaliteit aan als een publiek goed. Een dergelijk denkwijze kan ook gelden voor ruimtelijke kwaliteit.
- De hoogte van de vaste kosten. Hoe hoger de vaste kosten, hoe onwaarschijnlijker dat er vrijwillig moeite wordt ondernomen voor het organiseren van de productie. Bijvoorbeeld ruimteonderzoek.

Hoe lager de vaste kosten, hoe waarschijnlijker dat er vrijwillig moeite wordt ondernomen voor het organiseren van de productie. Sloopkosten zijn aan te merken als hoge vaste kosten. De ondernemer heeft niet noodzakelijk baat bij het slopen en laat het daarom staan. Dit gaat leiden tot slechte landschappelijke kwaliteit.

Van Huylenbroek (2002) legt uit dat boeren een belangrijke sociale rol vervullen. Landbouw heeft een belangrijke impact op het landschap en kan een belangrijke bijdrage leveren aan het landschapsbeheer. Hierbij kan landschap gelezen worden als ruimtelijke kwaliteit.

In het artikel worden drie theoretische kenmerken van de relatie tussen landbouw en landschap toegelicht: landbouw en landschap zijn gebonden producten, landschap is een publiek goed en landschap betreft een externaliteit waarvoor geen markt bestaat. Deze drie kenmerken resulteren in marktfalen. Daarom is het noodzaak om via beleidsmaatregelen correcties door te voeren.

Het eerste kenmerk, gebonden producten, is te verbinden aan het idee dat landbouw onlosmakelijk invloed heeft op het landschap, het is een 'bijproduct'. De relatie is echter niet wederkerig, er is ook landschap wanneer er niet aan landbouw wordt gedaan.

Het tweede kenmerk betreft publiek goed. Publieke goederen onderscheiden zich van private goederen door twee kenmerken: rivaliteit en uitsluitbaarheid of exclusiviteit.

- Rivaliteit betreft de mate waarin het gebruik van een goed door één individu het gebruik door andere individuen uitsluit. Rivaliteit houdt bij publieke goederen in dat de consumptie van de één niet rivaliseert met de consumptie van de ander: als de één geniet van het landschap, kunnen anderen hier ook nog van genieten (Van Huylenbroek, 2002) (Vreke, 2010).
- Exclusiviteit betreft de mate waarin het mogelijk is om een individu te beletten het goed te gebruiken. Dit houdt bij publieke goederen in dat het niet mogelijk is om iemand van het gebruik uit te sluiten. Iedereen kan van een landschap genieten (Van Huylenbroek, 2002) (Vreke, 2010).

Waar publieke goederen zich kenmerken door niet-exclusief en niet-rivaliserende goederen zijn private goederen, goederen die wel exclusief en rivaliserend zijn (Vreke, 2010).

Vreke haalt de door Olson (1971) gepresenteerde oplossing aan dat de overheid verantwoordelijkheid dient te nemen over de productie en instandhouding van publieke goederen, omdat het marktmechanisme hier niet functioneert en er hierdoor een oplossing ontstaat voor free-riding. Critici menen dat ook zonder inmenging van de overheid, mensen op den duur leren dat het rationeel is samen te werken en te betalen voor publieke goederen.

Het derde en laatste kenmerk van Van Huylenbroek betreft externaliteit. Dit slaat op goederen die worden geproduceerd zonder dat de producent of consument hiervoor wordt vergoed of gecompenseerd. De producent wordt niet beloond indien hij een positieve bijdrage levert aan landschap of natuur (positieve externaliteit), maar de consument wordt niet vergoed indien landbouwers op negatieve wijze de kwaliteit van landschap en natuur beïnvloeden (negatieve externaliteit). Agrariërs laten volgens deze redenering landschapsverzorgende taken zoals het slopen van stallen achterwege door het gebrek aan vergoeding (Van Huylenbroek, 2002).

Deze redenering past bij het Rood voor Rood beleid. De agrariër kan worden gezien als de producent die landschapontsierende, ongebruikte bebouwingen laat staan. Dit kost de agrariër geen investering, maar het levert een negatieve externaliteit op voor bijvoorbeeld de omwonenden die kunnen worden gezien als de consumenten. Het slopen van deze bebouwingen zou een positieve externaliteit opleveren voor de consumenten, maar het slopen vraagt van de agrariër een investering waar hij als producent geen resultaat van ziet. Hij maakt kosten zonder dat hier een opbrengst tegenover staat.

Hier staat dus het maatschappelijke belang van de consumenten, ruimtelijke kwaliteit, tegenover de private belangen van de agrariër, de producent. Het marktmechanisme werkt niet en de ruimtelijke kwaliteit wordt niet geproduceerd door de producent.

Van Huylenbroek (2002) haalt ook aan dat landschapselementen vroeger verschillende functies vervulden. Waterlopen, bomenrijen of hagen hadden zowel een ecologische functie als productieve functie voor de landbouw. De productieve functie is ingehaald door technologische ontwikkelingen, waardoor de waarde van landschapselementen voor de landbouw is verdwenen. Het verdwijnen van deze landschapselementen draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Dit is in het Rood voor Rood beleid terug te vinden. Na het betalen van alle componenten blijft er, in principe, een bedrag over. Dit moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Dit kan worden uitgegeven aan het toevoegen van nieuwe landschapselementen, zoals bomenrijen en kikkerpoelen, wat wordt gezien als een verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Door Reinhard en Silvis (2007) wordt ingegaan op financieringsmiddelen en de verschillende groepen die investeringen in landschap kunnen financieren. De onderscheiden groepen zijn overheden, consumenten met het principe dat de gebruiker betaalt en de producenten met het principe dat de vervuiler betaalt.

Het uitgangspunt dat de vervuiler betaalt, het internaliseren van externaliteiten, helpt om verrommeling van het landschap tegen te gaan. De Ruimte voor Ruimte regeling wordt benoemd als instrument hiervoor, waarbij door aanvullende eisen aan beeldkwaliteit, erfinrichting en landschappelijke inpassing een extra kwaliteitsimpuls aan het landschap wordt gegeven. Het is een variant van een Rood voor Groen instrument waarbij een rode ontwikkeling betaalt voor de ontwikkeling van groen en het compenseren van verlies. Er is sprake van een verevening. Een deel van de verwachte winst uit een bouwproject wordt bestemd voor verbetering van landschap en natuur. Bij Rood voor Rood bestaat dat uit mogelijk maken van de ontwikkeling van een woning. De ontwikkeling van nieuw rood (rood voor wonen) betaalt de sloop van oud rood (rood van landschapontsierende bebouwing) in combinatie met extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit (groen).

Hiervoor zijn ook andere constructies te bedenken. Zo wordt in Zeeland een Rood voor Groen constructie toegepast waarbij een agrariër op eigen terrein landschap (groen) ontwikkelt en beheert en als tegenprestatie het aantal staanplaatsen op een landschapscamping mag uitbreiden (rood voor recreatie). Het nieuwe rood kan dus ook voor andere sectoren worden bestemd (Vreke, 2010).

De strategie is dus producenten overhalen om bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van ontsierende bebouwing. Een marktconforme vergoeding voor de kosten wordt gezien als stimulans om te slopen en om zo gewenste veranderingen in het landschap te realiseren.

4.3 Samenvattend

De bovenstaande behandelde literatuur geeft aan dat de regeling is bedoeld om bij te dragen aan het bereiken van een publiek doel, het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit. Wanneer publieke partijen het bereiken van ruimtelijke kwaliteit niet stimuleren, wordt het onwaarschijnlijk dat er vrijwillig moeite wordt ondernomen door private partijen.

Het stimuleren van de private partijen om bij te dragen aan een publiek doel is noodzakelijk. De agrariër met leegstaande landschapontsierende bebouwing kan worden gezien als producent. Een producent zal geen initiatieven ondernemen waarvan hij de kosten moet betalen, wanneer daar geen

opbrengsten tegenover staan. Door het gebrek aan vergoeding laten de agrariërs de bebouwing staan. Geïnspireerd door het Amerikaanse instrument Transferable Development Rights beïnvloeden overheden met gebruik van rechten het gebruik van grond voor het bereiken van publieke doelen. In dit geval wordt sloop gestimuleerd door een regeling waarmee de (sloop)kosten worden gecompenseerd door het geven van een bouwrecht voor een woning. Het realiseren van een compensatiekavel of woning, een winstgevende activiteit, financiert de sloop van agrarische bebouwing, een niet-winstgevende activiteit. Hierdoor wordt het publieke doel bereikt zonder gebruik van publieke financiële middelen voor de realisatie en zonder dat de producent hiervoor kosten moet maken zonder opbrengsten en hij dus wordt gestimuleerd om wel te produceren, om wel te slopen.

Uit dit theoretisch kader blijkt dat het bestaan van een regeling als Rood voor Rood wel gewenst is. Rood voor Rood probeert een publiek doel te bereiken, door private partijen via ontwikkelingsrechten te stimuleren tot actie. Deze regeling wordt sinds 2006 gebruikt in de gemeente Staphorst. Hoe werkt dit in de praktijk? Is het beleid stimulerend voor producenten, agrariërs, om de stallen te slopen?

5. Casestudy

Dit hoofdstuk bevat een introductie van de gemeente Staphorst. Vervolgens wordt een evaluatie gehouden van de regeling tot nu toe en ontwikkelingen in de gemeente, een vergelijking met het beleid op provinciaal niveau, andere gemeenten in de provincie Overijssel en met de provincie Drenthe. Ten slotte wordt gekeken naar de markt voor de regeling. Er wordt bij de casestudy uitgegaan van kennis van de inhoud van het huidige beleid, opgenomen in bijlage 1.

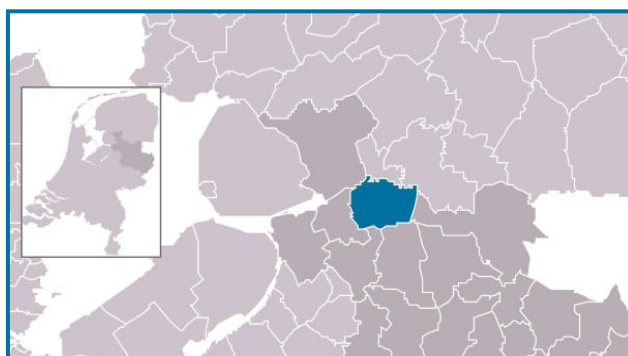


Afbeelding 2 – Sfeerimpressie van de gemeente Staphorst

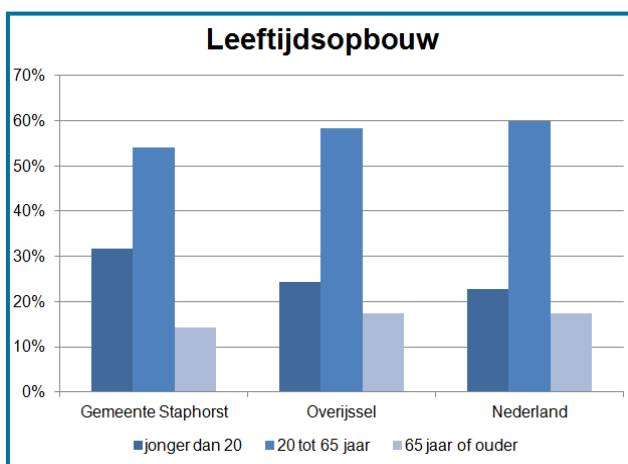
5.1 Over de gemeente Staphorst

De gemeente Staphorst is een agrarische gemeente in de provincie Overijssel (zie afbeelding 3). De gemeente is circa 136 km² groot en heeft 16.367 inwoners (CBS Statline, 2014; CBS Statline, 2014). Het is een jonge gemeente (zie grafiek 2 (CBS Statline, 2014)) waarvan de bevolking kan worden getypeerd als een betrokken en hardwerkend volk (Gemeente Staphorst, 2014). De gemeente is onder andere bekend om haar lintbebouwing en monumentale boerderijen, welke naast elkaar, maar ook achter elkaar zijn gerealiseerd, met typische Staphorster kleuren.

Op de gemeentelijke website staat het volgende over de werkgelegenheid: *De werkgelegenheid ontwikkelt zich positief in Staphorst. Groeisectoren zijn onder andere bouwnijverheid, detailhandel en de transportsector. De werkgelegenheid in de agrarische sector neemt elk jaar af. De verwachting is dat de daling zich de komende jaren zal voortzetten. Als oorzaak hiervan kan onder andere genoemd worden het grote aantal kleine agrarische bedrijven in de gemeente, waar het zonder bijverdiensten vrijwel onmogelijk is om een volledig inkomen te behalen* (Gemeente Staphorst, 2014).

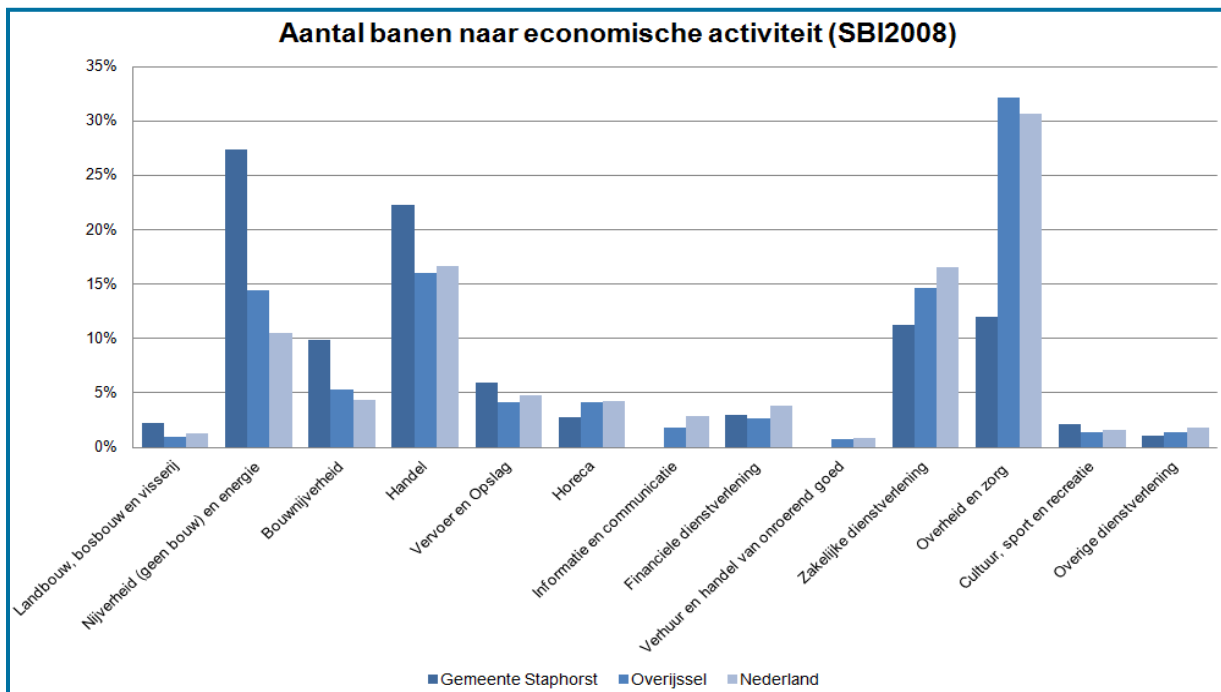


Afbeelding 3 – Gemeente Staphorst in de provincie Overijssel



Grafiek 2 – Leeftijdsopbouw in de gemeente Staphorst, Overijssel en Nederland, januari 2014

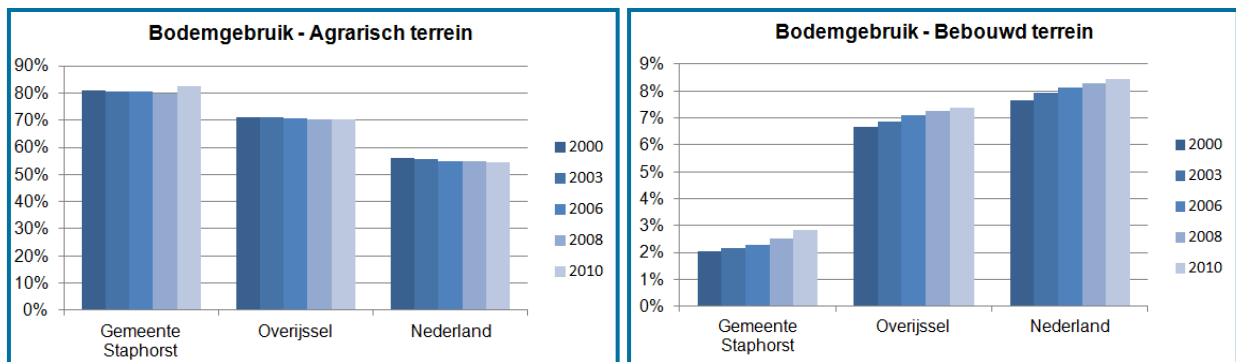
Volgens de cijfers van het CBS is de agrarische sector in de gemeente Staphorst vergeleken met de provincie Overijssel en Nederland groot (CBS Statline, 2014). Hetzelfde geldt voor de nijverheidsectoren en de handel, vervoer en opslag sectoren.



Grafiek 3 – Aantal banen naar economische activiteit op basis van SBI2008, december 2012

Ook het grondgebruik in de gemeente Staphorst geeft aan dat de agrarische sector voor de gemeente belangrijk is (CBS Statline, 2014). Van de 136 km² gemeentegrond behoorde in 2010 82,5% tot het agrarische terrein en slechts 2,8% tot bebouwd terrein. Dit bebouwde terrein bestaat voornamelijk uit woonterrein, 59%, en uit bedrijventerrein, 32%. Het is in grafiek 4 duidelijk af te lezen dat de agrarische terreinen in de provincie Overijssel en Nederland een minder groot deel innemen, 70,1% respectievelijk 54,5%, en dat hier juist bebouwde terreinen een veel groter oppervlakte innemen, 7,4% respectievelijk 8,4% (CBS Statline, 2014). De provincie Overijssel gebruikt hiervan 66% voor wonen en 24% voor bedrijven. Nederland heeft eveneens 66% voor wonen en 23% voor bedrijven.

Ook opvallend in grafiek 4 is dat het agrarische terrein in de gemeente Staphorst sinds 2000 nog steeds een kleine stijging laat zien, terwijl de provincie Overijssel en Nederland juist een daling laten zien.

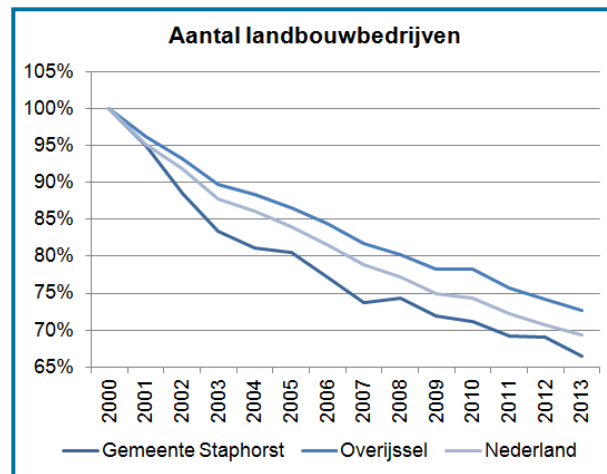


Grafiek 4 – Ontwikkeling bodemgebruik in de gemeente Staphorst, Overijssel en Nederland 2000–2010

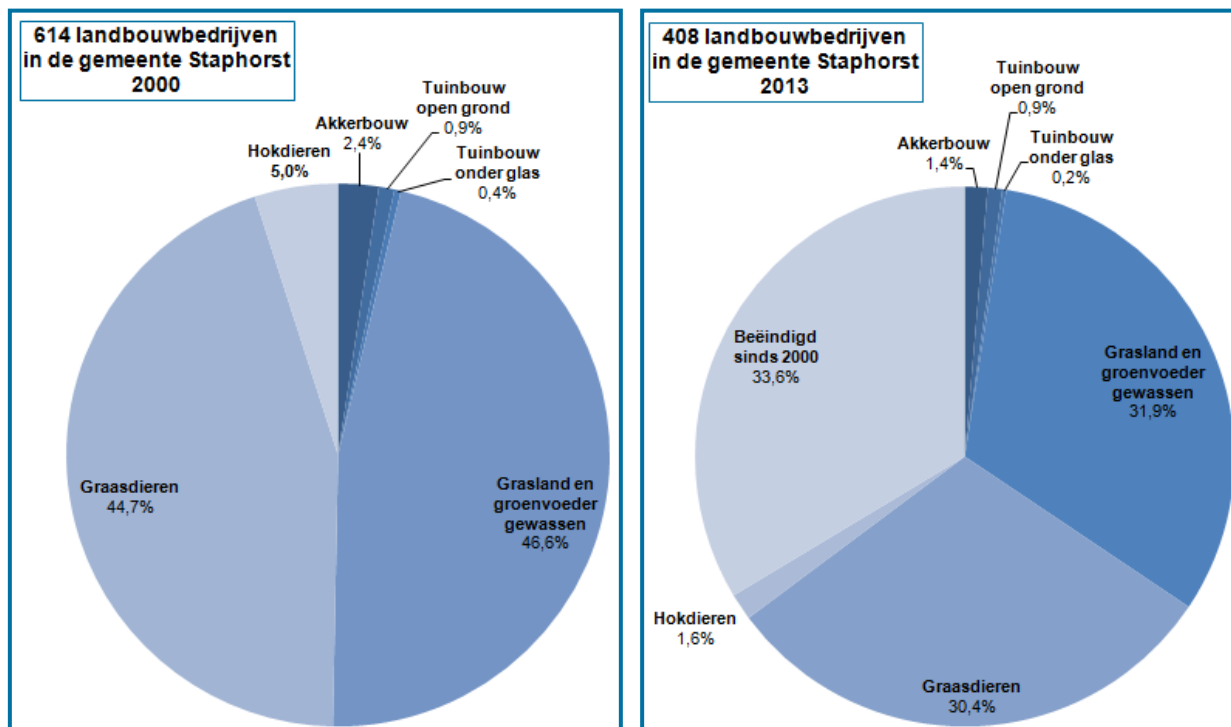
Toch is, in tegenstelling tot de oppervlakte, het aantal landbouwbedrijven in de gemeente Staphorst sneller gedaald dan in de provincie Overijssel en Nederland (CBS Statline, 2014).

In de gemeente Staphorst waren er in 2000 nog 614 bedrijven en in 2013 was dit aantal gedaald naar 408 landbouwbedrijven.

De grootste dalers waren grasland en groenvoeder gewassen en bedrijven met graasdieren. Daarnaast is er ook een flinke daling geweest in het aantal bedrijven met hokdieren (CBS Statline, 2014).



Grafiek 5 – Aantal landbouwbedrijven in de gemeente Staphorst, Overijssel en Nederland 2000-2013



Grafiek 6 – Ontwikkeling aantal landbouwbedrijven per sector in de gemeente Staphorst in 2000 en 2013

Het aantal bedrijven met graasdieren is gedaald van 577 in 2000 naar 381 in 2013. Van deze 381 bedrijven betreft 89% rundveebedrijven. Het aantal bedrijven met hokdieren, voornamelijk varkens en kippen, is gedaald van 64 in 2000 naar 20 in 2013. Deze daling heeft grotendeels plaatsgevonden in het aantal varkenshouderijen, van 54 naar 11 (CBS Statline, 2014).

Naast de daling in het aantal bedrijven, is het aantal dieren gestegen. Dit bevestigt een proces van schaalvergroting. Zo is het aantal runderen sinds 2000 gestegen met 11%. Het aantal geiten is zelfs gestegen van 238 in 2000 naar 4.922 in 2013. Ook het aantal schapen is bijna verdubbeld. Alleen het aantal varkens is gedaald, van 17.743 in 2000 naar 12.303 in 2013. Ten slotte een ander opvallend hokdier, kippen, dit aantal is spectaculair gestegen: van 31.830 in 2000 naar 274.061 in 2013 (CBS Statline, 2014).

5.2 Evalueren

Uit voorgaande blijkt dat de agrarische sector een belangrijke sector is voor de gemeente Staphorst. Het Rood voor Rood beleid, vastgesteld in oktober 2006, is bedoeld voor eigenaren van (voormalig) agrarische bebouwing. Toch is er in de gemeente nauwelijks gebruik gemaakt van de regeling, terwijl uit bovenstaande wel blijkt dat er sprake is van beëindiging van bedrijven en daardoor vrijkomen van bebouwing. Dit kan verschillende oorzaken hebben. Van onbekendheid van de regeling tot het niet functioneren van de regeling. Hoe heeft het beleid tot nu toe gefunctioneerd, worden de gewenste doelen behaald en is men tevreden over de beleidsinhoud zijn vragen die aan bod komen bij het evalueren van het huidige beleid. Daarnaast wordt gekeken naar interne beleidsontwikkelingen die invloed kunnen hebben op een nieuw Rood voor Rood beleid. Allereerst een algemene beschouwing van het huidige beleidsstuk.

5.2.1 Algemene beschouwing

De inhoud en opbouw van de huidige regeling is rechtstreeks overgenomen uit het provinciaal beleid met af en toe een gemeentelijke toevoeging. Het resultaat is een beleidsdocument van veertien bladzijden met een onlogische opbouw en waar veel ballast in staat (Gemeente Staphorst, 2006).

Zo staan er meerdere alinea's in waarin wordt verwezen naar het reconstructieplan, wat niet van toepassing is op of in de gemeente Staphorst. Als het niet van toepassing is, vormt het voor de lezer alleen maar extra ballast. Er staat behoorlijk wat informatie in het beleid dat bedoeld is als interne informatie, dan wel niet van toepassing is op de gemeente of toegepast wordt door de gemeente. Deze informatie hoort dan ook niet in een vastgestelde beleidsnotitie. Zo ook de alinea's met zinnen zoals:

- 'Gemeenten dienen in hun beleidskader in te gaan op...', 'Gemeenten dienen in haar beleid nadere criteria...', 'In gemeentelijke beleidskaders zal worden aangegeven hoe...', 'Gemeenten dienen aan te geven...' of 'In het gemeentelijk beleidskader RvR mgb dient ingegaan te worden op...'
- 'Het is wenselijk dat het gemeentelijke beleidskader onderscheid maakt in...' of '...gewenst dat de gemeente(n) eerst de mogelijkheden ... onderzoeken.'
- 'De gemeente kan daar in haar beleid op in gaan.', 'Gemeenten kunnen binnen hun eigen beleidskader hier nader invulling aan geven.', 'Gemeenten kunnen hier in hun eigen beleidskader nader op ingaan.', 'Gemeenten kunnen in hun gemeentelijk beleidskader aangeven of...', 'Gemeenten kunnen op basis van...' of 'Gemeenten kunnen er voor kiezen om...'
- 'De provincie Overijssel wil aan de hand van zich voordoende incidentele gevallen nagaan of hiervoor nog nader beleid nodig is.' of 'Gemeenten leggen het gemeentelijk beleidskader aan de provincie voor goedkeuring voor. Na provinciale goedkeuring ... kan de gemeente dit beleid uitvoeren.'

Een concreet voorbeeld uit het huidige beleid is de volgende tekst:

*De regeling geldt voor het gehele buitengebied van Overijssel;
Aanvulling gemeente: Voor het hele buitengebied van Overijssel dient hier begrepen te worden "het hele buitengebied van de gemeente Staphorst".*

Dit kader kan worden vervangen door slechts:

De regeling geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Staphorst.

Daarnaast staan er teksten over hetzelfde onderwerp verspreid over meerdere hoofdstukken. Het is logischer om dit bij elkaar te voegen. Er zijn zelfs gevallen bij waar in een eerder hoofdstuk wordt aangegeven geen gebruik te maken van een toepassing van het provinciaal beleid, om vervolgens in

een later hoofdstuk nog meer informatie over die toepassing te lezen. Een voorbeeld is het gemeentelijk plattelandfonds dat op bladzijde 8, 13 en 14 wordt toegelicht. Op bladzijde 8 wordt gelijk al gezegd dat er nog geen gebruik wordt gemaakt van een fonds. Waarom wordt het zo uitgebreid toegelicht als het toch niet wordt toegepast? Dit voorbeeld gaat ook op voor gebiedszonering en landbouwontwikkelingsgebieden. Voor een beleidsnotitie is dit te veel ballast. Dit maakt het voor een initiatiefnemer ook niet makkelijker.

5.2.2 Toepassing van beleid

Er zijn meerdere geïnteresseerden geweest die van het beleid gebruik wilden maken, maar onderaan de streep hebben slechts twee projecten het traject doorlopen en geleid tot een nieuw vastgesteld bestemmingsplan, hoewel beide projecten nog niet volledig zijn afgerond. Daarnaast zijn er wel veel partijen geweest die interesse hebben getoond in het beleid, maar er niet mee verder zijn gegaan. Het is interessant om te achterhalen waarom geïnteresseerden er niet mee zijn doorgedaan. Hiervoor is het archief van de gemeente doorzocht en zijn de partijen die zich hebben bezig gehouden met toepassing van het beleid benaderd; zowel de partijen die het traject hebben doorlopen (D1), de partijen die momenteel bezig zijn (D2) en de partijen die niet hebben doorgezet (D3). Daarnaast zijn ook partijen benaderd die gebruik zouden kunnen maken van het beleid (D4). De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 4. Hier wordt in vier paragrafen de vier groepen deelnemers besproken op basis van de informatie uit het archief van de gemeente en van de resultaten van negentien gesprekken.

Samenvattend kan worden gesteld dat er wel zeker aandacht is geweest voor de regeling. Toch is er te weinig resultaat geboekt om aan te kunnen geven of het gewenste doel, verbetering van ruimtelijke kwaliteit, wordt behaald. De twee doorlopen trajecten zijn, zoals vermeld, beiden nog niet volledig afgerond. Één is deels afgerond en de ander heeft nog een proces lopen bij de Raad van State.

De tevredenheid bij deelnemers laat veel te wensen over. Veel gebruikte woorden zijn: moeizaam, langdurig, omslachtig en ingewikkeld. D3-1 gaf aan: "Ik had wel een paar avonden nodig om het principe van de regeling te snappen". Ook de traagheid van het traject werd door D3-1 benoemd: "Het kost veel werk en energie, hier is een lange adem voor nodig wat ook zorgt voor veel onzekerheid." D2-1 geeft aan dat dit volgens hem ook niet bij Staphorst past. D1-2 zei: "Het is een langdurige kwestie, ik ben begonnen in 2009 en nu, 2014, ben ik nog steeds niet klaar. We wisten dat het lang ging duren, daar hebben we ons ook op ingesteld, maar zo lang hadden we niet verwacht. Ik kan niet echt een schuldige hiervoor aanwijzen, we hebben zelf ook wel eens te veel tijd genomen, maar de procedures moeten sneller. Het kan ook sneller. Dat hebben we al gezien bij anderen." Sneller en duidelijker was de boodschap.

Als knelpunten worden voornamelijk drie factoren benoemd. Als eerste wordt de hoogte van de slooornorm genoemd. "Er staan gigantische schuren en als alles wordt gesloopt is dat nog niet genoeg" zegt D4-1. Men komt vaak tekort aan vierkante meters voor het behalen van de slooornorm en ervaart moeilijkheden met het vinden van een partner of het kopen van een schuur. Als tweede zorgt de locatie van de compensatiewoning voor veel discussie, zowel door de initiatiefnemers die geen extra woning op het erf willen, maar ook door omwonenden wanneer de nieuwe kavel elders wordt gerealiseerd. Het vinden van een locatie elders wordt ook als lastig ervaren. D1-3 gaf aan dat "het aanwijzen van gebieden waar gecompenseerd mag worden en duidelijker regels voor de locatie

van de bouwkaavel” een verbetering zou zijn, zodat ze zelf kunnen toetsen of het past bij het beleid van de gemeente.

Ook het vinden van een koper wordt ervaren als lastig, wat momenteel ook toe is te schrijven aan de huidige situatie op de woningmarkt. Als derde is het financiële plaatje vaak een probleem, zowel de haalbaarheid als de grote voorinvesteringen in onderzoeken en offertes zonder dat het duidelijk is dat het überhaupt mag plaatsvinden. Dit alles zorgt voor veel risico en onzekerheid. D2-1: "Ik heb al € 20.000 uitgegeven aan kosten en ik weet nog steeds niet of het mag plaatsvinden. Ik moet al heel veel investeren en ik krijg nog steeds geen zekerheid. Door alle onderzoeken wordt het onwerkbaar."

Meerdere malen wordt verwezen naar het beleid in Drenthe en de Drentse gemeente De Wolden waar het beleid 'beter' is geregeld. Ook de Overijsselse gemeente Dalfsen wordt aangehaald als voorbeeld waar het beleid 'beter' is geregeld. D2-1 gaf aan dat Drenthe geen financiële regels stelt: "Wat het kost dat kost het, prima. Dat is veel simpeler dan in Staphorst waar alles tot in de millimeter is geregeld. Het is bijzonder dat dit per provincie zo erg verschilt. Het proces in Overijssel is heel ingewikkeld. Alles is financieel geregeld, zoals wat je over mag houden – als je al wat overhoudt, van de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde blijft niets over". D3-3 adviseerde: "Kijk eens hoe het gaat bij de gemeente De Wolden, ga met de provincie Drenthe om tafel. Alles zou veel sneller kunnen en moeten verlopen."

Het beleid wordt ook positief ervaren. Men vindt het goed dat een dergelijk beleid bestaat voor het opruimen van het platteland: D3-1: "Het is een hele mooie regeling om van de vele oude troep en bende in het landschap af te komen". D1-1, die het traject al wel heeft kunnen afronden, gaf aan al tevreden te zijn met het resultaat. Er zijn ook deelnemers die hebben aangegeven het proces goed te hebben ervaren, met goed en duidelijk contact met de gemeente. D1-3 gaf aan dat het opstellen van het project in goed overleg is gegaan en met tevredenheid is afgehandeld.

Ook kan worden gesteld dat het bestaan van het beleid nog niet genoeg bekend is bij de doelgroep. Daarnaast geldt dat de mensen die er wel mee bekend zijn, dit koppelen aan negatieve ervaringen, wat daardoor ook zorgt voor negatieve reclame voor het beleid.

5.2.3 Ontwikkelingen overig beleid

Voor het evalueren is het ook interessant om te kijken wat er sinds de invoering van het Rood voor Rood beleid intern is veranderd. In hoeverre is er intern nieuw beleid ontwikkeld dat van invloed is op de inhoud van het huidige beleid en de inhoud van een nieuw beleid?

Sinds de invoering van het huidige Rood voor Rood beleid zijn er meerdere beleidstukken herzien en nieuwe beleidsstukken geschreven (Gemeente Staphorst, 2014). Het belangrijkste beleidsstuk is het recent vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst (juni 2013), die op de tweede plaats wordt gevolgd door het Landschapsplan Staphorst (april 2011). Daarnaast zijn nog drie beleidsstukken betrokken:

- De karakteristiek van Staphorst: Ruimtelijke atlas en Welstandsnota, november 2013.
- Kadernota Buitengebied, juli 2008.
- Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), oktober 2006.

De evaluatie van de gemeentelijke beleidsstukken is opgenomen in bijlage 4. Hier wordt in vijf paragrafen de verschillende beleidsstukken besproken.

De kortste weg is natuurlijk om in het nieuwe Rood voor Rood beleid op te nemen dat voldaan dient te worden aan de op de betreffende locatie(s) geldende beleidsregels.

Samenvattend kan worden gesteld dat er enkele aandachtspunten en teksten naar voren gekomen zijn die van belang kunnen zijn bij de invoering van een nieuw Rood voor Rood beleid.

Zo staat in het Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst (2013) benoemd dat het buitengebied hoofdzakelijk in gebruik is als agrarisch gebied en dat in de landbouw twee ontwikkelingsrichtingen zichtbaar zijn:

- Schaalvergroting naar gespecialiseerde landbouw met grote bedrijven, onlosmakelijk verbonden met een verdergaande afname van het aantal agrarische bedrijven.
- Verbreding en verdieping waarbij een nieuwe tak of niet-agrarisch product aan de landbouwkundige bedrijfsvoering wordt toegevoegd of waarbij aan de agrarische producten op bedrijfsniveau een meerwaarde wordt toegevoegd.

Daarnaast staat in dit document dat het aantal burgerwoningen in het buitengebied zal toenemen als gevolg van de ontwikkeling dat, voornamelijk de kleinere, agrarische bedrijven de bedrijfsvoering staken en de bedrijfswoningen vervolgens als burgerwoning in gebruik worden genomen. Hierbij valt op te merken dat wanneer het Rood voor Rood beleid wordt toegepast er ook nog extra woningen in het buitengebied ontstaan.

Een opvallende wijziging in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige Rood voor Rood beleid is de wijziging van de toegestane inhoud van de opstallen. In plaats van 750 m³ woninginhoud en 75 m² oppervlakte voor bijgebouwen uit het huidige Rood voor Rood beleid, wordt er in het Bestemmingsplan Buitengebied gesproken over 1.100 m³ voor de woning inclusief de bijgebouwen. Na een berekening (zie hiervoor bijlage 4) blijkt dat de wijziging niet resulteert in een wezenlijke verandering, maar dat het slechts een andere notatie is.

Er komen twee aandachtspunten naar voren uit het Landschapsplan Staphorst (2011). Het Landschapsplan bevat een gebiedsindeling in zeven landschapstypen op basis van gebiedseigen kenmerken, kwaliteiten, structuren en waarden. Wellicht is het interessant om bij het instellen van een nieuw Rood voor Rood beleid wel te kiezen voor een gebiedszonering op basis van de gebiedsindelingen uit dit landschapsplan. Daarnaast wordt er gesproken over een ingesteld landschapsfonds voor de financiering van landschapsprojecten. Nu er intussen wel een fonds is opgericht, kan deze misschien ook worden toegevoegd aan een nieuw Rood voor Rood beleid.

Ten slotte komen er twee aandachtspunten uit het VAB beleid (2006) naar voren. Dit beleid is ook vastgesteld in oktober 2006 en is sterk met het Rood voor Rood beleid verbonden. Waar in het Rood voor Rood beleid de agrarische opstallen worden gesloopt en vervangen door een woonfunctie, worden de opstallen in het VAB beleid hergebruikt voor een nieuwe economische functie.

Eerst is het interessant om te zien dat in het VAB beleid de constructie van een voorgeschreven aantal jaren van in gebruik zijn van de objecten is vervangen door een vastgestelde datum, zoals ook is toegepast bij de Rood voor Rood regeling. Duidelijk is dat er bij het hanteren van een datum de bebouwing steeds ouder moet zijn om in aanmerking te kunnen komen, terwijl bij het hanteren van een vastgesteld aantal jaren de regeling meegroeit met de tijd.

Als tweede staat in het VAB beleid, net zo als bij het Rood voor Rood beleid, dat er geen gebieden worden uitgesloten van toepassing van de regeling. Dit sluit aan bij de hiervoor genoemde gebiedszonering. Het kan interessant zijn om bij het ontwikkelen van nieuw Rood voor Rood beleid te

kijken of er op basis van het Landschapsplan wel een zoneringswijziging toe te passen is. Het kan bijvoorbeeld gewenst zijn dat er wel wordt gesloopt, maar dat de compensatiewoning of economische functie niet in het betreffende gebiedstype gewenst is en beter op zijn plek is in een ander, aangewezen, gebied.

5.3 Vergelijken

Het Rood voor Rood beleid bestaat natuurlijk niet alleen bij de gemeente Staphorst. Het beleid werd door de provincie Overijssel aangereikt en bestaat in bijna alle Overijsselse gemeenten. Ook in andere provincies bestaat een vergelijkbaar beleid, bekend onder de naam Ruimte voor Ruimte. De provincie Drenthe wordt hierbij betrokken omdat de gemeentegrens van de gemeente Staphorst grenst aan die van de provincie Drenthe. Het is interessant om te achterhalen in hoeverre er verschillen zijn in de beleidspunten op de verschillende niveaus. Er is gekozen om de andere gemeenten niet bij naam te noemen en de resultaten anoniem op te nemen, om te voorkomen dat er focus komt te liggen op andere gemeenten. In bijlage 3 is opgenomen welke bronnen zijn gebruikt voor de vergelijking¹.

5.3.1 Gemeentelijk beleid en provinciaal beleid

Zoals al is benoemd gaat deze beleidsherziening vooraf aan een grotere herziening van het ruimtelijk beleid op basis van een nieuw provinciaal instrument. Dit instrument voor het landelijk gebied, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), vervangt oude detailkaders waaronder Rood voor Rood (Provincie Overijssel, 2010). Zoals het Rood voor Rood nu nog bekend is op gemeentelijk niveau, bestaat deze dus al niet meer op provinciaal niveau.

Bij de invoering van het Rood voor Rood beleid was Streekplan Overijssel 2000+ de formele basis (Provincie Overijssel, 2006). De provincie Overijssel heeft nu het streekplan met het verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving, de Omgevingsvisie (Provincie Overijssel, 2014).

De omgevingsvisie beschrijft welke richting de provincie Overijssel inslaat voor de komende tientallen jaren op het terrein van ruimtelijke ontwikkeling, economie, milieu en water. (Provincie Overijssel, 2013). De belangrijkste uitgangspunten van het provinciale beleid:

- Ruimtelijke kwaliteit: Elk project, elke ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Elke functie ligt op de goede plek en is op een goede manier ingepast in de omgeving van die plek, zodat de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde optimaal zijn.
- Duurzaamheid: Een duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

De ambitie van de provincie is om een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen. Er dient dus een balans te zijn tussen de ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsverbetering. In de omgevingsvisie staat de volgende tekst: *‘Ontwikkelingen in de Groene omgeving laten we samengaan met een impuls in kwaliteit. Daarom zullen we de ‘Kwaliteitsimpuls Groene omgeving’ ontwikkelen als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab’s, landgoederen, etc. Die daar overigens wel herkenbaar in kunnen blijven.’* (Provincie Overijssel, 2009).

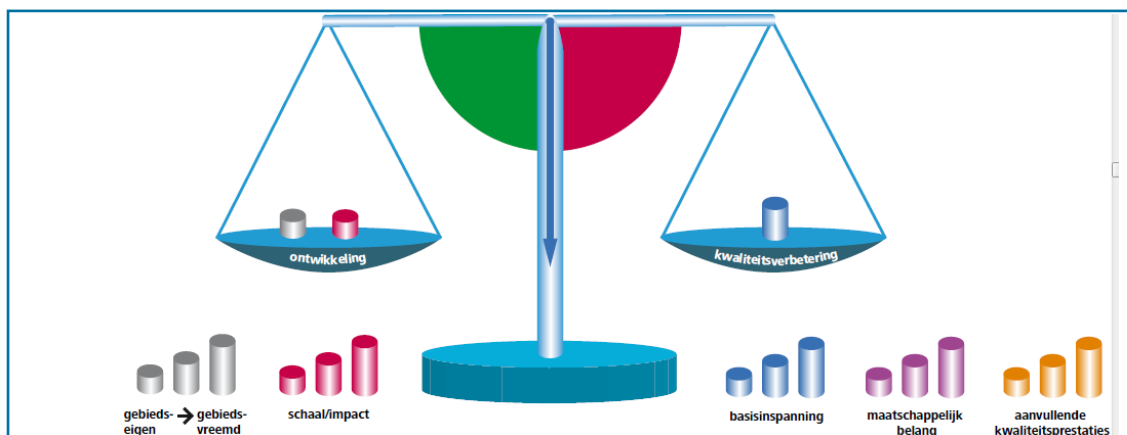
¹ Voor specificatie kunt u contact opnemen met de auteur.

Er is een werkboek opgesteld waarin een richtinggevende basis is gelegd voor de toepassing van de KGO. In het werkboek staan hoofdlijnen uitgewerkt voor verschillende ontwikkelingen waarvoor de KGO in principe van toepassing is. Criteria uit bestaande regelingen zijn daarvoor als basis gebruikt die al in ouder beleid werd geaccepteerd als een goede balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie (Provincie Overijssel, 2010). Nieuw is dat er nu ruimte is voor maatwerk.

Voor de kwaliteitsprestatie wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning op het eigen erf en aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving wanneer er een extra inspanning nodig is voor voldoende kwaliteitsverbetering. Bij iedere ontwikkeling hoort een basisinspanning waarbij het gaat om een goede ruimtelijke inpassing. Wanneer er sprake is van aanvullende kwaliteitsprestaties is er sprake van een meer gebiedsgerichte aanpak. Deze aanvullende kwaliteitsinvesteringen bestaan niet alleen uit prestaties die in geld zijn uit te drukken, maar ook bijvoorbeeld maatschappelijke waarde, belevingswaarde en toegankelijkheid (Provincie Overijssel, 2010). Aanvullende prestaties worden alleen gevraagd wanneer de balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie niet op het eigen erf bereikt kan worden. Hierbij wordt gekeken naar drie variabelen: is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemde, wat is de schaal en impact van de ontwikkeling en draagt het bij aan een eigen belang of maatschappelijke belangen?

In het werkboek wordt benadrukt dat het streven is dat de ontwikkeling zelf al een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent. Als de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving is er sprake van een maatschappelijk belang. Men moet voorkomen dat een maatschappelijk gewenste ontwikkeling wordt belemmerd door kosten voor kwaliteitsinspanningen.

In afbeelding 4 staat een balans weergegeven uit het werkboek. Een weegschaal waaruit blijkt dat de ontwikkeling links en de kwaliteitsverbetering rechts met elkaar in evenwicht dienen te zijn. Anders dienen er aanvullende kwaliteitsprestaties te worden gerealiseerd.



Afbeelding 4 – Balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie

Belangrijk vraagstuk is het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Er zijn verschillende manieren om hier invulling aan te geven denkbaar. Één van de genoemde methoden is het kapitaliseren van ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties, zoals gebruikt in het huidige Rood voor Rood beleid. Een andere methode is werken met drempelbedragen. Per ontwikkeling is een vast minimumbedrag bepaald dat geïnvesteerd moet worden in de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Nog een andere methode is het werken met vaste prestatieafspraken, criteria waarmee een vaste verhouding tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie als basis voor een goede balans worden

beschouwd, zoals 'de sloop van 850 m² landschapsontsierende bebouwing geeft recht op één woning' (Provincie Overijssel, 2010). Ook combinaties zijn dus mogelijk zoals uit bovenstaande voorbeelden blijkt. Het huidige Rood voor Rood beleid werkt met een vaste prestatieafspraken en kapitalisatie van de ontwikkeling.

Het beleid van de provincie laat meer maatwerk toe, zolang de vereiste balans maar onderbouwd kan worden. Zo kan een kleinere sloopoppervlakte aangevuld worden met extra kwaliteitsprestaties, zoals een investering in nieuwe natuur. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. Het is wel van belang dat het eenduidig kan worden toegepast (Provincie Overijssel, 2010).

Zoals gezegd worden criteria uit bestaande regelingen als basis gebruikt. Deze criteria werden eerder al geaccepteerd als een goede balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie. Wat in het werkboek is opgenomen over Rood voor Rood staat in bijlage 4 (Provincie Overijssel, 2010).

Het doel blijft de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door het stimuleren van de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Gevraagde kwaliteitsprestaties zijn naast sloop het versterken van de natuur en het landschap en het erfkarakter.

Het is aan de gemeenten om de omgevingsvisie te vertalen in de eigen plannen en vast te leggen in bestemmingsplannen (Provincie Overijssel, 2013). Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven (Provincie Overijssel, 2013). Het is uiteindelijk de gemeente die bepaalt welke methodiek zij voor welke gevallen wil toepassen (Provincie Overijssel, 2010). De KGO vervangt dus eerdere regelingen zoals het Rood voor Rood beleid, maar Rood voor Rood kan nog wel worden gezien als een manier van werken (Provincie Overijssel, 2013). Voorop blijft staan dat ontwikkelingen dienen te leiden tot versterking van ruimtelijke kwaliteit en daarmee voldoende in balans zijn (Provincie Overijssel, 2010).

De gemeente Staphorst heeft in het kader van de invoering van KGO tot op heden slechts één deelnotitie opgesteld. Deze notitie is voor het vergroten van woningen in het buitengebied boven de in het bestemmingsplan buitengebied gemaximaliseerde norm van 1.100 m³ (Gemeente Staphorst, 2013). Er wordt vastgelegd dat de inhoud verhoogd mag worden tot maximaal 1.500 m³ indien passende compensatie wordt geboden en dat gebouwd wordt met respect voor de plek, het erfensemble. De grotere inhoud op een bouwkaavel vertegenwoordigt een extra waarde wat gecompenseerd moet worden. Die waarde is bepaald op € 30 per m³. Aan elke extra kubieke meter wordt deze waarde toegekend. Hiervoor is een klein berekeningsmodel opgesteld:

- A. Bepalen aantal extra kubieke meter x € 30 = uitgangspunt bedrag ruimtelijke investering
- B. Locatie van de bouwkaavel binnen of buiten bebouwingscluster?
 - Bouwkaavel gelegen buiten bebouwingscluster 75% van A
 - Bouwkaavel gelegen binnen bebouwingscluster 65% van A
- C. Wordt extra kwaliteit geleverd in het rood of bij de inrichting van de huiskavel?
 - Nee, dan gelden de genoemde percentages onder B.
 - Ja, bouwkaavel gelegen buiten bebouwingscluster 65% van A
 - Ja, bouwkaavel gelegen binnen bebouwingscluster 55% van A

De meerwaarde hoeft niet volledig gecompenseerd te worden. De compensatie bedraagt maximaal 75%, omdat een initiatiefnemer die investeert ook beloond mag worden.

Het uiteindelijke doel van de gemeente Staphorst is om een gemeentelijke KGO vast te stellen voor alle ruimtelijke initiatieven. Dus ook geldend voor Rood voor Rood.

5.3.2 Gemeentelijk beleid vergeleken in Overijssel

Een tweede niveau van vergelijken is het beleid van de gemeente Staphorst met de andere gemeenten in Overijssel. Er is een uitgebreid deelonderzoek gemaakt voor de vergelijking met andere Overijsselse gemeenten. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 4. Hier wordt in vier paragrafen het huidige Rood voor Rood beleid vergeleken met de andere Overijsselse gemeenten en de grootste verschillen en belangrijkste punten weergegeven op basis van de indeling van het huidige gemeentelijk beleid. Een kleine aanvulling hierop is dat uit paragraaf 5.2.1 al bleek dat het beleid korter en bondiger kan met een logischer opbouw. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.

1. Inleiding en Opstellen beleid

- De beleidsnotitie van de gemeente Staphorst is gedateerd. De meeste gemeenten hebben het beleid al herzien of zijn hiermee, dan wel met het invoeren van KGO, bezig. In de herzieningen is onder andere rekening gehouden met de aanbevelingen uit de evaluatie van de provincie Overijssel, de fundamentele herziening van de Wet ruimtelijke ordening en de nieuwe provinciale Omgevingsvisie met KGO.
- Het zou nog een goede aanvulling zijn voor de gemeente Staphorst om verder in te gaan op de aanleiding en het belang van dit beleid. Nu wordt slechts het doel en de drager van de regeling benoemd.

2. Inhoudelijk kader

- Er zijn meerdere mogelijkheden om te voldoen aan de sloopnorm. Er kan worden voldaan aan de sloopnorm op één locatie, de ideale situatie. Er kan ook worden gecombineerd op meerdere locaties. Hier geeft het huidige beleid minimale invulling aan. Bij uitzonderingen zou men ook een lagere sloopnorm kunnen accepteren en voor de missende vierkante meters iets extra's eisen, zoals een storting in een fonds of een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook genoemd is een lagere sloopoppervlakte combineren met een kleinere inhoud van de compensatiewoning.
- Er zijn gemeenten die voorwaarden stellen aan de minimale schuuroppervlakte die mag worden meegeteld in de sloopnorm. Genoemd is 25 m², maar ook 100 m².
- Er wordt een grens gegeven aan de oppervlakte voor bijgebouwen welke mogen blijven staan. De gemeenten kiezen hierbij voor een grens van 75 m², 100 m² of 150 m². De omvang van de bijgebouwen moet wel passen bij de maat van de woning.
- De gemeente Staphorst geeft minimale invulling aan gecombineerde aanvragen. Bij gecombineerde aanvragen worden meerdere percelen, al dan niet van dezelfde eigenaar, al dan niet binnen één gemeente, betrokken bij één gezamenlijke aanvraag. Zonder samenwerking zouden deze partijen niet de sloopnorm kunnen behalen. Bijna alle gemeenten geven hier wel invulling aan. Er zijn twee varianten welke worden gehanteerd om te garanderen dat er daadwerkelijk een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit. Een minimale sloopnorm per deelnemende locatie en/of een maximaal aantal locaties in één aanvraag. De gemeenten die een minimale sloopnorm per locatie stellen variëren bij de norm tussen de 150 m² en 300 m² per locatie, al dan niet in combinatie met maximaal twee of drie locaties. Logischerwijs beperk je het maximale aantal locaties ook al met een minimale sloopnorm.
- Het uitgangspunt van de taxatie verschilt per gemeente. De gemeente Staphorst geeft aan de bouwkwavel te taxeren op basis van bouwrijpe grond. Enkele andere gemeenten hanteren

richtbedragen of normbedragen per vierkante meter al dan niet met onderscheid tussen compensatie op slooplocatie of elders.

- In principe hanteren alle gemeenten hetzelfde standaardbedrag voor sloopkosten. Verschillen zijn er wel met betrekking tot toepassing, zoals wanneer de aanvrager op basis van een onafhankelijke taxatie van de sloopkosten kan aantonen dat de vaste vergoeding te laag is, kan besloten worden uit te gaan van de werkelijke sloopkosten. Ook worden er aanvullende opmerkingen gemaakt over asbestsanering. De ene laat dat ten laste van de sloopkosten vallen en de ander onder de investering ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt de optie gebruikt om alleen meerkosten voor asbestsanering onder de investering ruimtelijke kwaliteit te vallen. Ook andere surplus door bijzondere omstandigheden kan onder de investering ruimtelijke kwaliteit vallen.
- De inhoudsmaat voor de compensatiewoning is 750 m³, exclusief 75 m² voor bijgebouwen. Soms is een grotere woning gewenst, omdat dit beter aansluit bij de omgeving. Ten aanzien van de bijgebouwen zijn enkele afwijkingen. Meerdere gemeenten hanteren een grens van 100 m². Bijgebouwen mogen bij uitzondering groter zijn wanneer dit ten goede komt aan het landschap, de te behouden schuur groter is of wanneer er een passende herbestemming is. Ook benoemd wordt dat inhoud en oppervlakte moet voldoen aan het vigerende gemeentelijk beleid ten aanzien van woningen in het buitengebied. Eén gemeente stelt de woninginhoud in verhouding tot de te slopen vierkante meter met 750 m³ als maximale inhoud. Er zijn meerdere gemeenten die de mogelijkheid bieden om de inhoud van meerdere compensatiewoningen te combineren tot één grote woning.
- Omvang van de compensatiekavel is volgens de provincie een standaard oppervlakte van 1.000 m². De gemeente Staphorst stelt geen standaard oppervlakte, maar stelt dat de kavel dient te passen in het landschap en de natuurlijke begrenzingsen. De omvang van de compensatiekavel is een belangrijke factor, omdat hieruit de meerwaarde voortvloeit die geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. Het risico van een te kleine compensatiekavel is dat de regeling financieel onhaalbaar wordt en er onvoldoende geld overblijft voor de ruimtelijke investering. Gemeenten hebben op verschillende manieren vorm gegeven aan deze beleidsregel, toch werken de meeste met het provinciale voorstel.
- De gemeente Staphorst heeft niet gekozen voor gebiedszonering of gebiedsdifferentiatie. Er zijn veel gemeenten die dit wel doen. Dit gebeurt vaak op basis van een indeling uit het reconstructieplan, wat niet van toepassing is op de gemeente Staphorst. Ook genoemd is een indeling op basis van 'nee, tenzij' (bijzonder geval) en 'ja, mits' (een goed plan) principes. Op basis van de landschapstypen wordt de geschiktheid van de regeling bepaald. Zo is het niet wenselijk om in gebieden die primair zijn ingericht en geschikt zijn voor landbouwfuncties de agrarische bebouwing te slopen en een burgerwoning terug te bouwen.
- Invulling van de locatie van de compensatiewoning kent weinig verschillen tussen de gemeenten. Het algemene uitgangspunt is terugbouwen op de slooplocatie of direct aangrenzend hieraan, mits passend vanuit het oogpunt milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels. Als blijkt dat een bouwlocatie ter plekke niet mogelijk is, wordt gezocht naar een locatie elders die ruimtelijk verantwoord is als bouwlocatie. Deze locatie wordt in principe verzorgd door de aanvrager.
- Er kan ook intergemeentelijk worden samengevoegd. De gemeente Staphorst geeft aan in principe niet te kiezen voor intergemeentelijke samenwerking, maar dat ze bij incidentele samenloop van aanvragen niet onwelwillend is. Veel gemeenten geven hier meer aanvulling aan ter bescherming van de eigen ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Zo wordt bijvoorbeeld gezegd dat minimaal 50% of 75% binnen de gemeente moet worden gesloopt. Ook gezegd is dat er alleen wordt samengewerkt

met direct omliggende gemeenten. Daarnaast bestaan er ook voorwaarden dat er voor compensatie in de gemeente ook alles binnen de gemeente wordt gesloopt, maar wanneer er buiten de gemeente wordt gecompenseerd er wel binnen de gemeente mag worden gesloopt. Er zijn ook gemeenten die meer openstaan voor afstemming en overleg met de betrokken gemeenten.

- De investering in ruimtelijke kwaliteit wordt in principe altijd eerst gedaan rond de slooplocatie en bouwkaavel. Wanneer hierna nog een bedrag resteert, kan dit elders worden geïnvesteerd, al dan niet via een gemeentelijk fonds. Er zijn meerdere gemeenten die gebruik maken van een gemeentelijk fonds. In de meeste gevallen beslist de aanvrager zelf of hij investeert op zijn eigen locatie(s) of dat hij, wanneer dit geen zinvolle invulling kan krijgen, het (resterende) bedrag (gedeeltelijk) in een gemeentelijk fonds stort.
- Het beleid geldt voor gebouwen opgericht voor 1 januari 2004. Dit betekent dat bij de invoering van het beleid in 2006, de bebouwing twee jaar oud moest zijn. Nu, 2014, moet de bebouwing acht jaar oud zijn. Er is een aantal gemeenten dat de peildatum veranderd heeft, ook naar een aantal jaren. Dit is logischer dan een datum, want het laat de regeling meegroeien. Genoemde jaren in gebruik zijn drie en vijf.
- Het is niet mogelijk om meerdere malen op één perceel deel te nemen aan de regeling, een surplus boven de sloopnorm te verhandelen en al gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking. Er zijn wel gemeenten die de mogelijkheid bieden om bij het aanvragen van de sloopvergunning een aantekening te maken dat de te slopen vierkante meters achteraf nog mogen worden opgevoerd als vierkante meters voor een Rood voor Rood aanvraag.
- De regeling gaat uit van sloop van het gehele complex. In principe blijft alleen de voormalige bedrijfswoning staan met de bijbehorende, gemaximaliseerde, bijgebouwen. Eventueel kan extra bebouwing worden aangewezen, bijvoorbeeld voor het handhaven van het karakter van het erf, door een beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke aanwijzing of door een goedgekeurde hergebruikfunctie in het kader van VAB of hobbymatige activiteiten.

3. Procedureel kader

- Het vastleggen van een nieuwe passende herbestemming geldt voor elke gemeente. Hierbij wordt nadrukkelijk vastgelegd dat er, afgezien van de nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen, geen nieuwe bebouwing gerealiseerd kan worden.
- Er kan pas met de woningbouw op de compensatiekavel worden begonnen als de benodigde procedures succesvol zijn doorlopen en het slopen op een verantwoorde manier heeft plaatsgevonden. Er zijn uitzonderingen waarbij de sloop kan worden uitgesteld, dan wel worden vervroegd.

4. Uitvoering en financiën

- Met de inzet van de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt enigszins verschillend mee omgegaan. De meeste gemeenten geven aan dat er een aantal vaste kostenposten mag worden verrekend met de meerwaarde. In de manier waarop met de verschillende kostenposten wordt omgegaan zitten vele verschillende benaderingen. Investerings in het private belang, zoals interne verbouwingen of achterstallig onderhoud, worden geweigerd. Er wordt bij de verrekening gewerkt met de werkelijke kosten, maar er worden ook maximale bedragen gehanteerd. Er is commentaar geweest op het hanteren van vaste maximale bedragen, want in de praktijk bleken adviseurs te werken volgens het gestelde maximale bedrag. Dit is onwenselijk en kan er beter gewerkt worden met werkelijke, reële, bedragen. Daarnaast wordt er door de gemeenten ook onderscheid gemaakt tussen de kostenposten voor de slooplocatie en voor de realisering van de compensatiewoning.

Hierbij mogen niet altijd de kostenposten met betrekking tot de compensatiewoning verrekend worden.

- De wijze waarop de gemeente Staphorst de taxatie vorm heeft gegeven is erg uitgebreid vergeleken met andere gemeenten. De taxatie wordt over het algemeen door de initiatiefnemer geregeld. Bij twijfel voert de gemeente een eigen taxatie uit, op kosten van de gemeente zelf of van de deelnemer. Er is één gemeente die de taxatie zelf voor rekening neemt en de deelnemer kan eventueel een eigen taxatie laten uitvoeren wanneer deze zich niet kan vinden in de aangeleverde taxatie. De waardebepaling van de compensatiekavel is een belangrijk aspect, omdat op basis hiervan het budget voor de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald.

5.3.3 Overijsselse beleid vergeleken met Drentse beleid

Omdat de grens van de gemeente Staphorst grenst aan die van de provincie Drenthe, wordt deze betrokken in de vergelijking. Over het algemeen kan worden gezegd dat de aanpak van de provincie Drenthe sterk afwijkt van die van de provincie Overijssel. Volgens bureau PAU is het grootste verschil dat de provincie Drenthe niet is aangewezen als reconstructieprovincie en de provincie Overijssel (gedeeltelijk) wel (Bureau PAU, 2009). Daar vloeit uit voort dat de situatie in de Drentse landbouwsector minder dramatisch is en dit zou de oorzaak zijn van de weinige aanvragen voor de regeling en een mindere noodzaak tot een actievere houding van de overheden. Daarnaast wijken de Drentse gemeenten slechts minimaal af van de voorgeschreven provinciale opzet. De volgende tekst is dan ook van toepassing op provinciaal en gemeentelijk niveau.

In principe is het algemene doel van de regeling gelijk aan die van de provincie Overijssel. De regeling is bedoeld om verrommeling van het buitengebied tegen te gaan, door een regeling te bieden aan de eigenaren van gebouwen die langdurig leegstaan en verpauperen. Door het verwijderen van landschapsontsierende (voormalig) agrarische bebouwing, waarvan de agrarische functie definitief wordt verwijderd, wordt de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verbeterd. In ruil voor het afbreken en opruimen van vrijkomende agrarische bebouwing ontstaat het recht op een woonhuis op dezelfde plaats of in een dorpsuitbreiding. Dit wordt gezien als een stimulering, omdat de opbrengst van de woning de sloopkosten afdekt, dan wel een tegemoetkoming is. Er verdwijnt zo overbodig geworden bouwmassa in het landelijk gebied. Met een inrichtingsschets of beeldkwaliteitsplan met landschappelijke inpassing moet worden aangetoond dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbetert (Bureau PAU, 2009) (Provincie Drenthe, 2011). De grote lijnen van de beleidsinhoud en doel komen dus overeen. Toch is er naast wat kleinere beleidsafwijkingen één fundamenteel verschil te zien.

Kleinere afwijkingen hebben bijvoorbeeld betrekking op de sloopnorm en compensatiewoning. De richtlijn voor de minimale oppervlakte van te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en bijgebouwen, waarvoor ter compensatie één woning mag worden gebouwd bedraagt 1.000 m². Vergunningvrije bebouwing wordt niet meegeteld, omdat deze na sloop kan worden teruggebouwd, en al gesloopte bebouwing komt niet in aanmerking, tenzij bij de sloopvergunning een aantekening is gemaakt dat de te slopen vierkante meters achteraf mag worden opgevoerd voor de Ruimte voor Ruimte regeling. In situaties waarbij de norm niet wordt gehaald, maar wel een duidelijke kwaliteitsverbetering wordt gehaald die een lagere sloopnorm kan rechtvaardigen, kan de norm worden bijgesteld tot 750 m². Een toevoeging van één gemeente is dat de minimale oppervlakte van tenminste één van de te slopen gebouwen 250 m² is.

Ook in de provincie Drenthe mag er om tot de sloopnorm te komen gezamenlijke aanvragen gedaan worden. Door het samenvoegen van de percelen wordt gezamenlijk voldoende agrarische bebouwing ingebracht om te voldoen aan de geldende sloopnorm waarbij de opbrengst wordt gedeeld. Enkele gemeentelijke varianten op de invulling van gezamenlijke aanvragen zijn een minimale sloopnorm per perceel, van 375 m² en 500 m², een samenvoeging toestaan maar daarbij de norm van 1.000 m² blijven hanteren, maar ook een gemeente die zegt dat samenvoegen niet kan en dit ook niet nodig is.

De Drentse regeling is in principe niet bedoeld voor glastuinbouw. Er is in de provincie Drenthe ook weinig verspreid glas aanwezig. Wanneer er wel aanbod is van kassen, zal er maatwerk worden geleverd in overleg met de betreffende gemeente en de provincie (Provincie Drenthe, 2011). Een gemeente geeft aan dat de regeling in principe niet voor kassen is, behalve wanneer er sprake is van een combinatie met oude schuren.

De compensatiewoningen staan in verhouding tot de vierkante meter sloop (Provincie Drenthe, 2011):

- < 750 m² Geen woning, mogelijke optie is samenvoegen.
- 750 – 1.000 m² Één woning met extra eisen met betrekking tot landschappelijke inpassing
- 1.000 – 2.000 m² Één woning met reguliere landschappelijke inpassing
- > 2.000 m² Twee woningen met reguliere landschappelijke inpassing

Het is niet duidelijk wat er precies wordt bedoeld met *extra eisen* met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Hier is dan ook veel discussie over (Bureau PAU, 2009).

Over het algemeen geldt voor de woningen en bijgebouwen een grens van 250 m², maar hiervan kan worden afgeweken bij uitzonderingen. Er kunnen randvoorwaarden worden gevraagd voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de woning. Dat wat wordt herbouwd dient qua maat en schaal te passen bij de aanwezige bebouwing en de kwaliteiten van de omgeving. Over de locatie van de compensatiewoning wijkt de provincie Drenthe niet af van de provincie Overijssel.

Het fundamentele verschil is dat er geen eisen worden gesteld aan een (extra) investering in ruimtelijk kwaliteit. De sloop van de landschapontsierende bebouwing en een juiste landschappelijke inpassing wordt als voldoende gezien voor de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De opbrengst van de compensatiekavel kan worden gebruikt voor het betalen van de sloopkosten. Hoe hoger de verkoopprijs van de compensatiewoning, hoe hoger de winst die na sloop en herbouw kan worden gerealiseerd door de deelnemer. Er worden verder geen (financiële) voorwaarden voorgeschreven met betrekking tot een investering in ruimtelijke kwaliteit. Er is dus geen waarborg dat er daadwerkelijk ruimtelijke kwaliteit winst wordt behaald, behalve dat de bouwmassa in het buitengebied afneemt.

Er moet wel worden opgepast dat de sloopnorm niet te laag wordt. Wanneer de sloopnorm te laag wordt kan een omslag plaatsvinden zodat de opbrengsten van de compensatiewoning niet meer in verhouding staan tot de sloopkosten. Hierdoor kan sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

In verhouding tot de regeling in de provincie Overijssel is de provincie Drenthe dus erg beknopt. Bureau PAU geeft dan ook aan dat de bestaande richtlijnen en sloopnorm niet zonder meer tot winst voor de ruimtelijke kwaliteit leidt (Bureau PAU, 2009).

Waar de provincie Overijssel dus heel financieel ingestoken is met berekeningen voor de gecompenseerde vervangingswaarde, een norm voor sloopkosten en een verplichte investering in een ruimtelijke ontwikkeling, weet de provincie Drenthe niets van de financiële situatie van de deelnemer en wordt er alleen gekeken naar de ruimtelijke ontwikkeling.

5.3.4 Resultaten van andere evaluaties

Als toevoeging op de eigen evaluatie kan er worden vergeleken met de resultaten van de al eerder uitgevoerde evaluaties op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het is interessant om te zien in hoeverre de uitkomsten ook voor de gemeente Staphorst van toepassing is.

In 2008 is er een evaluatie uitgevoerd door Arcadis in opdracht van de provincie Overijssel (Arcadis, 2008). Hierin staat een aantal interessante teksten en punten:

- Vanuit ruimtelijke kwaliteit zal terugbouwen ter plekke vaak de voorkeur hebben. Om sociaal-maatschappelijke of milieutechnische redenen kan compensatie elders de voorkeur hebben, maar realisatie elders kan op weerstand van burgers stuiten. Beide opties zouden mogelijk moeten blijven.
- De oppervlakte van de bijgebouwen, vastgesteld op 75 m², wordt ervaren als te weinig. Een oplossing hiervoor is het verhogen van de norm naar bijvoorbeeld 250 m². Een andere optie is om de regeling te combineren met een VAB regeling, waardoor aan gebouwen een nieuwe functie kan worden gegeven, bijvoorbeeld als hobbyboerderij. De omvang van de bijgebouwen moet wel passen bij de maat van de woning. Afwijkingen, ook voor de woninginhoud, moeten mogelijk zijn mits beargumenteerd vanuit ruimtelijke kwaliteit.
- Het publieke belang van Rood voor Rood is het realiseren van zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit. Dat is gediend met een vlot proces en dus met zo min mogelijk discussie over berekeningen. Normbedragen voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit zijn niet de oplossing. Er dient ruimte te zijn voor maatwerk, maar dit moet niet leiden tot onderhandelingsplanologie in plaats van ontwikkelingsplanologie.
- De zorg is uitgesproken dat kleine, waardevolle schuurtjes die als mooi worden ervaren worden opgeofferd voor het behalen van de sloopnorm. Het is wenselijk dat gemeenten nader bepalen waar de minimum oppervlaktegrens ligt voor het meetellen van gebouwen voor de sloopoppervlakte.
- Actief bemiddelen tussen vraag en aanbod wordt niet als taak van de gemeente gezien. Actief communiceren over de mogelijkheden wel. Het wordt gezien als de taak van de gemeente om mensen te enthousiasmeren en te wijzen op de mogelijkheden. Het vraagt een investering in tijd en aandacht van gemeenten om actieve, gemotiveerde aanvragers te krijgen.

Daarnaast gaf de provincie Overijssel halfjaarlijks een monitor uit over de stand van zaken, van september 2006 tot maart 2010 (Provincie Overijssel, 2010). Hierin werd aandacht besteed aan knelpunten en de aantrekkelijkheid van de regeling. Het belangrijkste knelpunt in alle monitoren is de krappe capaciteit van de gemeentelijke organisatie. De belangrijkste redenen dat de regeling niet aantrekkelijkheid wordt gevonden door aanvragers, zoals blijkt uit alle monitoren, zijn het niet halen van de sloopnorm en de lengte van het traject. Overige benoemde aspecten die zorgen voor knelpunten en onaantrekkelijkheid zijn:

- De sloopnorm wordt niet gehaald en de oppervlakte aan bijgebouwen die mogen blijven staan wordt beoordeeld als te weinig.
- De locatie van de woningkavel: het niet ter plekke kunnen of willen terugbouwen. Bouwen op het erf is niet altijd wenselijk vanuit de initiatiefnemer, vanuit privacy overwegingen.
- De gevolgen van deelname zijn moeilijk te overzien, waarbij de voorwaarden als belemmerend worden ervaren.

- De regeling is financieel niet aantrekkelijk genoeg en lastig te beoordelen met onduidelijke fiscale gevolgen. Het bedrag aan gecorrigeerde vervangingswaarde is te laag en er is sprake van een hoge voorfinanciering in combinatie met onzekerheid over realisering.
- De bijdrage ruimtelijke kwaliteit zorgt voor discussies over de hoogte van de investering en de toename van ruimtelijke kwaliteit die wordt bereikt.

Van zes Overijsselse gemeenten zijn evaluaties gevonden of aangeleverd. Er is veel herhaling van aspecten die al benoemd zijn op provinciaal niveau. Er zijn nog wel aanvullingen gevonden:

- Regeling had een moeilijke start met een aanvankelijk negatief imago. Langzaam is dit veranderd en toch succesvol gebleken. Succes van de regeling wordt vooral bepaald door de daadwerkelijke sloop.
- Er is door meerdere gemeenten een aanvulling gedaan waardoor vroegtijdige sloop wordt toegestaan. Voorafgaand aan het sluiten van een Rood voor Rood overeenkomst is sloop mogelijk. Wanneer dit op de sloopvergunning wordt aangegeven. De vierkante meters kunnen voor twee jaar worden gereserveerd. Wanneer de vierkante meters niet tijdig zijn ingezet in een project vervallen ze.
- Er is een aanvulling dat de verplichting dat alles moet worden gesloopt minder strak wordt gehanteerd. Hiervan mag worden afgeweken wanneer dit wenselijk is in het kader van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van advies van de ervenconsulent. Hierbij wordt ook de voorkeurslocatie van terugbouwen op slooplocatie benoemd om minder strak te hanteren.
- Er is behoefte aan andere regelingen voor de sloop van stallen en regelingen om verbetering van ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

In 2009 is er een evaluatie uitgevoerd door Bureau PAU in opdracht van de provincie Drenthe (Bureau PAU, 2009). Op gemeentelijk niveau zijn geen evaluaties gevonden of aangeleverd.

Gezien de grote verschillen in het beleid tussen de provincie Overijssel en de provincie Drenthe zijn de resultaten en aanbevelingen minder tot niet van toepassing op de gemeente Staphorst. Toch kwamen enkele interessante teksten naar voren:

- Een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt door locatie van de compensatiekavel in te zetten voor structuurversterking van linten en kernen.
- De druk op de woningmarkt is een sterke factor wat betreft het aantal aanvragen. Hoe hoger de verkoopprijs van een compensatiewoning, hoe hoger de winst die na sloop en herbouw kan worden gerealiseerd. Hierdoor komen de kosten relatief lager te liggen, wat deelname aan de regeling lucratiever en aantrekkelijker maakt. Dit punt is voor de gemeente Staphorst iets minder strak, omdat de hogere winst moet worden ingezet voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In de provincie Drenthe leiden de bestaande richtlijnen en sloopnorm ook niet zonder meer tot winst van de ruimtelijke kwaliteit want naast het slopen en inpassen wordt geen extra investering gevraagd.
- De sloopnorm van 1.000 m² was vastgesteld op basis van de gemiddelde bedrijfsgrootte. De verwachting is dat de kleinste bedrijven relatief vaker beëindigd worden. De gemiddelde grootte is daarom niet zo'n goede indicator. De regeling is vooral bedoeld voor de verwijdering van verouderde, ontsierende schuren die niet in de landschappelijke structuur ingepast zijn. Vaak zijn die oude schuren ook het kleinst. Het gevolg is dat de sloopnorm niet gehaald wordt en de lelijke schuren blijven staan. De sloopnorm is bijgesteld van 1.000 m² naar 750 m². De doelstelling is echter niet sloop, maar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

- De provincie Overijssel past het principe van de verevening toe: verplichte landschappelijke investeringen wanneer een nieuwe woning is gerealiseerd nadat landschapsontsierende bebouwing is verwijderd. Dit is nu een voorwaarde. Het kan ook een oplossing zijn indien niet volledig voldaan kan worden aan de gestelde normen.
- De financiële aantrekkelijkheid voor aanvragers kan erg verschillen en draagt vermoedelijk bij tot het afzien van deelname. De provincie kan dit ondervangen door de regeling financieel aantrekkelijker te maken door een financiële bijdrage of door het omlaag brengen van de kosten.
- Van belang is een actieve en meedenkende gemeente die een proactieve houding aanneemt, door bijvoorbeeld:
 - het actief en herhaaldelijk communiceren van de regeling.
 - een soepele omgang met de normen en richtlijnen waarbij gemotiveerd en in goed overleg kan worden afgeweken van de regeling.
 - het bemiddelen en in de gaten houden van mogelijkheden van samenvoegen.

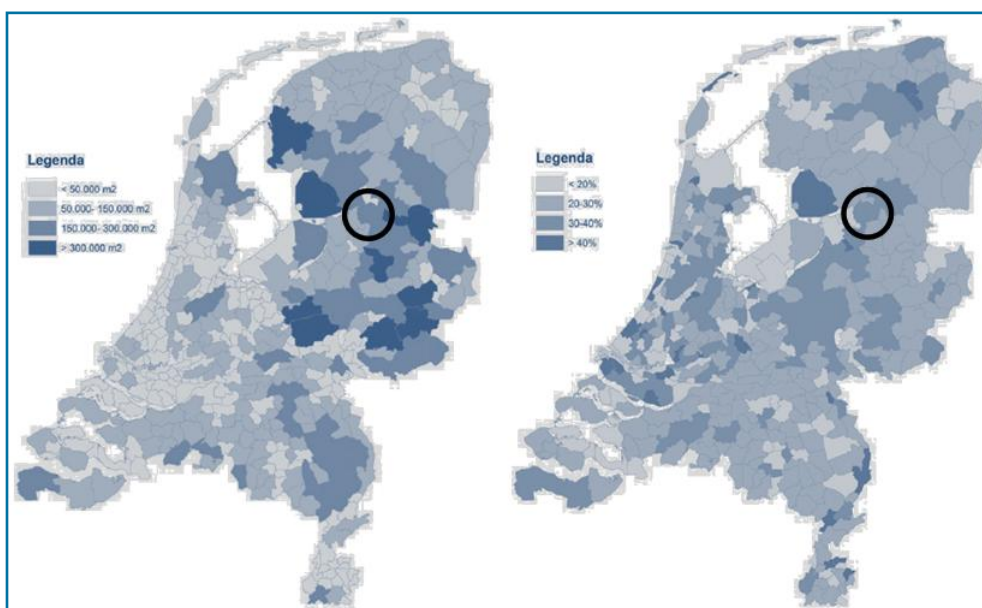
5.4 Markt

De regeling is bedoeld voor de eigenaren van (voormalig) (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Zoals uit paragraaf 5.1 bleek is de agrarische sector belangrijk voor de gemeente Staphorst en beslaat het agrarische grondgebruik ruim 80% van de totale gemeentegrond. De deelnemers zijn voornamelijk de gestopte agrariër met eventueel zijn kinderen, maar er kan ook sprake zijn van particulieren die het object hebben gekocht van een voormalige agrariër. Daarnaast kan er gedacht worden aan projectontwikkelaars die, afhankelijk van de markt, verwachten winst te kunnen maken met een dergelijk project, maar ook publieke partijen die doelen nastreven zoals het realiseren van EHS.

Alterra heeft in het rapport over vrijkomende agrarische bebouwing prognoses gemaakt tot 2030. Bevestigd door meerdere studies zijn belangrijke indicatoren hierbij leeftijd, bedrijfsopvolging en bedrijfsomvang (Gies, et al., 2014). Afbeelding 5, afkomstig uit het rapport van Alterra, geeft de regionale verdeling van de vrijkomende agrarische bebouwing weer.

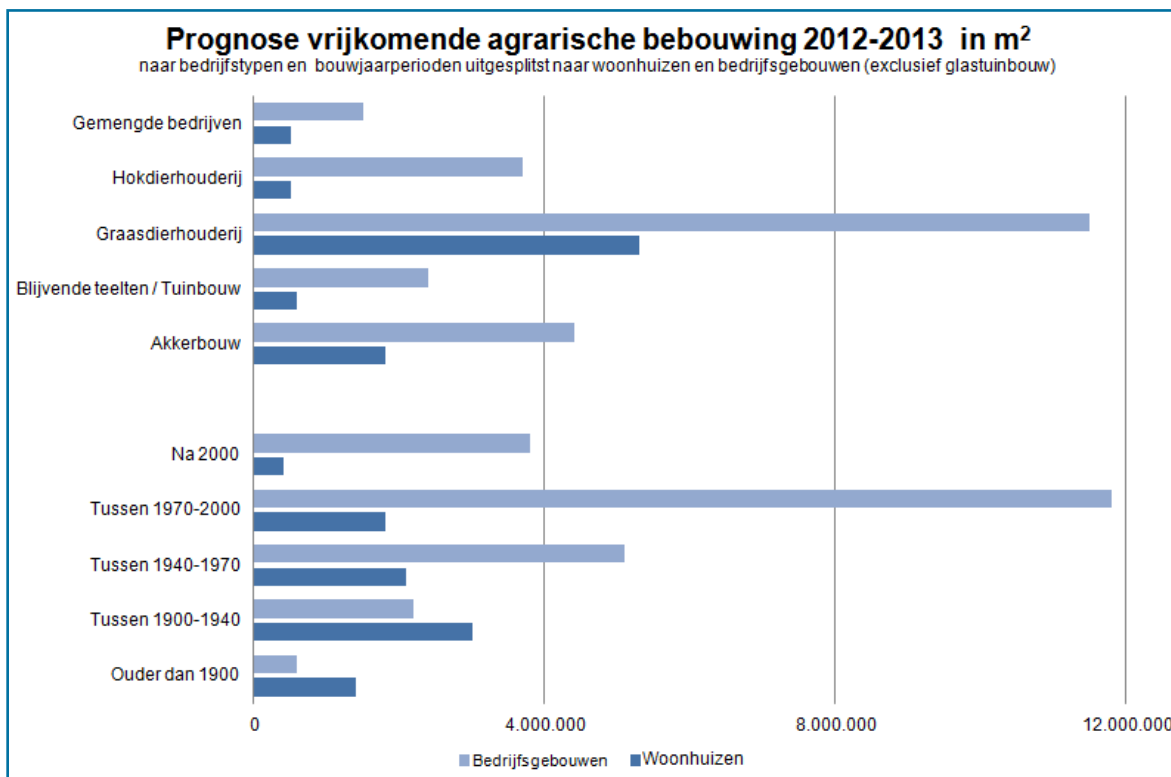
Voor de gemeente Staphorst is de prognose gegeven dat er tussen de 150.000 m² en 300.000 m² vrijkomt, wat neer komt op 30 tot 40% van de bebouwing.

Er is door Alterra gekeken naar het bouwjaar en het bedrijfstype van de vrijkomende agrarische bebouwing (grafiek 7).



Afbeelding 5 – Prognose vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030 in m² en %

Het zijn voornamelijk graasdierhouderijen die vrijkomen en de bebouwing dateert voornamelijk uit de periode 1970 – 2000 (Gies, et al., 2014). Alterra geeft aan dat het vooral melkveehouderijen betreft met ligboxenstallen.



Grafiek 7 – Prognose vrijkomende agrarische bebouwing 2012 - 2030 naar bedrijfstypen en bouwjaarperiodes (Alterra)

Daarnaast valt nog op te merken dat de prognose van 32.000.000 m² vrijkomende bebouwing nog wordt gecorrigeerd naar 15.000.000 m² echte leegstand. Hierbij wordt rekening gehouden met hergebruik door nieuwe agrariërs of voor nieuwe economische activiteiten en de vrijkomende bebouwing met een woonfunctie die in gebruik blijven voor wonen (Gies, et al., 2014).

Ten slotte wordt er nog verwezen naar de rapportage van de NVM over 2013. Alterra heeft in het rapport opgenomen dat de NVM aangeeft dat de markt voor boerderijen matig draait en verder verslechtert, dat er minder burgers en ondernemers zijn die zich in het landelijk gebied willen vestigen en er sprake is van veel aanbod tegen niet-marktconforme prijzen.

In het vastgoedmarktrapport van de NVM (NVM, 2013) staat dat de belangrijke redenen voor de stoeve markt zijn het ontbreken van kopers, de moeizame financiering, de trage verstrekking van benodigde vergunningen bij koop en de belemmerende factor van (ongeschikte) bebouwing op het agrarische perceel. In de vooruitblik is opgenomen dat langetermijntrends als het teruglopen van het aantal bedrijven en schaalvergroting onverminderd door gaan. NVM benadrukt ook de dreiging van leegstand en verrommeling in het agrarisch gebied en dat er meer aandacht voor herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing noodzakelijk is (NVM, 2013).

Opvallend is dat de NVM aangeeft dat melkveehouderijen zullen groeien, qua kavelgrootte en het aantal stallen. Alterra geeft juist aan dat er voornamelijk gebouwen vrijkomen van melkveehouderijen.

Het verschil zit er in dat de kleinere oudere stallen gaan vrijkomen en er behoefte is aan grotere stallen, die nieuw worden gebouwd. Een belangrijke ontwikkeling die van invloed is, is het vervallen van de melkquotum in april 2015 wat zal leiden tot meer productie (Volkskrant.nl, 2013). Ook wordt gezegd dat dit, in combinatie met de schaalvergroting, ten koste gaat van de kleinere veehouderijen met 20 tot 100 melkkoeien (Boerenbusiness, 2014).

Op basis van gegevens van verschillende afdelingen van de gemeente Staphorst is een overzicht van 536 adressen opgemaakt die bekend zijn als (voormalig) agrarische objecten. Er is hierbij gebruik gemaakt van de gegevens vanuit de BAG en gegevens van de afdeling Milieu(vergunningen), WOZ en Ruimtelijke Ordening. Hiernaast is gewerkt met een website met de officiële adressendatabase van Nederland die ook de gegevens vanuit de BAG gebruikt.

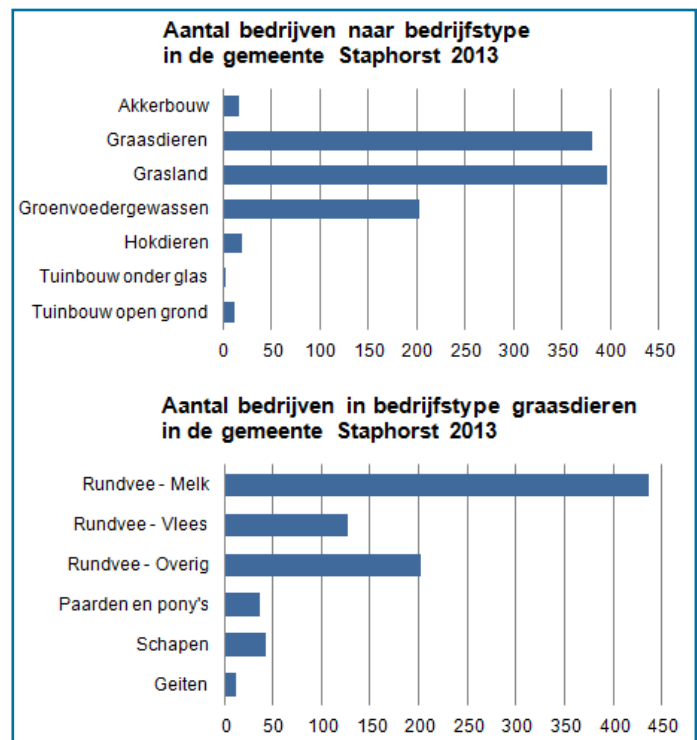
Een eerste opmerking op basis van dit overzicht is dat de door Alterra gemaakte prognose van vrijkomende agrarische bebouwing in 2030 voor de gemeente Staphorst erg hoog is. Daar wordt gesproken over tussen de 150.000 en 300.000 m². In het opgestelde adressenbestand is op basis van de aangeleverde gemeentegegevens de bestaande bebouwingsvlakte oppervlakte bijna 310.000 m². Zonder rekening te houden met eventuele nieuwbouw, zal er volgens deze prognose niet veel overblijven van de agrarische sector in de gemeente Staphorst.

Als er wordt gekeken naar de andere bevindingen van Alterra, namelijk dat het voornamelijk graasdierhouderijen betreft en bebouwing uit de periode 1970 – 2000, blijkt dit een groot aandeel te hebben in de gemeente Staphorst.

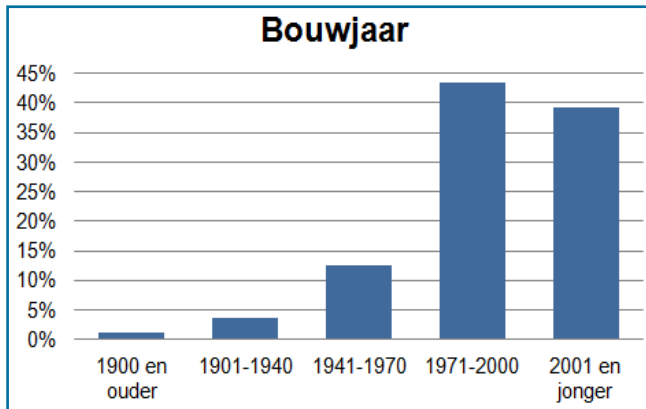
Zoals te zien in grafiek 8 is verreweg de meerderheid actief in de graasdierhouderijen, grasland en groenvoedergewassen (CBS Statline, 2014). Het bedrijfstype graasdieren is vervolgens uitgesplitst naar de graasdieren². Hier betreft het voornamelijk melkveehouderijen. Volgens de prognose van Alterra zit er in de melkveehouderij een groot aandeel vrijkomende bebouwing.

Daarnaast geldt ook voor het bouwjaar van de bebouwing dat periode 1970 – 2000 het grootste aandeel heeft in de gemeente. Dit is te zien in grafiek 9 die is gemaakt via het genoemde gemeentelijke adressenbestand.

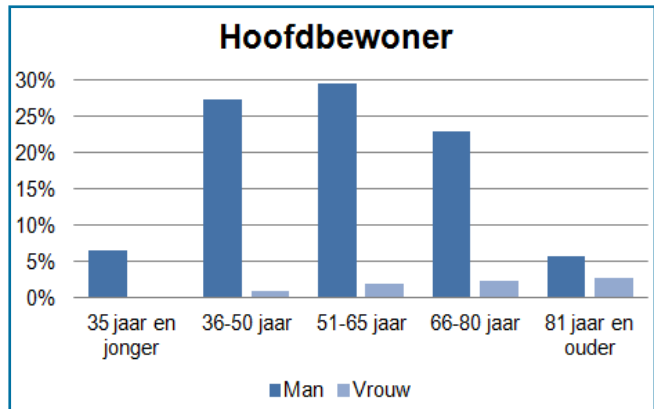
Grafiek 8 – Aantal bedrijven naar bedrijfstype in de gemeente Staphorst 2013



² De som van onderliggende delen kan groter zijn dan het totaal voor de hele groep, omdat bij een bedrijf meerdere activiteiten kunnen voorkomen (CBS – Tabel toelichting: Aantal Bedrijven).



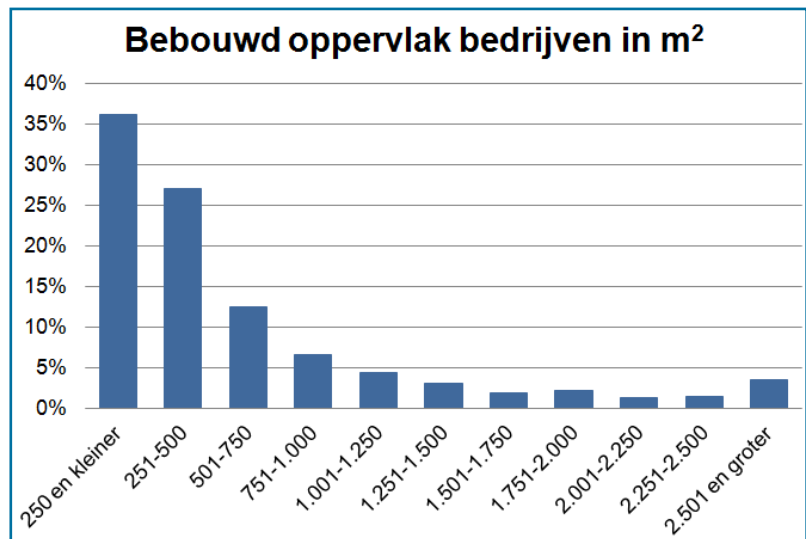
Grafiek 9 – Bouwjaar van de agrarische bebouwing in de gemeente Staphorst 2013



Grafiek 10 – Leeftijd en geslacht van de hoofdbewoner van agrarische bebouwing in de gemeente Staphorst 2013

Verder is er, op basis van dit adressenbestand, ook gekeken naar de leeftijd en geslacht van de hoofdbewoner, weergegeven in grafiek 10. Opvallend is het kleine aandeel jonge personen, tot en met 35 jaar, en het grotere aandeel oudere personen vanaf 51 jaar. Dit terwijl de gemeente Staphorst, zoals benoemd in paragraaf 5.1, bekend staat als jonge gemeente. Het is nog onbekend in hoeverre er sprake is van bedrijfsopvolging.

Ten slotte is er, via dit adressenbestand, ook gekeken naar het bebouwde oppervlak per perceel, weergegeven in grafiek 11. Het grootste aandeel van de bedrijven heeft een bebouwingsoppervlakte tot 750 m². Dit bevestigt voor de gemeente het beeld van de kleinschaligheid en de vele kleine agrarische bedrijven. Volgens de gaande trend van schaalvergroting is dit juist de categorie die verdwijnt. Hierbij valt op te merken dat de huidige sloopnorm van 850 m² voor een agrariër in de gemeente Staphorst aan de hoge kant is.



Grafiek 11 – Bebouwd oppervlak van agrarische bedrijven in m² in de gemeente Staphorst 2013

De, volgens de prognose van Alterra, grootste stoppende categorieën zijn sterk vertegenwoordigd in de gemeente Staphorst. Als de prognose uitkomt, zal dit leiden tot veel vrijkomende agrarische bebouwing in de gemeente Staphorst.

6 Resultaten

Dit hoofdstuk bevat de zienswijzen van de geïnterviewde partijen op de inhoud van het huidige beleid en de gevonden aandachtspunten op basis van het evalueren, vergelijken en het bepalen van de markt voor de regeling.

Op basis van de verzamelde informatie en reacties van deelnemers zijn verschillende partijen en deskundigen benaderd voor halfgestructureerde en diepte-interviews. De topiclijst is opgenomen in bijlage 2. Er is in brede zin gesproken over de meningen, ervaringen en visie op het gehele beleid.

Naast interne gesprekken met verschillende betrokken afdelingen van de gemeente Staphorst (I), zijn meerdere verschillende externe partijen benaderd. Zo zijn er gesprekken geweest met andere Overijsselse gemeenten, waaronder Dalfsen, Rijssen-Holten, Steenwijkerland en Zwartewaterland, en een Drentse gemeente, de gemeente De Wolden (G). Daarnaast is er een gesprek geweest bij de provincie Overijssel (P). Verder zijn er gesprekken geweest met adviesbureaus die de deelnemers begeleiden, waaronder Eelerwoude en Countus, en een onafhankelijke partij die adviseert over de landschappelijke inpassing van een project, Het Oversticht (A). Ten slotte is er een groepsgesprek geweest met de gehele afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Staphorst (I).

In combinatie met de reeds behandelde input van deelnemers is hiermee een gespreide groep benaderd, waarmee veel verschillende betrokken partijen aan bod zijn gekomen.

6.1 Beleidsmatig

Beleidsmatig worden vijf punten behandeld, het huidige beleid, knelpunten, het nieuwe provinciale beleid KGO, input voor nieuw beleid en alternatieven voor het beleid.

6.1.1 Huidig beleid

De respondenten zijn positief over het bestaan van het beleid. Zoals respondent G4 zegt: 'Wie wil er nu niet dat rommel opgeruimd wordt en dat je er dan iets voor terugkrijgt is dan toch logisch?' Respondent I2 zegt: 'Het beleid is zeker nog niet achterhaald, misschien wel op onderdelen waar aanscherping kan plaatsvinden, maar het biedt wel duidelijke handvatten, richtlijnen hoe je met ruimtelijke kwaliteit en de gebiedsopgave kan omgaan. Er kan wel aanscherping plaatsvinden.'

Respondent A3 zegt: 'Bestuurlijk gezien vond ik het een heel mooi beleid. Overijssel had een redelijk gedetailleerd beleid als je dat bijvoorbeeld plaatst naast het beleid in Drenthe. Drenthe zegt van 1.000 m² slopen, landschapsplannetje indienen en red je er mee. Overijssel zei, nee, we willen niet dat het een gouden handdruk wordt voor de ondernemer, we willen het stimuleren, hij mag de sloopkosten vergoed krijgen, hij mag een restwaarde hebben voor de gebouwen, maar het meerdere moet geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit. Puur beleidsmatig gezien was dat niet zo'n gekke maatregel.' Respondent A1 geeft aan: 'Makkelijker dan nu kan je de huidige regeling niet krijgen. Waarom niet? Omdat er regeltjes zijn. Wanneer er geen regeltjes zijn wordt het maatwerk. Dan ga je discussies krijgen met de gemeenten. Nu kun je alles invullen. Je weet waar de grens ligt. Het is helemaal niet complex. Sommigen vinden het complex, omdat ze het niet naar hun hand kunnen zetten. Op het moment dat je maatwerk toestaat wordt het complex. Dan ga je onderhandelen.'

Veel respondenten vallen over de financiële invulling van het beleid. Respondent I2 zegt: 'Ik merk dat in de Overijsselse Rood voor Rood regeling de nadruk te veel ligt op het kostenaspect. Voor initiatiefnemers is het gewoon zeer relevant wat de waarde is van een woningbouwkavel en wat er onder de streep overblijft. Dat is voor een initiatiefnemer vaak belangrijker dan welke

kwaliteitsinvestering ze gaan doen.’ ‘Door de nadruk op de berekeningssystematiek vind ik dat de aandacht af en toe te veel wordt afgeleid van wat je nu wilt bereiken op de locatie en wat passend zou zijn in de omgeving. De discussie gaat vaak over andere punten. De discussie komt dan op ‘telt gras inzaaien ook voor ruimtelijke kwaliteit’ en ‘wat is mijn gecorrigeerde vervangingswaarde’ en ‘kan die woningbouwkavel wat goedkoper of duurder worden getaxeerd’, dan dat je echt gaat kijken naar wat kan ik op de locatie bereiken.’ ‘Rood voor Rood is een heel uitvoerig proces, daar kun je zo twee tot drie jaar mee bezig zijn is mijn ervaring. Als daarvan een groot deel wordt ingevuld met het financiële aspect, vind ik dat een gemiste kans omdat dat afleidt van waar het om gaat.

Respondent I1 vindt dat het te ingewikkeld is. ‘Het is allemaal veel te dichtgetimmerd.’ ‘Vooral het financiële gedeelte vind ik heel erg overdone.’ ‘Als ik kijk naar de taxatierapporten: we vragen er maar liefst drie.’ ‘Dan jaag je zo’n initiatiefnemer ook op kosten.’ ‘Waarom moet dat nou zo, waarom kun je niet gewoon vertrouwen dat één makelaar dat gewoon netjes taxeert?’ Hij zegt: ‘kan het nou niet eenvoudiger, simpeler?’ ‘Ik adviseer mensen ‘neem een specialist in de arm’, maar als je ziet wat voor post zij als advieskosten opvoeren, dan is dat niet mis. Dat is ook logisch, want hoe uitgebreider de regeling is, hoe meer werk er voor een bureau in zit om alle dingen uit te zoeken. Dat kan in mijn beleving veel goedkoper en hoe goedkoper dat kan, hoe meer geïnvesteerd kan worden in de ruimtelijke kwaliteit.

Respondent A4 geeft aan dat het een vrij stroperige regeling is. ‘Er zitten nogal wat financiële consequenties aan, die niet voor iedereen even makkelijk te doorzien en doorgronden zijn. Daarnaast geldt over het algemeen dat het rendement voor de deelnemer tegenvalt.’ ‘Er moeten volgens mij te veel mensen over meebeslissen. Alles en iedereen wordt er bij betrokken, het Oversticht en verschillende afdelingen binnen de gemeente en ik weet niet allemaal wie. Dat maakt het allemaal complex en traag.’

Respondent I2 vraagt zich af waarom de regeling zo weinig wordt toegepast. ‘Het is natuurlijk wel opvallend dat hier weinig van de grond komt. Maar dat kan ook komen omdat we heel veel concurrerende regelingen hebben.’ ‘Je merkt gewoon dat via diverse routes, zoals uitbreiding en splitsing, al invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte. Op een gegeven moment zit daar gewoon een grens aan.’ ‘Bij de meeste andere gemeenten loopt het wel beter en zo’n hele andere regeling hebben ze ook weer niet.’ ‘Met het VAB beleid gaat het beter. Daar is veel aandacht voor.’ ‘Het is wel zo dat het ook een kenmerk is van de gemeente: het zijn allemaal zelfstandige ondernemers. Bedrijventerreinen lopen hier ook nog steeds wel door in tegenstelling tot heel Overijssel waar het terug loopt of stil staat. Komt gewoon omdat hier echt een grote ondernemerscultuur is. Het is een ondernemend volkje, met name in bouwgerelateerde activiteiten.’

I1 geeft hij aan dat hij zich afvraagt hoeveel bekendheid er is met de regeling, of men wel weet wat de mogelijkheden zijn. ‘Ik schat in dat veel agrariërs niet weten wat ze nog kunnen met het erf.’ ‘Onbekend maakt misschien onbemind. ‘Ik ben hier nu drie, vier jaar mee bezig en ik heb er zelf nog nooit echt iets mee gedaan qua promotie.’

6.1.2 Knelpunten

Over het algemeen kaarten de respondenten dezelfde knelpunten aan die voornamelijk te maken hebben met de benodigde tijd en de hoge kosten. Respondent A6 geeft aan: ‘Ik merk dat processen toch wel heel lang blijven hangen en dat het uiteindelijk vaak niet doorgaat. Het is voor mensen een ingewikkelde procedure met veel haken en ogen en een lange tijdsspanne.’ A4 zegt: ‘Als ik nu een klant heb en zeg dat het twee tot drie jaar gaat duren, dat is eigenlijk te gek voor woorden maar wel de

praktijk. Het is voor de deelnemer niet meer te overzien. Het moet sneller, korter en overzichtelijker.' Respondent A3 zegt: 'Onderhandelingen duren zo lang dat men er gewoon gefrustreerd van raakt en zeggen barst met die bende en we stoppen ermee.' Hij geeft aan dat men bang is dat ze de kavel niet kwijt raken en de kosten moeten maken zonder het gewin. Zoals I2 zegt: 'Men moet veel voorfinancieren. Voor je het weet ben je 20, 30.000 euro verder en heb je nog niets' 'Men weet niet goed waar hij aan begint en heeft te hoge verwachtingen',

Respondent I3 benoemt ook dat je als ondernemer behoorlijke kosten moet maken 'en om uit de kosten te raken en een zakcentje over te houden is lastig.' Zoals A3 verwoordt: 'Als wij veel moeten overleggen, gaan er veel advieskosten inzitten.' Hij geeft aan dat de mensen nu tegen de hoge kosten aankijken. 'Stel dat ik dan mijn kavel niet kan verkopen? Dan ben ik wel al die kosten kwijt.' Het risico is te hoog.

Respondent I3 geeft aan dat Rood voor Rood een moeilijk, langdradig proces is en dat dit ook te maken heeft met de crisis. 'De kavel staat een paar jaar in de verkoop voordat hij verkocht wordt. Als we uit de crisis zijn zal het beter gaan, dan worden de kavels weer verkocht.' Zoals ook respondent G1 zegt: 'Je zit tegenwoordig ook met de woningmarkt. Je kunt wel ergens in het buitengebied een woningbouwkavel realiseren, maar als die niet verkocht wordt, dan ga je heel veel geld in risico steken, in een project, waarvan je niet weet of dat er uit komt.'

Daarnaast benoemt G1 het halen van de sloopectorm. 'Het is een behoorlijke kwantitatieve regeling, die grenzen zijn vrij absoluut. Dat is denk ik ook wel de reden geweest dat een aantal initiatieven niet van de grond kwam, omdat de regeling niet van toepassing was. Dat de normen te absoluut waren.

Een ander punt is de grootte van bijgebouwen die mogen blijven staan. A3 geeft aan dat het nu standaard 75 m² is bij de meeste gemeenten. 'Dat is veel te laag.' 'Erfconsulenten hebben ons al een aantal keren gezegd dat je moet oppassen voor verschromen van het boerenerf. Dus als je te veel sloopt dan hou je alleen maar een groot huis over en dan heb je een kale bende met een huisje van Rood voor Rood erbij.' 'Klanten willen altijd meer laten staan dan de gemeente. Dat krampachtige van alles slopen moet eruit.'

Ook de locatie van de compensatiekavel is vaak een discussie. Deelnemers willen de woning terugbouwen op een andere plek. Zoals P aangaf moet er bij compensatie op de slooplocatie één geheel worden gecreëerd met privacy voor beide bewoners. Of dat altijd maar goed kan worden ingepast is de vraag. Daarnaast houdt een derde die de woning ontwikkelt zich niet aan de overeenkomst, I2 zei: 'Een nieuwe eigenaar brengt zijn eigen ideeën mee en daar is eigenlijk geen ruimte voor. Wij zien het als een eindplaatje, maar hij als een beginplaatje.

Tenslotte is de investering in ruimtelijke kwaliteit een knelpunt. Zoals respondent A4 zegt: 'De inpassing moet acceptabel zijn voor zowel de deelnemer als voor de gemeente. Dat is niet altijd even makkelijk en dit gaat niet altijd met een goed gevoel voor de deelnemende partij.' Over het storten in een gemeentefonds is men ook niet altijd positief. A3: 'Daar hebben de meesten een schuwhekel aan.'

6.1.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De respondenten zijn op zich wel te spreken over KGO, maar geven aan dat het voor de gemeenten moeilijk is om toe te passen. Respondent A1 geeft aan dat bij Rood voor Rood heel erg werd gedacht vanuit hokjes. 'Er waren allemaal regeltjes. Iedereen wist precies waar hij aan toe was. Dat had als nadeel dat kwaliteit niet het doel op zich was, kwantiteit was het doel: het ging allemaal om getallen. De kwaliteit werd gemaakt naar wat de kwantiteit voorschreef. In feite moet kwaliteit leidend zijn.' 'Nu

bestaan die harde kaders niet meer. Vanuit ruimtelijke kwaliteit, top, maar vanuit de beoordeling, besluitvaardigheid van een overheid, drama. De overheid weet niet waar hij op moet besluiten.' 'De gemeenten vertalen het KGO toch weer naar regeltjes. Uiteindelijk zal er een soort van midden oplossing komen wat het gaat worden.

A4 zei: 'Hoe duidelijker het beleid is, hoe beter iedereen weet waar hij aan toe is, maar des te meer beperkingen er zijn. Als je het vrijer laat zoals de provincie nu doet, maak je het aan de ene kant veel flexibeler maar haal je ook meer discussie in huis. Het heeft allebei zijn voors en tegens.

A6 zegt: 'Ik denk dat KGO meer ruimte biedt voor het ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit dan het Rood voor Rood beleid. Ik denk zelf dat het nu beter is, maar ik merk dat het voor gemeenten ook heel lastig is om te toetsen of de investering die iemand doet ten opzichte van wat hij mag krijgen of dat voldoende is, omdat het geen getallen zijn.

Respondent I2 zegt: 'Rood voor Rood is meer een bouwsteen voor KGO dan dat de KGO nu Rood voor Rood helemaal vervangen heeft.' 'Uiteindelijk blijft het altijd maatwerk en is het ook heel erg afhankelijk van welke opgave je voor je hebt, wat je er tegenover wilt zetten en wilt bereiken. Dan is het juist heel goed dat je op een onderdeel gaat definiëren hoe je er mee omgaat in plaats van dat je in zijn algemeen een heel breed proces schetst waarbij je in praktijk maar moet kijken hoe ga ik er nu weer mee om.' 'Dat je voor Rood voor Rood een eigen beleid hebt is alleen maar goed en dat biedt meer duidelijkheid.'

Ook gemeente G3 zegt Rood voor Rood te houden. 'Het is wel zo specifiek dat het ook gewoon handig is om daar wel goede kaders voor te hebben. 'Je ziet toch dat er gebruik van wordt gemaakt, er blijven aanvragen komen en het is toch wel handig dat je die kaders hebt en dat die ook duidelijkheid geven van wat kan wel en niet.' Respondent I1 geeft aan dat er momenteel nog veel Rood voor Rood op de plank ligt. Zelfs respondent P geeft aan dat Rood voor Rood nog steeds een aparte categorie is waarvan het wel handig is dat je als gemeente nog wel uitgangspunten hanteert die van te voren ook duidelijk zijn voor de initiatiefnemer.

Respondent A3: 'Of we er nu de sticker Rood voor Rood opplakken of een sticker van KGO, waar ook een verrekeningssystematiek in zit, is mij lood om oud ijzer. De sticker vind ik niet zo belangrijk. Het gaat me meer om het beleid, om mensen te stimuleren om de rommel op te ruimen.' Passende aanvullingen hierbij zijn de opmerking van A6: 'Het is zeker niet allemaal beleid, maar ook proces. Je kunt je beleid nog zo goed op orde hebben, als het proces niet loopt, dan ben je maar op de helft' en A1: 'Soms zijn we ons drukker aan het maken over de regeling, dan dat hij überhaupt wordt toegepast'.

6.1.4 Nieuw beleid

Over nieuw beleid is een heel aantal vaste kernwoorden gebruikt. Het is overduidelijk dat men vindt dat de regeling nu niet het doel dient, omdat de discussie over andere punten gaat. Respondent A2 benadrukt dat beleid haalbaar moet zijn en dat er nu te veel tijd en geld verloren gaat aan discussies en advieskosten. Hij zegt dat de discussies nu over het financiële plaatje gaan, terwijl de discussie naar het behalen van ruimtelijke kwaliteit moet. 'Gemeenten moeten af van het idee dat mensen er geen geld aan mogen verdienen.' A2 geeft aan dat het makkelijker moet kunnen, duidelijker en dat je moet weten waar je aan toe bent. 'Maar wat je ook bedenkt, er zitten overal plussen en minnen aan'.



Afbeelding 6 – Kernwoorden voor het nieuwe beleid

Respondent G5 geeft aan dat wanneer de ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit oplevert hij graag wil meewerken. 'Daarvoor moet het wel flexibel zijn. Hoe star je het maakt, hoe moeilijker het wordt.'

G2 zegt: 'Tot nu toe vinden wij het perfect werken om gewoon maatwerkafwegingen te maken. Kijk als je tientallen rood voor rood gevallen krijgt kan ik me voorstellen dat je vaste regels gaat opschrijven. Daar hebben wij geen behoefte aan.' 'Het nadeel van regels is dat elke keer als je regels verzint er wel een uitzondering op komt.'

Voor een nieuw beleid zegt respondent A4: 'Als je die hele riedel met dat financiële verhaal er af laat zal er meer animo komen. Als je doelstelling is om verouderde gebouwen te saneren, dan is dat beter. Respondent A6 adviseert om het niet vast te zetten op getallen. 'Laat het gewoon maatwerk zijn. Dat lijkt mij het belangrijkste.' G4 adviseert: 'Ga voor kwaliteit voor kwantiteit en sta open voor nieuwe dingen en probeer dat.'

Voor een nieuw beleid zegt respondent A1: 'Pas maatwerk toe, timmer niet alles dicht. Wees ook niet bang, want er gaan geen honderden aanvragen komen. Hoeveel aanvragen gaan er komen? Waar heb je het dan over? Die tien boeren die de komende jaren gebruik maken van de regeling? Laat dat toch lekker maatwerk zijn.' 'Denk altijd aan het basisprincipe: waarom hebben we deze regel bedacht? Soms gaat het te ver met het uitwerken van regels en het bedenken van allerlei mitsen en maren. Doe eerst drie stappen terug naar de basis van de regel.' 'Bekijk hoeveel meters er überhaupt vrijkomen en laat dat bepalen hoe stringent het beleid wordt.'

Respondent I1 zegt: 'Bij de provincie Drenthe hebben ze een veel eenvoudiger regeling. De hele financiële paragraaf zit er niet in. De provincie maakt het niet uit of iemand er financieel ook beter van wordt, of hij er wat aan kan verdienen. Kan het niet meer op die manier? Heel ruimtelijk insteken?' 'De deelnemer investeert er natuurlijk ook in. Het kost hem tijd, energie en het initiatief oppakken mag je ook waarderen.' 'Misschien kunnen we ergens in het midden uitkomen.'

A1 zegt: 'Maak de regeling niet te makkelijk, dadelijk heb je onverkoopbare huizen. Iemand die wat wil, mag er ook iets voor doen.' 'Hou de sloopnorm als uitgangspunt die je kunt bijstellen, stuur op kwaliteit en bekijk dat per locatie.' 'Realiseer wat achter blijft na de sloop, Dat bepaalt de kwaliteit. Verplaats je in de situatie wanneer er een huis staat, wat is mooier?'

6.1.5 Alternatief beleid

G1 zegt: 'Mensen zullen niet gratis een stal slopen. Je moet mensen wel stimuleren: ik sloop die stallen, wat krijg ik daarvoor terug.' Het probleem hierbij is dat je maatschappelijk geld niet wilt inzetten voor een individueel ontwikkeling, maar je wilt wel een maatschappelijk doel halen. 'Je kunt wel een hele mooie regeling in het leven roepen maar als niemand daar in stapt dan blijven we ondertussen met al die stallen zitten. Dan hebben we niet een handige regeling gekozen en moeten

we wat anders verzinnen.’ ‘Begin je eerst af te vragen of de regeling nodig is om te realiseren wat we willen of dat je wat anders nodig hebt.’

Er zijn meerdere respondenten die hebben voorgesteld om slopen op een andere wijze te stimuleren. Zo geeft respondent P aan dat als Rood voor Rood niet werkt, misschien een sloopfonds wel werkt. ‘Dan raak je ook die lelijke gebouwen kwijt en dan hoeven mensen zelf niets te betalen, maar dan regel je dat vanuit een fonds. Dan moet je wel geld hebben dat in dat fonds komt natuurlijk. Dus dat is nog een ander probleem. Maar dan krijg je tenminste niet extra woningen in het buitengebied. Een woning die er één keer staat, die gaat nooit meer weg. Maar die stal, als die één keer helemaal is ingestort, die wordt wel een keer opgeruimd.’ Respondent A1 oppert: ‘Maak als gemeente misschien maar een sloopfonds. Zorg dat iedereen die meters heeft zich aanmeldt. Realiseer een cluster met kavels op basis van de totale aanmelding en vergoed de sloopkosten. Dan zul je zien dat iedereen mee doet.’ Ook G3 geeft aan dat het een uitdaging is om sloop te stimuleren en of je daarvoor niet meer richting een sloopfonds moet gaan.

Respondent A3 geeft aan dat hij wil pleiten voor een beleid voor ‘al die kleine bagger schuurtjes’. ‘Zouden we daar nu niet beleid op kunnen maken, om al die kleine schuurtjes gewoon eens te saneren? Dan kun je zeggen dat kunnen mensen zelf ook wel, alleen ze doen het niet. Kunnen we mensen niet verleiden om die schuurtjes op te ruimen?’

De Drentse gemeente, G4, heeft opvallende beleidsvarianten wanneer er minder of meer wordt gesloopt dan de sloopnorm. ‘We kregen regelmatig vragen van mensen die bijvoorbeeld 1.700 m² landschapontsierende bebouwing hadden. En ja bij 1.000 krijg ik één woning en bij 2.000 een tweede woning. Bij 1.700 m² dan breek ik heel veel meer af maar krijg ik niets. Daarvoor hebben we een formule bedacht: als je tussen de 1.100 en 1.500 afbreekt, mag je iets extra oppervlakte aan bijgebouwen bij bouwen en tussen 1.500 en 1.999 mag je nog weer wat extra oppervlakte aan bijgebouwen.’ ‘Er mag niet worden gecombineerd voor een tweede woning. Dat mag alleen voor het behalen van de sloopnorm.’ Aanvullend is er ook een reductieregeling in het bestemmingsplan voor bijgebouwen. ‘Heb je geen 750 m² rechtvaardigt de sloop geen woning, maar dat rechtvaardigt wel extra vierkante meter aan bijgebouwen.’ ‘Daar wordt wel veel gebruik van gemaakt: Heb je 600 m² kom je niet aan de norm van de woning, maar als je het sloopt mag je in ruil daarvoor wel bijgebouwen bouwen.’

Op de vraag of er ook gecompenseerd kan worden met iets anders dan een woning, geeft respondent P als antwoord: ‘Ja, waarom niet? Ons beleid biedt op zich wel die mogelijkheid. Als er maar een balans wordt gevonden. G1 zegt: ‘In sommige gevallen wil je niet altijd een woning terug en in sommige gevallen hoeven mensen zelf ook niet altijd een woning terug. Nu is hij daar heel erg op gestuurd. Als jij 850 m² sloopt, dan mag jij een woning terugbouwen. Er zijn ook mensen die een camping willen uitbreiden, of die een agrarisch bedrijf willen uitbreiden of die heel wat anders willen.’ ‘Recreatie is heel belangrijk voor de gemeente, daar zit echt nog wel groeimogelijkheid in, misschien kunnen we dat faciliteren op deze manier.’

G4 geeft aan om ruimte voor bedrijfsruimte te gaan faciliteren. ‘Dat betekent dat een bedrijf dat niet mag uitbreiden extra ruimte krijgt als hij ergens anders vierkante meters afbreekt.’ Er wordt dus niet gecompenseerd met een woning, maar met extra bedrijfsbebouwing. In tegenstelling tot VAB wordt hier dus nieuw gebouwd voor een bedrijfsuitbreiding van een bestaand bedrijf. Daarnaast is hier een sloopeis, waarvan in VAB geen sprake is.

Respondent A3 zegt: 'waarom gaan we nou altijd uit van een vrijstaande woning?'. 'Is het niet mogelijk, om bijvoorbeeld schuurwoningen te stimuleren? Zeker als ik ter plekke ga bouwen?' 'Stimuleer mensen een schuurwoning te bouwen door bijvoorbeeld te zeggen als je een schuurwoning bouwt, dan mag je niet 750 m³ bouwen, dan mag je 1.000 m³ bouwen.' 'Maak het mogelijk, zeker bij ter plekke terugbouwen, om meer wooneenheden te maken. Bij 1.000 m³, om daar drie woningeenheden in te maken is het net te weinig, maar twee in ieder geval. Twee keer 500 m³, helemaal geweldig, zou ik voor zijn.' 'Dan wordt het ook haalbaar en betaalbaar voor de locals.' 'Dus stimuleer andere vormen van woningbouw.' Ook respondent I2 geeft aan om ruimte te geven aan andere, bijzondere, woonvormen. 'Nu is het standaard van we zetten een woning neer en in de huidige markt verkopen woningen in het buitengebied sowieso niet en kan ik me voorstellen dat Rood voor Rood grotendeels op een laag pitje komt te staan voor heel veel mensen omdat het moeilijk verkoopbaar wordt.'

6.2 Slopen

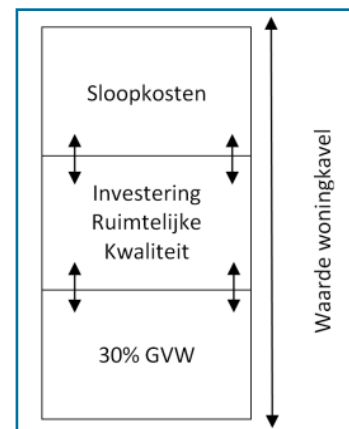
In het kader van slopen wordt gesproken over de sloopnorm, het combineren van locaties binnen de gemeenten en intergemeentelijk en over het laten staan van bijgebouwen.

6.2.1 Sloopnorm

Uit de casestudy bleek dat de sloopnorm wordt ervaren als te hoog en een verlaging reëel kan zijn. De respondenten zijn het er daar echter niet mee eens. Slechts een enkeling geeft aan dat hij een verlaging kan voorstellen, maar de meesten zien liever juist een verhoging. Bijna alle respondenten geven aan dat in de gevallen waar een lagere norm wordt geaccepteerd, er op een andere manier wat extra's moet worden gevraagd om toch een balans te vinden. De richtlijn wel 850 m² moet blijven. Daarbij wordt ook gezegd dat er dan maar ruimte moet zijn voor het combineren van locaties.

Respondent A1 zegt: 'Vandaag de dag zou ik de norm omhoog bijstellen, niet omlaag. Het doel is stallen slopen, niet huizen bouwen.' 'Wanneer de gemeenten zeggen we moeten de sloopnorm naar beneden stellen, want er komen geen projecten van de grond, ben ik het daar niet mee eens: dat is gewoon de markt die dat bepaalt.' Op basis van de huidige financiële berekening geeft A1 een duidelijke uitleg. 'In de bouwkwelwaarde zit een component sloopkosten, 30% gecorrigeerde vervangingswaarde en de ruimtelijke kwaliteitsinvestering. Op het moment dat ik de eis voor sloopnorm naar beneden haal, worden de sloopkosten en gecorrigeerde vervangingswaarde ook lager. Resultaat is dat de investering in ruimtelijke kwaliteit groter wordt. Wanneer de sloopnorm omhoog gaat, worden de sloopkosten en gecorrigeerde vervangingswaarde ook hoger. Resultaat is dat de investering in ruimtelijke kwaliteit kleiner is.' 'De ervaring leert dat van de post ruimtelijke kwaliteit niet de mooiste dingen worden gedaan. De grootste kwaliteit is dat de schuren gesloopt worden.

Dus ik zeg 'druk die norm maar omhoog: zorg dat er meer gesloopt wordt.' 'Je moet het evenwicht vinden tussen wat acceptabel is en wat het



Afbeelding 7 – Effect verandering sloopnorm

belangrijkste doel van de regeling is. Is dat verdwijnen van stallen, is dat meer woningen realiseren in het buitengebied of is dat de investering in het landschap?' 'Accepteer ik dat er een woning terug komt voor zoveel vierkante meter sloop? Is dat nog kwaliteit? Ik zou de grens nu eerder zelfs naar boven

bijstellen, omdat er teveel voorbeelden zijn waarbij de oude stallen beter hadden kunnen blijven dan de woning die er nu staat.'

Ook respondent A3 zegt dat hij geen noodzaak ziet in een verlaging van de sloopnorm. 'Ik kan me voorstellen dat sommige mensen het leuk vinden, maar maatschappelijk gezien zie ik de noodzaak er niet van. Ik zou niet naar onder gaan, maar liever naar boven.' 'De gemeente wil stimuleren en faciliteren dat er gesloopt wordt en dan moet er ook een bepaalde verhouding zijn. Het bouwrecht moet in verhouding staan tot de prestatie die wordt geleverd.' 'Ik zou mij kunnen voorstellen dat je zegt ik wil wel een keer genoeg nemen met wat minder gebouwen, maar dan kom je toch wel gauw aan het leveren van een bepaalde tegenprestatie.'

De sloopnorm bij G4 is 750 m². Hij geeft aan dat het wel laag is. 'Ik vind het minimaal, lager dan dit moet het niet. Dan krijg je een wirwar van aanvragen en wat levert het je dan nog op? Minder dan 750 m², dan bereik je ook wel een bepaalde kwaliteit, maar dan wordt het gekruimel. Dat ruimt zich vanzelf wel op, dat rechtvaardigt niet een woning.'

G5 zegt: 'Een boer die niet zo groot is moet maar gaan combineren met meerdere locaties.' 'Eerst sturen we ze toch wel op pad, zorg maar dat je sloopmeters vindt. Dat is toch eigenlijk het doel.' Ook respondent P zegt: 'De norm kan ook worden gehaald door te combineren. Het moet ook niet te makkelijk worden.' We hebben wel met elkaar gezegd 850 m² is wel een goede referentie om te hanteren als uitgangspunt en wil je minder, dat kan, maar dan moet er wel iets anders in die balans komen, zoals investeren in de natuur, landschap of water of afdragen in een fonds.

Gemeente G1 geeft aan dat het van de situatie af hangt of een lagere sloopnorm een woning rechtvaardigt. 'Stel je hebt een kleine schuur, maar die is wel heel hoog en van een materiaal gebouwd dat die over dertig jaar nog niet weg is. Wat is dan ruimtelijke kwaliteit, wat is ontsierend? En wil degene 600 m² slopen en een huis van 750 m³ of wil hij een huis van 600 m³? Dat is die balans weer, wat sloop je en wat bouw je terug. Als je aan de sloopkant iets terug gaat, dan ga je aan de ontwikkelkant ook iets terug. Je blijft, of je hem hoger of lager maakt, een kwantitatieve norm houden. Ik zou juist naar een kwalitatieve regeling willen.'

Respondent A5 zegt: 'Ergens moet er een norm gesteld worden. Ik denk wel dat het niet altijd een harde eis zou hoeven zijn. Wees daar wat soepeler in.'

Respondent I2 zegt: 'Ik denk zelf dat de norm van 850 m² best reëel is.' 'Als je de regeling zo makkelijk gaat maken dat bijna elke agrariër maar in aanmerking gaat komen dan denk ik dat je het doel voorbij schiet.' '500, 600 m² kan best heel ontsierend zijn, maar moet dat direct rechtvaardiging geven voor een woning? Dat vind ik een stap te ver. Dan denk ik dat we andere creatieve manieren moeten vinden om daar wat mee te doen, maar dan vind ik een woning een te groot middel.'

A6 maakt nog een aanvullende opmerking over het slopen: 'Ik vind dat je altijd moet kijken of al die bebouwing wel gesloopt moet worden. Er wordt snel gezegd van slechte staat, landschapontsierend, dus we slopen het maar. Dat vind ik soms heel gemakkelijk gedacht. Je kunt van een gebouw of een deel ervan zeggen dat het in zijn basis een goed gebouw is en met het geld van Rood voor Rood kunnen we het renoveren en dan hebben we weer een streekeigen gebouw wat met een nieuwe functie kan worden benut.'

Respondenten I6 concluderen: 'Een richtlijn waarvan je gemotiveerd kan afwijken. Dat is volgens mij het meest ideale punt. Geen harde normen van wel of niet, maar een richtlijn. Als je daaraan voldoet, dan verlenen wij volledig medewerking. Voldoe je daar niet aan, dan moet je met een aantal andere argumenten komen.'

6.2.2 Combineren

In het huidige beleid wordt geen invulling gegeven aan het combineren van locaties om gezamenlijk te voldoen aan de sloopnorm. De meeste respondenten zijn van mening dat dit wel nodig is. Respondent P zegt: 'Ik heb wel situaties gezien met 50 m² hier en 160 m² daar en dat je zo alles bij elkaar sprokkelt. Dat heeft niet echt een zichtbaar effect. Dus ik zou dan wel zeggen van beperk het dan tot twee locaties of vanaf een bepaalde minimale oppervlakte – vanaf minimaal 300 m² en niet meer dan twee locaties, zoiets. Dat zou ik dan wel als uitgangspunt hanteren. Maar goed de gemeente mag dat zelf bepalen natuurlijk.'

Intern wordt ook benoemd dat een norm nodig is zodat, zoals I1 dat zegt, 'er geen tuinhuisjes worden meegeteld.' I1 geeft aan: 'Iets van 250 of 300 m² als ondergrens per erf, maar dat is afhankelijk van waarop de sloopnorm komt te staan.' 'Het gaat mij erom dat je iets verzint om niet tien erven nodig te hebben om maar op die 850 te komen.' Ook I2 zei: 'Als je minder dan 300 m² sloopt dan moet je je afvragen waar praten we nog over. Ik vind het wel goed om te beperken.' 'Ik vind het belangrijker dat je dan de minimale oppervlakte regelt dan het aantal locaties. Definieer dan een ondergrens van wanneer praten we in redelijkheid nog echt over fatsoenlijke agrarische bebouwing die gesloopt wordt.' 'Als je vanuit ons beleid redeneert, zeggen wij 250 m². Dat is voor ons de grens van schaarpt het onder wonen of onder agrarisch. Dus voor ons zou een definitie van 250 of 300 m² wel passen.' Ook uit het gesprek met de respondenten I6 blijkt dat je niet locaties wilt krijgen waar je maar 50 m² sloopt. Over de wijze van vormgeving waren meerdere wijzen benoemd, zoals: 'Maximaal twee locaties. Dan heb je op die twee locaties echt ruimtelijke kwaliteitswinst.' Hieruit volgt dat je dan nog steeds de situatie kan krijgen dat er maar 50 m² wordt gesloopt. 'Uiteindelijk gaat het om de kwaliteitswinst op al die locaties. Dat er een minimale norm komt, ja daar kan ik me wel iets bij voorstellen. Het moet wel een substantiële maat zijn.' Er wordt hierbij ook verwezen naar ander gemeentelijk beleid waarbij een norm geldt van 250 m² aan bijgebouwen. Bij het gesprek met I6 wordt er ook geopperd om een zwaardere sloopnorm te stellen bij het combineren. 'Voor één locatie is de norm 850, voor twee locaties zeggen we 1.000 m² en dan per locatie minimaal 250 m².'

Opvallend is dat de adviesbureaus voor een open beleid voor combineren zijn:

- A1: 'Je kunt een ondergrens stellen aan een sloopnorm per locatie, maar er kan best 200 m² aan stallen staan wat heel lelijk is en als je de grens op 300 m² hebt staan dan kan je het niet kwijt. Dus laat die een beetje open. Op het moment dat de particulier 200 m² schuur bij huis heeft en de regeling schrijft voor je moet alles slopen en slechts 75 m² houden, dan zal er geen particulier in zijn hoofd halen om aan deze regeling mee te doen.'
- A3 is groot voorstander van een royaler beleid ten aanzien van het samenvoegen van locaties, ook intergemeentelijk. 'Niet te moeilijk over combineren doen en ook niet zeggen van terugbouwen op de plek waar het meest gesloopt wordt. Dat is lang niet altijd de beste woonplek.'
- A4 geeft aan dat het samenvoegen van locaties simpel moet zijn en dat daar geen minimale normen aan moeten worden gesteld.

Respondent A6 zegt dat gecombineerde aanvragen niet verkeerd hoeven te zijn. 'Als je maar op elke locatie bijdraagt aan een investering in ruimtelijke kwaliteit. Door te slopen heb je in heel veel gevallen in principe al winst in ruimtelijke kwaliteit. Je bent dan met meerdere locaties tegelijk in verband bezig. Dat hoeft niet lastiger of ingewikkelder te zijn.'

De andere gemeenten reageerden verschillend:

- G1 zegt: 'Er worden geen beleidsmatige eisen gesteld aan gecombineerde aanvragen. Of je nu op drie, twee of vier locaties sloopt, dat maakt niet uit. Vier landschapontsierende schuren samen past nog steeds binnen de regeling.'

- G2 geeft aan dat je simpelweg de vierkante meters bij elkaar optelt. 'Als er vijf locaties worden gezocht, dan begin ik het gevoel te krijgen dat dat zoeken is naar een gratis woning. Dat is afhankelijk van de specifieke situatie. Dat is maatwerk.' 'Je hebt niet alleen bebouwing die je sloopt, maar ook agrarische opslag dat weg gaat. De locatie wordt ook veel compacter. Dat moet je in principe ook meetellen.'
- G3: 'Je kunt dan ook op twee, drie plekken winst halen en investeren in het landschap, dus daar hoeft helemaal niets mis mee te zijn, alleen je moet wel kijken dat op de terugbouwlocatie ook echt de ruimtelijke kwaliteit verbetert.' 'We hebben in het beleid staan dat er in principe wordt teruggebouwd op de locatie waar het meest gesloopt wordt en we zijn er ook wel strikt in dat er ook echt niet teruggebouwd moet kunnen worden op de locaties.' 'Een minimum norm per locatie zou nog wel het overwegen waard zijn.' 'Kun je met 100 of 150 m² slopen nog wel de kwaliteitswinst halen die je beoogt. Soms wel soms niet, dat is dus ook het lastige eraan. Als je het opneemt, dan moet je het ook hanteren. Daar zitten misschien nog wel wat escapes aan, maar wat valt er dan af? Is dat heel erg als die 100 m² blijft staan? 'We hebben ons maximum aan bijgebouwen in het buitengebied op 150 m² en ik denk dat dat ongeveer de ondermaat wordt. 100 of 150 per locatie slopen, want dan saneer je toch ongeveer de helft van de gebouwen die er mogen staan.'
- Bij G4 geldt dat er bij combineren minimaal 375 m² moet worden gesloopt per locatie, dat zijn twee locaties om de sloopnorm van 750 m² te behalen. 'Wij willen niet vier locaties van 200 m², dan krijg je echt gekruimel. We willen wel een bepaalde mate aan kwaliteit hebben.'
- G5 stelt hieraan als voorwaarde dat het maximaal drie locaties zijn en minimaal 300 m² per locatie wordt gesloopt, maar er is ook gezegd dat 'als je op vijf locaties wat kan opruimen, dat best wel een groot maatschappelijk belang is, dus dan mag je als gemeente ook wel iets meer terugtreden om samen toch tot een plan te komen en niet altijd zo strak aan de getalletjes vast te houden.' 'Wil je ruimtelijk echt winst hebben, dan moet je wel minimaal 300 m² slopen, maar het is een richtlijn. Er zal echt wel weer een keer een locatie komen die er net onder zit, maar dat het wel heel wenselijk is.'

6.2.3 Intergemeentelijk combineren

Over intergemeentelijk combineren zijn er wisselde reacties. Wat herhaaldelijk wordt verwoord is dat het wel duidelijk moet zijn waar de kwaliteitswinst komt. Zo zegt I1: 'Ik merk dat ik dat nu al niet uit kan leggen aan de mensen dat we niet alles binnen de gemeente slopen. Het is ook moeilijk te vatten, dat je niets in je omgeving ziet verbeteren en er komt zomaar een nieuwe woning.' 'Het merendeel moet hier toch wegkomen. Dat je zegt van minimaal 80% hier of 2/3^{de} hier.' 'Ik denk dat ik nog liever zou hebben dat ze zouden gaan sprokkelen binnen onze eigen gemeente, dan daar buiten.'

Over intergemeentelijk samenvoegen zegt I2: 'Ik denk dat het wel belangrijk is om het intergemeentelijk te kunnen doen, maar dat je wel een ondergrens moeten stellen als die compensatiekavel hier komt.' '600, 650 m² in de eigen gemeente bijvoorbeeld en is het minder dan willen we niet de compensatiekavel hier.'

In het geval intergemeentelijk wordt gecombineerd willen de respondenten I6 ook een minimum maat. 'Het voelt niet goed wanneer hier maar 100 gesloopt wordt en de woning komt hier. Je wilt het zichtbaar hebben in je eigen gemeente, ook voor de buurtbewoners.' 'De buurt wordt geconfronteerd met een nieuwe woning.' 'Een substantieel gedeelte, bijvoorbeeld 75%, moet binnen de gemeente worden gesloopt.' 'Als de compensatiewoning in een andere gemeente komt, dan ben je afhankelijk van die andere gemeente. Dan is het beleid van die andere gemeente leidend.'

Er wordt in het gesprek met I6 ook gereageerd met 'Maakt het uit als die schuren vlak over de gemeentegrens staan?' waarbij wordt geopperd om samen te werken met alleen buurgemeenten.

Er wordt gezegd dat intergemeentelijk combineren zelden voorkomt. G3 zegt: 'Er is vaak toch wel een match in de buurt te maken en die heeft dan ook als voordeel dat mensen beter kunnen zien wat er precies gebeurt. Sloop is altijd positief, maar nieuwbouw van een woning, dat moet je ook aan je omgeving kunnen uitleggen.'

G1 geeft aan: 'Wat ik ervaar is dat mensen de regeling nu al ingewikkeld vinden en als je dan ook nog over de grens gaat...' 'Het is voor iemand die op de grens woont wel heel fijn om geen last te hebben van die gemeentegrens. Dat is denk ik ook wel onze filosofie dat je geen last mag hebben van die bestuurlijke grenzen die daar toevallig lopen, terwijl je qua gebied helemaal geen argument hebt om het op een andere manier te doen. Heel veel van ons buitengebied lijkt ook heel erg op dat van onze buurgemeenten, waarom zou je daar op een andere manier naar kijken?'

Er zijn wel meerdere gemeenten die voorwaarden stellen. Zo geeft G5 aan dat je alleen een compensatiewoning in de gemeente mag, wanneer alles binnen de gemeente wordt gesloopt.

Respondent A1 zegt: 'Ik ben groot voorstander van intergemeentelijk, onzin om dat allemaal binnen je eigen gemeente te kijken. Gemeenten ervaren dat de andere gemeenten de voordelen kregen en zij de nadelen, en dan zet ik tussen haakjes: wat zijn dan de nadelen? Dat is dan de woning, dat kan ook in sommige gevallen wanneer het er niet uit ziet, maar daar kan je dan op sturen. Maar vervolgens krijg je wel de OZB en WOZ belastingen, je krijgt er een bewoner bij, breder draagvlak voor voorzieningen.' 'De provincie heeft nooit bedoeld dat de grenzen gesloten zouden worden. Maar toen één de grenzen dicht deed, volgden anderen. Grenzen open doen heeft alleen meerwaarde als iedereen dat doet of dat je zegt dat je met een aantal buurgemeenten gaat samenwerken om problemen in de grensgebieden beter op te pakken.'

6.2.4 Bijgebouwen laten staan

In het huidige beleid staat 75 m² voor bijgebouwen. Uit de casestudy blijkt al dat dat te weinig is. Ook de respondenten geven aan dat deze grens omhoog moet. Veel respondenten geven ook aan dat ervenconsulenten adviseren om niet alles te slopen, omdat het erf ook massa moet behouden.

G3 geeft aan vaak discussie te hebben over hoeveel bebouwing er wordt gesloopt en wat er mag terugkomen. 'Een punt waar mensen op afhaken is dat ze vrijwel het hele erf moeten saneren. Vaak zijn het net gestopte boeren en alles slopen voelt niet goed.' Ze willen nog bijgebouwen houden voor bijvoorbeeld de tractor en wat koeien. 'Die ene schuur die toch niet meer gebruik wordt, die mag wel weg, maar die grote kapschuur die wil ik dan nog houden. We zien de laatste tijd vaker dat we wat meer volume op erven handhaven voor de erfstructuur. De echt slechte en niet passende bebouwing, die gaan weg, en de rest wordt gewoon netjes opgeknapt. Als het erf goed is ingericht, dan maakt het eigenlijk niet uit hoeveel vierkante meters het is.'

Respondent A1 zegt: 'Kwaliteit van een erf is vooral massa. Op het moment dat ik alleen maar stallen weghaal en er komt niets terug, dan moet je goed opletten dat je dadelijk geen erf hebt met een hele grote boerderij met een klein ielig schuurtje. Dat is geen kwaliteit.' 'Een mooie Staphorster boerderij met een mooie (kap)schuur met omvang heeft ruimtelijke kwaliteit, niet een Staphorster boerderij met een garagebox of simpel houten schuurtje.'

Respondent A3 zegt: 'Klanten willen altijd meer laten staan dan de gemeente. Dat krampachtige van alles slopen moet eruit.' 'Maak er gewoon 250 m² van bijvoorbeeld, dan hou je ook nog een beetje een erfensemble over.' Ook respondent A4 adviseert: 'Zet dat gewoon op een percentage van de inbreng of maak er standaard 200 m² van.'

A6 geeft aan dat grote boerderijen ook volume moeten houden. 'De identiteit van een erf kan zijn dat er een hoofdgebouw is met veel kleine bijgebouwtjes er om heen. Als je daar alles sloopt dan ben je al de identiteit van zo'n erf kwijt.' 'Ik snap vanuit de veiligheid dat ze met maximale vierkante meters werken. In sommige gevallen is dat goed, maar dat hoeft niet altijd. Volgens mij moet je het per situatie bekijken.'

Ten slotte hebben respondenten I6 aangegeven: 'Het gaat om het totaalplaatje. Je zou per geval kunnen bekijken wat wel en niet wordt gesloopt en eventueel een gebouw wat nu ontsierend is opknappen.' 'Ik heb het er niet zo moeilijk mee dat je een bijgebouw laat staan die je inderdaad kan opknappen, maar dan moet die sloopnorm wel gehaald worden.'

6.3 Compenseren

Er wordt gesproken over de locatie van de kavel en over gebiedszonering.

6.3.1 Locatie compensatiekavel

Over de locatie van de compensatiekavel zijn de meningen verdeeld. De huidige voorkeur voor de slooplocatie wordt toch algemeen aangewezen als goed uitgangspunt omdat dit praktisch is. Tegelijkertijd vindt men dat het voor de ruimtelijke kwaliteit beter kan zijn om de woningen uit het buitengebied te halen. Zo verwoordt respondent A1 dat hij voorstander is van het realiseren van een woning ergens aan de rand van een dorp of in een lint. 'De reden dat meerdere gemeenten zeggen dat je moet bouwen op de plek waar wordt gesloopt heeft vooral te doen met bezwaarmakers. Als er opeens op een locatie elders een woning komt hebben de 'buren' bezwaar: mijn huis wordt minder waard, ik krijg een nieuwe buurman, ergens anders wordt ruimtelijke kwaliteit ontwikkeld en wij krijgen die buurman erbij. Gemeenten kiezen er zelf dan voor om maar terug te bouwen op de plek waar wordt gesloopt, want dan hebben we die discussie niet.' 'Dat is niet uit de ruimtelijke kwaliteit gedacht, dat is gedacht uit de weg van de minste weerstand. Ik ben groot voorstander van: zorg dat het op een plek komt waar het wel past, dus bijvoorbeeld in een lint.' 'Kwaliteit staat boven alles, dan maar een keer naar de Raad van State toe.' Daar hebben meerdere gemeenten al ervaring mee, waaronder ook de gemeente Staphorst zelf. Zo verwoordt G1: Een locatie elders hebben we één keer gedaan en dat kreeg veel zienswijzen. Ik snap het wel, want op een locatie worden de stallen gesloopt en daar wordt het mooi en dan komt er bij jou voor de deur een nieuwe woning terwijl daar altijd weiland is geweest. Ik zou ook liever willen dat bij mij voor het huis wordt gesloopt en dat bij iemand anders het huis wordt teruggebouwd.' Ook G3 geeft aan: 'We hebben twee gehad die niet op de locatie zijn gerealiseerd en dat zijn er ook twee geweest die tot aan de Raad van State zijn geweest. Je hebt dan in de buurt gewoon veel meer reuring. Dat zijn toch vaak de lastige situaties.'

G4 bevestigt de denkwijze van A1: 'Uitgangspunt is terugbouwen op slooplocatie. Er wordt veel gevraagd om een locatie elders, maar dan krijg je problemen met omwonenden van de nieuwe locatie. Dat is tijdrovend en een stuk moeilijker. Je komt bij andere mensen in de buurt die zeggen 'Je doet ergens anders een kwaliteitsverbetering en wij krijgen hier een woning.' Veel mensen begrijpen dat niet en dat is ook begrijpelijk, dus je moet heel zorgvuldig zijn met die locaties zoeken.'

Ook intern wordt dit bevestigd. I2 zegt: 'Bouwen op locatie waar wordt gesloopt is de meest praktische voorkeur in verband met uitvoerbaarheid en bezit van grond. Zodra je het elders gaat doen wordt het heel lastig om te bepalen waar en hoe.' 'Als er veel aanvragen zouden zijn, kan je je afvragen of je moet proberen compensatie elders te stimuleren. In deze gemeente zou dat niet nodig zijn omdat dat probleem gewoon niet speelt.' I1 geeft aan: 'Begin altijd wel op je kavel. Daar saneer je, daar richt je het erf weer mooi in, kan daar dan echt gewoon geen woning bij?'

Woningen in het buitengebied worden ook als een positieve ontwikkeling gezien. I5 zegt dat woningen bijdragen aan het leefbaar en vitaal houden van het platteland. 'Het buitengebied is niet meer alleen maar van en voor de boeren.' G2 zegt dat wonen in het buitengebied gebeurt sinds jaar en dag. 'Wonen is ook steeds meer aanwezig in het buitengebied. Ik vind niet meer dat je dat nog als gebiedsvreemd kan beschouwen. Als functie niet.'

Respondent A3 zegt: 'Waarom zitten we nu zo strak op ter plekke terugbouwen? Ik kan me ook prima plekken voorstellen aan randen van dorpen en gehuchten waar, vanuit ruimtelijke kwaliteit gezien, een woning minstens zo goed past als ter plekke terugbouwen.' 'Het is niet zo dat locatie elders nu moet, maar dat men nu veel te krampachtig vasthoudt aan het ter plekke bouwen. Laat het aan de initiatiefnemer over en ga dan gewoon oordelen op basis van ruimtelijke kwaliteit of het wel of niet kan.' Ook respondent A5 zegt: 'Je moet niet dwingen dat er gebouwd wordt op de zelfde locatie.'

I3 zegt: 'Per geval beoordelen of het wenselijk is dat er een woning komt.' 'In alle gevallen moet er gekeken worden of er een goed woon- en leefklimaat hanteerbaar is en of bedrijven in de omgeving op slot komen te staan.' Hij adviseert om te compenseren in de bebouwde kom om later conflictsituaties in het buitengebied te voorkomen. Hij verwijst naar de gemeente Zwolle waar de Rood voor Rood kavels worden geclusterd bij een woongebied. 'Misschien is dit voor Staphorst ook wel iets. Misschien met het open plekken beleid, dat we de kavels uit het buitengebied naar de Streek toehalen. De Streek loopt toch leeg, het aantal agrarische bedrijven wordt redelijk snel minder. Versterk de Streek met woningen op open plekken en houd het buitengebied agrarisch.'

I4 geeft aan: 'Vanuit landschap gezien maakt het niet uit, het hoeft niet per se op de slooplocatie. Ik kijk niet naar het oude, ik kijk naar het nieuwe en ik zou het concentreren in de linten. Als de slooplocatie in een lint ligt, prima. Als de slooplocatie niet in een lint ligt zou je een poging kunnen wagen om te zeggen er is een mogelijkheid dat je niet bouwt op de plek zelf, maar in een lint in de directe omgeving.'

Ook is er vanuit andere gezichtpunten commentaar op terugbouwen op de slooplocatie. Zo legt A1 uit: 'Als er verplicht moet worden teruggebouwd op de plaats waar wordt gesloopt, wordt de doelgroep kleiner. Een kind heeft hier misschien nog wel belang bij, maar de jonge particulier minder, tenzij dit een toplocatie is. Voor een bouwkaavel elders, aansluitend op bebouwing, is een bredere doelgroep.' 'Een woningkaavel midden in het landbouwgebied, midden tussen de landbouw, is minder interessant. Sterker nog: zijn de kavels misschien een beperking voor een boer in de omgeving.'

G3 geeft aan dat de deelnemers moeite hebben met de inbreuk op privacy met een nieuwe woning op het erf. 'Ouders dulden eigen kinderen nog wel op het erf, maar als er iemand anders komt dan komt het wel heel dichtbij.'

Respondenten I6 geven aan dat wanneer deelnemers Rood voor Rood willen toepassen, ze ook rekening moeten houden met de gevolgen. Ook met de privacy vermindering wanneer er een extra kavel komt op de slooplocatie. 'Ik vind het belangrijkste dat er op dezelfde locatie wordt gebouwd. Als het echt niet kan oké, maar daar heb je het meest zichtbaar wat er gebeurt, ook voor de buurt.' 'Ik zou dat niet als een harde norm neer zetten van, maar wel bij voorkeur. En als dat op één of andere manier echt niet kan, dat je dan een locatie elders zoekt.' 'Die locatie moet worden goedgekeurd door de gemeente in overleg met en op advies van het Oversticht.'

6.3.2 Gebiedszonering

Uit de casestudy blijkt dat het misschien interessant is om gebiedszonering toe te passen. G1 zegt: 'De regeling zegt nu een compensatiewoning op het oude bouwvlak. Als je ziet wat allemaal aan wonen vast hangt qua zorg en mobiliteit en voorzieningen, kan je je afvragen of je overal maar woningen wilt hebben. En als je het voor het kiezen hebt of je ze niet liever op een andere plek zou willen.' 'En als jij ergens heel ver van alle voorzieningen af een recht neerlegt dat je daar een woning mag bouwen, maar er is niemand die daar een woning wil bouwen ben je ook niet goed bezig. Dus kun je sturen op een bebouwing in het lint of een bebouwing in de kernen? Sluit dat misschien veel beter aan bij wat mensen willen?'

Respondenten I6 geven echter aan dat gebiedszonering ter bescherming van natuurgebieden en landbouwgebieden niet nodig is. 'Voor de kavel is er altijd goedkeuring van de gemeente nodig. Dat is voldoende waarborg. Er is geen gebiedszonering nodig. Als gemeente laat je niet gebeuren dat er op de verkeerde plekken bebouwing komt.' 'Het is logisch dat je niet in het Staphorster bos of in de Olde Maten gaat bouwen, of een solitaire woning in het buitengebied toestaat.' 'Het is meer de gebieden waar juist wel twijfel over is. Bijvoorbeeld een woning in het Reestdal.' 'Je moet per keer kijken naar het gebied en op basis van gebiedswaarden beslissen of de locatie elders moet. Hiervoor is geen aparte gebiedszonering nodig.'

Respondent I1 geeft aan dat 'onze politiek eigenlijk niets heeft met natuur en landschap. Ambtelijk zou ik zeggen ja, maar of men bestuurlijk zo ver wil gaan.' 'Het onderscheid moet je maken tussen ontwikkelen op een voormalig erf of de compensatiewoning elders. Ik zou me dan heel goed kunnen voorstellen dat je zo'n zwevend bouwrecht niet ergens laat landen in een voor de landbouw aangewezen gebied. Daar kan ik mij wel wat bij voor kan stellen.'

Ook I4 geeft wel aan dat men politiek gezien zo min mogelijk beperkingen wil. 'Maar het landschapsplan is ook ooit vastgesteld, dat is ook beleid. Het is een afweging van belangen waar het zwaartepunt ligt. Over het algemeen wil men gewoon minder regels en minder beperkingen. Het is de vraag of dat politiek wel wordt gedragen.'

6.4 Financiën

Er wordt gesproken over de huidige financiële berekening, over het investeren in ruimtelijke kwaliteit en over het gebruiken van een gemeentefonds.

6.4.1 Financiële berekening

De respondenten hebben veel op te merken over de huidige financiële berekening. De respondenten geven met name aan dat de financiële invulling van het beleid de aandacht afhaalt van waar het eigenlijk om moet gaan, namelijk de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. A5 vindt het terecht dat de financiële regeling onder de loep wordt genomen. 'Daarmee maak je het voor velen onaantrekkelijk dan wel onmogelijk. Waarom zou iemand er niet financieel een beetje beter van mogen worden als hij het landschap verrijkt?'

A1 geeft aan dat de huidige financieel regeling wel duidelijk is. 'Deze regeling genereert een bouwrecht voor het bouwen van een woning. Dat recht heeft waarde als het wordt gekoppeld aan grond. Die grond krijgt een waardeverhoging en die waardeverhoging wordt gehanteerd als uitgangspunt voor de berekening. Het gaat hierbij om de ondergrondsewaarde van agrarisch naar wonen.' 'De gebouwen die worden gesloopt hebben nog een bepaalde waarde en die hoeft je logischer wijze niet te investeren. Daarvoor mag 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden behouden. De waardesprong min 30% gecorrigeerde vervangingswaarde wordt geïnvesteerd in slopen en ruimtelijke

kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is dan een ruim begrip. Allerlei componenten kunnen hiermee worden verrekend, zoals advieskosten. Die investering moet plaats vinden, ongeacht of de woning wordt verkocht of in eigen beheer blijft.' 'Zolang de kavelwaarde boven de sloopkosten blijft is het voor de boer interessant.' 'De winst waarom mensen Rood voor Rood toepassen zit hem met name in de kavelwaarde en de waardestijging van omliggende gronden.'

Toch geven de meeste overheden aan deze financiële invulling los te willen laten. A3 zegt: 'Laten we het eenvoudig maken: doe je Rood voor Rood en ga je ter plekke terugbouwen, lever een goed landschapsplan in and that's it. Maak helemaal geen financiële berekening meer.'

I2 geeft aan dat het financiële plaatje naar de achtergrond moet. 'Dat is niet meer het uitgangspunt.' 'De focus zit zo op de kosten en dat is begrijpelijkerwijs vanuit een initiatiefnemer heel relevant, maar als gemeente zou je denk ik op hele andere dingen willen sturen.'

Respondent P zegt: 'Ik zou het nu als provincie niet weer opnieuw zo aanpakken, dat we het helemaal zo uitwerken op het financiële vlak.' G2 geeft aan het al los te hebben gelaten: 'We vinden dat niet ruimtelijk interessant.' 'De huidige financiële berekening geeft veel rompslomp, er wordt heel veel ingevuld, dat maakt het een financiële regeling en het moet een ruimtelijke regeling zijn. Het vertroebelt waar het om gaat.' Ook G3 geeft aan toe te gaan naar een knip in het Rood voor Rood: 'Dat we bij de lichte aanvragen minder gaan sturen op financiën. Wordt er voldoende gesloopt op één erf waar ook de woning terugkomt, verbetert de ruimtelijke kwaliteit zichtbaar en is er een goed inrichtingsplan, dan leggen we dat met elkaar vast en dat is dan voldoende.' 'We kunnen beter onze tijd steken in het zorgen dat het ruimtelijk gezien allemaal goed wordt dan dat we alle offertes en berekeningen na moeten pluizen of het wel klopt en dat mensen allerlei onderzoeken moeten doen, terwijl aan het eind van de streep het altijd op nul uit komt en er helemaal niemand wat mee op schiet en het een stuk sneller gaat als je het zo doet.' 'Maar in combinatie met een VAB beleid of op een andere locatie terugbouwen, dan blijven we wel kijken naar dat financiële kader.'

I1 verwijst nog naar het open plekkenbeleid aan de Streek. 'Als je kijkt naar dat beleidskader, mensen hebben gewoon een stukje tuin, stukje weiland achter hun woning met een agrarische waarde. Als ze niet de vierde boerderij zijn, dan mogen ze daar gewoon een woning bouwen. Zonder gecorrigeerde vervangingswaarde, zonder afromen. Die kavel, die grond, die wordt in één keer gigantisch veel meer waard. Dat geld gaat naar die ene individu, naar die ene aanvrager.' Hij vraagt zich af waarom er bij Rood voor Rood dan wel zo sterk wordt afgeroomd. Ook in het gesprek met I6 werd naar dit beleid verwezen: 'Daar trekken we niet helemaal een lijn in.'

De 30% gecorrigeerde vervangingswaarde die moet dienen als stimulans wordt door de respondenten als te weinig ervaren:

- P: 'We hebben liever dat je er iets aan overhoudt en dat je de zaak wel sloopt. Anders komt er ook niets van de grond.' 'Er moet wel een stimulans zijn om die stallen die niet meer gebruik worden en die ook landschapontsierend zijn op te ruimen.'
- G3: 'Voor mensen met hele oude stallen levert 30% gecorrigeerde vervangingswaarde eigenlijk helemaal niets op. De taxatie is bijna duurder dan wat het oplevert. Ik heb nu ook al langs zien komen dat de adviseurs zegt van laat die 30% maar lekker zitten, die nemen we helemaal niet mee in de berekening.'
- A1: '30% gecorrigeerde vervangingswaarde, reken jezelf daar niet rijk mee. Bij oude stallen is dit zelfs minimaal.'

- A4: 'De 30% gecorrigeerde vervangingswaarde vind ik een beetje krap. Ik vind dat je te weinig gewaardeerd wordt. Als je de aanvrager wat meer laat behouden, dan is hij ook eerder genegen om die oude gebouwen te slopen.'
- I1: 'Een ondernemer moet er iets aan verdienen voordat hij iets gaat oppakken. Ik wil niet dat hij een half miljoen rijker wordt, maar hij moet al zo veel investeren, hij maakt al zo veel kosten.' 'Als hij dan inderdaad een deel daar aan overhoudt, hoe erg is dat? Je mag hem ook belonen voor zijn inspanningen.'
- I6 zegt dat het niet uit moet maken dat iemand er iets aan verdient. 'Hij spant zich er ook voor in.'

Over andere aspecten van de berekening wordt onder andere nog gezegd:

- I1: 'Laat de kavelwaarde door de makelaar berekenen, maar dan simpeler door niet drie taxaties te stellen, maar gewoon één.' A1 zegt: 'Maak het niet complexer dan nodig. Ga niet werken met drie taxateurs omdat je elkaar niet vertrouwt. Dan ben je elkaar geld uit de broek aan het kloppen.'
- A3: 'Als je gewoon goed kijkt naar wat het doel van de regeling is, dan moet je gewoon zeggen van maak je een offerte voor die sloopkosten en die sloopkosten trekken we gewoon integraal af, punt.' 'Dat is ook het meest eerlijk, want het is een tegemoetkoming in de sloopkosten.'

Ook zijn de respondenten van mening dat de balans wel moet worden gevonden. Respondent P zegt: 'Het financieel kader loslaten kan wat mij betreft, maar de gemeente moet dan wel in de gaten houden of de balans tussen ontwikkelruimte en kwaliteitsprestatie voldoende gerealiseerd wordt met de kaders of uitgangspunten die je dan hanteert.' I2 geeft aan: 'Als de stallen weg moeten en er mag een woning terugkomen, en we kijken niet verder naar wat we er nog meer mee kunnen doen, vind ik dat een praktische insteek maar wel een gemiste kans. Dat kan het proces versnellen en sneller procedures rond krijgen, misschien krijg je er ook meer animo voor. Maar door de bank genomen is Rood voor Rood, zeker bij niet al te grote bedrijven, een vrij aantrekkelijke regeling om te doen. Dan vind ik ook dat je wel een stapje verder mag gaan door er wat tegenover te zetten.' I2 vindt het heel reëel dat er een stukje verevening plaatsvindt tussen wie de ontwikkelingsrechten krijgt en de buurt. Bij I6 wordt er gezegd dat sloop en de inspanning van de inpassing van de kavel genoeg moet zijn, maar daar wordt op ingehaakt dat dit wel wat 'magertjes' is. 'Wat mij betreft zou er wel wat meer in mogen blijven staan qua verplichting die je er tegenover zet. Financieel zet je er een streep door. Alleen ruimtelijk is het de vraag of je in je beleid zet van vraag je meer? Moet je extra investeren in rood of groen? Ik vind dat je wel verder moet gaan dan de basisinpassing op het eigen erf.'

G4 geeft aan 'We houden ons niet bezig met financiën. De deelnemer kan zelf kijken hoe duur of goedkoop hij het maakt, maar het moet wel voldoen aan het inpassingplan.' Het interesseert ons niet wat dat kost en of dat uit kan. Het moet gewoon gerealiseerd worden volgens dat inpassingplan, maar dat gaan we niet van te voren uitrekenen.' 'We laten de financiën graag aan de mensen zelf over en als het financieel haalbaar is dan doen ze het en anders zullen ze het niet doen. Zo simpel is het. Onze interesse en winst ligt in de ruimtelijke kwaliteit, dat oude schuren weggaan en er iets moois voor terugkomt en als mensen daar wat aan verdienen, ja dat kan. Daarmee maak je het natuurlijk ook aantrekkelijk om het wel te doen en om dit op te pakken, dus des te beter wordt die ruimtelijke kwaliteit als het goed is.'

G2 is al heel ver met het invoeren met een systeem voor de KGO. De respondent zegt dat het financiële kader niet nadrukkelijk terug komt in de KGO, maar dat ze in de praktijk merken dat er toch nog wel zo gedacht wordt, omdat men daar toch mee gewerkt heeft en dat gewend zijn. 'Ze zeggen dat ze het in principe hebben losgelaten die normen, dat het maatwerk is, maar in het proces wordt er nog wel sterk naar gekeken.' Volgens G2 zijn er twee keuzes binnen KGO, namelijk het toepassen

van een rekenmodel waarbij je op basis van gegevens van het nieuwe plan gaat bepalen hoeveel je moet investeren, 'dus gewoon vaste cijfers', of dat je per geval gaat kijken naar de situatie en dan op gevoel handelen. 'Daar kiest ook een paar gemeenten heel bewust voor, omdat zij denken dat een rekenmodel maatwerk in de weg zou staan. Wij hebben gekozen voor een rekenmodel. Wij denken dat als je een goed rekenmodel op zet, dat deze gewoon universeel toepasbaar zou moeten zijn en het is voor iedereen gelijk. Je hebt dus niet dat door bepaalde situaties mensen worden voorgetrokken.' 'Het voordeel van zo'n algemeen model is dat je niet meer specifiek over Rood voor Rood of VAB of wat dan ook nadenkt, maar alleen maar vanuit de gedachte van wat heeft een bepaalde impact op de omgeving? Voor mij is dit als je kijkt naar de KGO waar ze eigenlijk naar toe willen.' G2 gaf een toelichting op het rekenmodel, dit is opgenomen in bijlage 5.

I1 zegt: 'Als er maar opgeruimd wordt aan vierkante meters en als er maar voldoende wordt ingeplant voor het herstel en het is dan aan de aanvrager hoeveel het hem kost of hoe goedkoop hij het kan doen.' 'Als je de regeling simpeler maakt, dan zijn die advieskosten natuurlijk ook veel minder, want je hoeft minder te onderzoeken, minder op een rij te zetten. Stel die hele financiële exercitie gaat eruit, wat heb je dan eigenlijk nodig? Een landschapsbureau dat even een erfinrichtingsplannetje maakt.' 'Ik vind wel dat er een bedrag moet worden bepaald die je moet investeren in ruimtelijke kwaliteit. Dus niet alleen maar slopen en inpassen. Dat is mij ook wat te mager. Ik wil wel dat die ruimtelijke kwaliteit voldoende geborgd is.' Er zou dan toch een manier moeten zijn om te bepalen welk bedrag je moet investeren in ruimtelijke kwaliteit. Het vragen van een vast bedrag lijkt hem uitstekend. 'Je moet toch een deel investeren, je moet toch een deel afromen.' Ook A3 geeft aan: 'Je zou nog een keer kunnen overwegen dat je het eenvoudig maakt en zegt dat ieder Rood voor Rood project € 10.000 moet investeren. Dan heb je toch een kleine bijdrage en voor de meeste mensen is dat nog een keer acceptabel.' 'Dat je zegt stort het in een fonds of doe iets ten behoeve van de gemeenschap buiten je eigen erf ter waarde van 10.000 euro.' Dat laatste is nog makkelijker dan storten, want mensen willen graag zien waar het geld blijft en waar men het aan besteed heeft.

G2 heeft hierover gezegd dat hij dit niet ruimtelijk relevant vindt. 'Motiveer dat eens. Dat zou geen recht doen aan de weging, lijkt me. Ik denk niet dat het juridisch haalbaar is om een vaste "deelnamekosten" te eisen.'

6.4.2 Investering in ruimtelijke kwaliteit

De investering in ruimtelijke kwaliteit wordt gezien als vanzelfsprekend. Zo zegt I4: 'Ik vind dat je mag verwachten dat als iemand iets nieuws bouwt, dat iemand dan ook een stukje groenkwaliteit, landschapskwaliteit, neerlegt. Op zijn minst een erf dat goed past binnen het landschap, dat is het minimale. Mocht je inderdaad, extra aantasting van het landschap veroorzaken, moet je daar ook in compenseren. Dat vind ik redelijk.'

'Dat is ook het uitgangspunt van de provincie,' verwoordt respondent P. 'Ons uitgangspunt is wel dat elke ontwikkeling ook leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is een breed begrip, maar het moet functioneel zijn vanuit de ondernemer en gebruiker gezien, maar ook duurzaam, dus op de goede plek en op de goede manier uitgevoerd zodat het ook in de toekomst makkelijk weer anders in te richten is. Het moet goed ingepast zijn, passend bij de omgeving en gebiedskenmerken. Wordt de ontwikkeling grootschaliger, dan moet je ook investeren in je omgeving.' Tegelijkertijd wordt aan de 'extra' investering in ruimtelijke kwaliteit niet zo veel waarde gehecht en wil men dat zien als een restpost. Gemeente G1 zegt: 'De extra ruimtelijke investering die we onder aan

de streep overhouden, die bedragen zijn bij ons niet zo hoog. Die investering komt negen van de tien keer op het eigen terrein. Die investering is bij ons nooit meer dan €10.000 geweest.'

A4 zegt dat de investering in ruimtelijke kwaliteit een knelpunt is. 'Heel veel mensen zeggen dat ze geen geld willen storten in een fonds en zoeken een andere manier om die investering ruimtelijke kwaliteit in te vullen. Dat is niet altijd even makkelijk en dit gaat niet altijd met een goed gevoel voor de deelnemende partij. Daar heeft men nogal eens twijfels bij of moeite mee.' A3 zegt dat boeren het knap lastig vinden om allerlei 'gekke' dingen te moeten doen om het geld maar op te maken, zonder dat ze nauwelijks zien waar het dan opgemaakt moet worden of waar ze het nut en noodzaak van zien. 'Of je zegt besteed 10.000 euro aan het opknappen van de ijsbaan bijvoorbeeld, dat is concreet.' 'Een vast bedrag, zonder al die moeilijke berekeningen, waarvan je een maatschappelijke prestatie doet. En of dat nu geld storten is of iets gaan doen ten behoeve van de gemeenschap kun je een beetje bij de initiatiefnemers laten.'

G1 zegt: 'Als je het over geld hebt, dan loopt een gesprek altijd stroef. Als je tegen een ondernemer zegt dat hij een ton moet investeren, dan trekt een ondernemer eerst wit weg: dan is het heel lastig om zo'n gesprek weer op gang te krijgen. Als je uitgaat van de ruimtelijke kwaliteit en dan mensen enthousiast maakt, dan praat dat veel makkelijker.' Mijn ervaring is dat als je aan de voorkant gaat uitleggen waar de waarden liggen en wat belangrijk is, dat mensen dan die waardes ook zien en bereid zijn om die waarden goed tot hun recht te laten komen, dan komt die investering er wel. En dan ben je echt samen aan het bouwen aan het plan. Het financiële plaatje heb ik wel in mijn hoofd, maar dat leg ik niet heel hard op tafel.'

Respondent A6 geeft aan 'Als de ontwikkeling privé is gericht vraag je meer dan wanneer de ontwikkeling meer maatschappelijk of sociaal is en die al bijdraagt aan belevingskwaliteit voor de buurt of plaats.' 'Door te slopen heb je in heel veel gevallen in principe al winst in ruimtelijke kwaliteit.'

Respondent G2 zegt: 'Wij zijn tot de conclusie gekomen dat als je echt naar het principe van KGO kijkt, wij niet anders concluderen dat het toevoegen van een burgerwoning niet zo zwaar is dat je daar aanvullende kwaliteitsprestatie voor kan vragen. De sloop van 850 m² landschapsontsierende bebouwing vinden wij qua schaal en impact absoluut in evenwicht met het toevoegen van een burgerwoning. En je hebt sowieso die basisinspanning die soms ook al best heftig kan zijn. Bij rood voor rood sowieso, want je herontwerpt het hele erf.' Als het erf al goed is kan het ook zijn dat je basisinspanning niets voorstelt, maar volgens G2 mag je niet iemand die zijn erf goed op orde heeft daarvoor boeten. Juist degene die het erf niet op orde hebben zijn zwaar aan de beurt bij zo'n ontwikkeling.'

6.4.3 Gemeentelijk fonds

Uit de casestudy blijkt dat het instellen van een gemeentelijk fonds een optie is voor het nieuwe beleid. Toch geven veel respondenten aan dat dit in de praktijk niet veel wordt gebruikt en de deelnemers niet positief over het storten in een fonds zijn. Ook wordt gezegd dat het juridisch goed vastleggen van een fonds niet zomaar is gedaan.

Respondent A1 zegt dat het een leuk idee is, maar juridisch niet haalbaar en nergens echt van de grond is gekomen. G3 bevestigt dit. Ze geeft aan dat het weinig voorkomt dat er gestort wordt en het 'niet echt uit de verf komt.' 'Investeren op eigen erf is goed, maar geld aan de gemeente afdragen, ja dan wordt het toch wel een heel ander verhaal.' A3 zegt dat mensen het erg lastig vinden om daar geld in te moeten storten. 'Daar hebben de meesten een schuwhekel aan: Ik ga op mijn eigen grond bouwen en dan moet ik de gemeente er nog geld voor betalen ook.' 'Ik vind er best wat voor te

zeggen dat er wat in het gemeentefonds gaat. Daar is op zich niet zo veel mis mee, maar onze ervaring is dat er eigenlijk geen geld in komt.'

G1 zegt: 'Ik kan me voorstellen als je voor zo'n constructie kiest, maar dan moet je het ook financieel vertalen zodat je een restant hebt dat dan wordt gestort. Of je wel of niet met zo'n fonds verder gaat, dat bepaalt ook een beetje hoe kwantitatief of kwalitatief je wilt werken.'

G2 geeft aan een fonds in het leven te gaan roepen. Als er op basis van het 'universele rekenmodel' een aanvullende prestatie moet worden gemaakt 'en iemand moet bijvoorbeeld 30.000 euro investeren en in het gebied kan je dat niet goed kwijt, omdat hij bijvoorbeeld te weinig eigen gronden heeft of je kunt er geen ruimtelijke ingrepen meer doen waarmee je aan dat bedrag komt, dan kan je dat resterende bedrag in een fonds stoppen.' 'We moeten nog wel goed gaan kijken hoe we het gaan labelen en waar we het aan willen besteden, maar dat is wel het uitgangspunt.' 'In het groenblauw fonds zou je ook de kwaliteitsimpuls kunnen storten, het is voor ruimtelijke kwaliteit natuurlijk.'

Respondent P zegt dat het juridisch hard maken op zich meevalt. Hij zegt dat je te maken hebt met ruimtelijke relevantie, hoe regel je dat er geld in het fonds komt en belangrijk is dat je dan vast zit aan doelen waar het aan wordt besteed. Hij zegt dat je heel veel kunt 'afregelen': 'Als je nou 95% kunt afregelen, ben je nou bang voor die 5% of we pakken gewoon die 95% en als we die 5% tegenkomen dan zien we dan wel dat we er dan zo goed mogelijk uitkomen? Dus dat is een houding.'

A3 geeft aan dat er juridisch wel iets risico aan zit. 'De gemeente kan niet eisen dat zonder doel en voorschriften zomaar geld gestort moet worden in een gemeentefonds.'

I2 is wel voorstander van een fonds. 'Ik vind dat als je met het financiële aspect bezig bent en je wilt met Rood voor Rood meer doen, dat je juist wel op een landschapsfonds moet in zetten.' 'Als aan het einde van de streep 20, 30.000 euro overblijft, kan het heel zinvol zijn om daar een goed fonds voor te hebben met een goede bestemming.' 'Dat is er tot op heden nog niet gekomen, maar ik vind dat wel een gemiste kans. Als je dan op het financiële deel stuurt, doe er dan ook wat mee aan het eind.' 'Wat ik liever zou zien is een vaste bijdrage en ga dan maar wat aan de lage kant zitten, maak dat integraal onderdeel van een opgave. Als je vooraf duidelijk hebt, het kost 10.000 euro en die stort ik in een potje, dan heb je er voor de rest ook geen discussie meer over en kun je het weer hebben over waar het werkelijk om gaat.' 'Ik zou pleiten voor een vast bedrag, tenzij kan worden aangetoond dat het echt niet anders kan, en dan minimaal 10.000 euro.'

Respondent I4 zegt: 'We hebben de regeling Groene en Blauwe diensten.' 'Stichting Groene en Blauwe diensten beheert een fonds en daar is ook een fonds voor gemeente Staphorst. Daarvan kunnen landschapselementen worden betaald. Als mensen nieuwe landschapselementen willen aanleggen, maar ook om landschapselementen te beheren, worden daar vergoedingen voor gegeven. Dat is een fonds dat wel aansluit bij compensatie in het landschap. Het fonds Groene en Blauwe diensten is een bestaand instrument wat ingezet zou kunnen worden als landschapsfonds in het kader van Rood voor Rood.' Hij is er alleen geen voorstander van en dat dit alleen moet wanneer er niets mogelijk is. 'Het is soms wel een beetje makkelijk om het bij wijze van af te kopen en geld te stoppen in een fonds en dan is het aan de gemeente of Stichting Groene en Blauwe diensten om dat goed te investeren. In die zin ga je eigenlijk het probleem van compensatie overhevelen naar een andere eigenaar. Ik zie het als een laatste keus, niet als een alternatief of iets dergelijks.'

7. Conclusies en aanbevelingen

Dit hoofdstuk bevat de conclusies op basis van de voorgaande besproken informatie en verzamelde resultaten wat antwoord geeft op de centrale vraag. Dit wordt gevolgd door de aanbevelingen voor de beleidsherziening, het gestelde doel van deze Master Thesis. Hiermee wordt het gestelde doel gehaald: een bijdrage aan de beleidsherziening van de gemeente Staphorst. Ten slotte volgen suggesties voor vervolgonderzoeken voor de gemeente Staphorst.

7.1 Conclusies

Duidelijk is dat het vrijkomen van agrarische bebouwing een actuele ontwikkeling is door de voortdurende schaalvergroting en afname van het aantal kleine bedrijven. Hergebruik van deze bebouwing is niet altijd mogelijk of wenselijk. Leegstaande bebouwing zal uiteindelijk niet meer worden onderhouden en leiden tot verval en verpaupering en een landschapsoetsierend effect geven. Er moet daarom een stimulans worden gegeven aan de eigenaren van deze bebouwing om ze aan te zetten tot sloop. Het Rood voor Rood beleid is hiervoor een manier om dat te bereiken.

Hoe functioneert het huidige Rood voor Rood beleid van de gemeente Staphorst en welke aanpassingen zijn noodzakelijk, mogelijk of gewenst in een nieuwer beleid?

Wat is de achtergrond, achterliggende doelen en ontstaan van de regeling?

De regeling is bedoeld om bij te dragen aan het bereiken van een publiek doel, het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit. Door de literatuur is bevestigd dat wanneer publieke partijen het bereiken van ruimtelijke kwaliteit niet stimuleren de waarschijnlijkheid kleiner wordt dat er vrijwillig moeite wordt ondernomen door private partijen. De eigenaar van leegstaande landschapsoetsierende bebouwing kan worden gezien als producent. Een producent zal geen initiatieven ondernemen waarvan hij de kosten moet betalen, wanneer daar geen opbrengsten tegenover staan. Door het gebrek aan vergoeding laten de agrariërs de bebouwing staan. Het bestaan van een stimuleringsregeling voor sloop is dan zeker ook gewenst.

Rood voor Rood probeert sloop te stimuleren, door private partijen via ontwikkelingsrechten te stimuleren tot actie. Geïnspireerd door Transferable Development Rights wordt er bij Rood voor Rood de sloop gecompenseerd en gestimuleerd door een het creëren van een bouwrecht voor een woning. Het realiseren van een compensatiekavel of woning, een winstgevende activiteit, financiert de sloop van agrarische bebouwing, een niet-winstgevende activiteit. Hierdoor wordt het publieke doel bereikt zonder gebruik van publieke financiële middelen voor de realisatie en zonder dat de producent hiervoor kosten moet maken zonder opbrengsten en hij dus wordt gestimuleerd om te slopen. In ruil hiervoor dragen de deelnemers bij aan een publiek doel door te investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Wat zijn de resultaten van het beleid in de gemeente Staphorst tot nu toe?

De agrarische sector, getypeerd door het grote aantal kleine agrarische bedrijven, is overduidelijk belangrijk in de gemeente Staphorst. Toch is er in de gemeente nauwelijks gebruik gemaakt van de regeling, terwijl er wel sprake is van beëindiging van bedrijven. Er is wel belangstelling geweest, maar er zijn slechts twee projecten die het traject volledig hebben doorlopen, maar ze zijn allebei nog niet volledig afgerond. Er is nog te weinig resultaat geboekt om aan te kunnen geven of het doel wordt behaald. Wel is het zo dat in beide gevallen de sloop al heeft plaatsgevonden, wat toch wel het succes van de regeling aangeeft. Het succes van de regeling hangt ook samen met de ontwikkeling van de woningmarkt. De huidige woningmarkt draagt niet bij aan interesse in de regeling en in een bouwrecht voor een woning. Daarnaast wordt de bevolking omschreven als een betrokken,

hardwerkend en ondernemend volkje, wat een motivering kan zijn waarom er niet wordt gekozen voor sloop maar hergebruik via het VAB beleid wat wel veel wordt toegepast. Verder wordt er ook al op verschillende manieren bijgedragen aan de woningbehoefte, zoals woningsplitsing en het open plekken beleid, wat concurreert met het Rood voor Rood. De vraag is in hoeverre dus een recht op een woning wel interessant is voor deze gemeente en het daarnaast te veel afhangt van de marktontwikkelingen. Om de sloop te stimuleren in de gemeente Staphorst is misschien een andere aanvullende benadering voor het stimuleren van sloop of een ander 'recht' als compensatie gewenst. Uit de gesprekken met deelnemers is wel gebleken dat ze zich niet gestimuleerd voelen.

Hoe worden de huidige beleidspunten ervaren?

Er is gebleken dat de tevredenheid bij deelnemers nog veel te wensen overlaat, zeker ook op het gebied van het proces wat een gevolg is van de moeilijkheid van de beleidsinhoud. Als knelpunten worden door de deelnemers voornamelijk drie factoren genoemd:

- Behalen van de sloopnorm, vinden van partners voor combineren of extra vierkante meters.
- Locatie van de compensatiekavel, vinden van een koper.
- Financiële invulling, haalbaarheid en grote voorinvesteringen zonder zekerheden.

Ook kan worden vastgesteld dat het bestaan van het beleid nog niet genoeg bekend is bij de doelgroep. Daarnaast geldt dat de mensen die er wel mee bekend zijn, dit koppelen aan negatieve ervaringen, wat daardoor ook zorgt voor negatieve reclame voor het beleid. Ook de overige respondenten hebben veel aan te merken op het huidige beleid. Ze zijn van mening dat de regeling nu niet aan het doel bijdraagt, omdat de discussie over de verkeerde onderwerpen gaat. Hierdoor wordt teveel tijd en geld verloren. Ze vallen het meest over de financiële invulling van het beleid, de benodigde tijd, lange processen en hoge kosten.

Complex
Dichtgetimmerd
Financieel
Ingewikkeld
Kwantitatief
Langdradig
Langdurig
Lange adem
Moeilijk
Moeizaam
Omslachtig
Onduidelijk
Onhaalbaar
Onzekerheid
Risicovol
Stroperig
Traag
Veel energie
Veel werk

Wat zijn de verschillen in het beleid van de gemeente Staphorst en andere gemeenten in de provincies Overijssel en Drenthe?

Ter aanvulling op deze vraag is een algemene conclusie te geven dat het huidige beleidsdocument onlogisch is opgebouwd met veel ballast wat het beleid er niet makkelijker op maakt. Daarnaast wordt in de inleiding van het huidige beleid alleen het doel en drager benoemd en dat het is gebaseerd op provinciaal beleid. Het is een gemiste kans dat hier niet de aanleiding wordt toegelicht en het belang van deelname voor het publieke belang om de deelnemer te 'overtuigen'.

Op basis van de vergelijking met de andere gemeenten in Overijssel en Drenthe is een aantal beleidspunten naar voren gekomen die aandacht verdienen. Onderstaand een opsomming hiervan.

<u>Te veel of te beperkend</u>	<u>Te weinig of te vrij</u>	<u>Geen of ontbrekend</u>	<u>Mogelijke toevoegingen</u>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Financiële berekening ▪ Taxatie compensatiekavel ▪ Oppervlakte bijgebouwen ▪ Sloop gehele complex ▪ Peildatum ▪ Kassen / Glastuinbouw 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intergemeentelijk combineren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Combineren van locaties voor sloopnorm. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeentefonds ▪ Gebiedszonering ▪ Vroegtijdige sloop

Minder beleid en meer maatwerk zijn eigenlijk de richtlijn, maar toch is een beleidspunt voor het combineren van locaties gewenst voor het zekerstellen van verbetering op elke locatie.

Dezelfde denkwijze past bij intergemeentelijk combineren. Daarnaast zijn beleidspunten benoemd waar te veel of te beperkend invulling aan is gegeven en zijn er mogelijke toevoegingen gevonden. Dit is meegenomen bij de aanbevelingen.

Werkt het beleid nog in samenhang met nieuwere beleidskaders van de gemeente en van de provincie Overijssel?

Het beleid wordt niet gezien als achterhaald, maar het is wel toe aan vernieuwing. Flexibiliteit en maatwerk worden hierbij benoemd als richting voor een nieuw beleidsstuk.

Intern is een aantal beleidsstukken herzien en geschreven. Hieruit is een aantal aandachtspunten naar voren gekomen voor een nieuw beleidsstuk, welke zijn meegenomen bij het maken van de aanbevelingen, maar geen grote ontwikkelingen die van grote invloed zijn op een nieuw Rood voor Rood beleid. Om veilig te stellen dat een Rood voor Rood beleid zich houdt aan andere beleidsstukken is het natuurlijk de kortste weg om in een nieuwe Rood voor Rood beleid op te nemen dat voldaan dient te worden aan de op de betreffende locatie(s) geldende gemeentelijke beleid.

Op provinciaal niveau is er echter een heel nieuw beleid geschreven waar het Rood voor Rood in op is genomen. Er is geen specifiek Rood voor Rood beleid meer op provinciaal niveau, maar is het een onderdeel geworden van een overkoepelend beleid voor het ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit. De ambitie van de provincie is om een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Er dient een balans te zijn tussen de ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsverbetering. Criteria uit bestaande regelingen zijn daarvoor als basis gebruikt die al in ouder beleid werd geaccepteerd als een goede balans. Het beleid van de provincie laat meer maatwerk toe, zolang de vereiste balans maar onderbouwd kan worden.

Respondenten zijn het er over eens dat een middenweg tussen KGO en Rood voor Rood het meest werkbaar zou zijn. Rood voor Rood is meer een bouwsteen voor KGO en wel zo specifiek dat het een eigen kader verdient.

Hoe ziet de toekomstige markt voor de regeling eruit?

De regeling is bedoeld voor de eigenaren van (voormalig) (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de gemeente Staphorst. De deelnemers zijn voornamelijk de gestopte agrariër met eventueel zijn kinderen, maar er kan ook sprake zijn van particulieren die belang hebben bij een woning in het buitengebied. Daarnaast kan er gedacht worden aan projectontwikkelaars die, afhankelijk van de markt, verwachten winst te kunnen maken met een dergelijk project, maar ook publieke partijen die doelen nastreven zoals het realiseren van EHS.

De gemeente Staphorst wordt getypeerd door het grote aantal kleine agrarische bedrijven. Het grootste aandeel van de bedrijven komt niet verder dan 750 m². De sloopnorm is dan ook voor de gemiddelde Staphorster boer aan de hoge kant. Dit is juist de categorie die gaat vrijkomen als gevolg van het proces van schaalvergroting. Alterra heeft een prognose gemaakt dat er tussen 150.000 m² en 300.000 m² vrijkomt tot 2030, voornamelijk graasdierhouderijen, melkveehouderijen, en bebouwing uit de periode 1970 – 2000. In de gemeente Staphorst valt een groot aandeel in deze twee groepen wat, als de prognose uitkomt, zal leiden tot veel vrijkomende agrarische bebouwing in de gemeente Staphorst. Het stimuleren tot sloop is gezien deze ontwikkelingen in de markt zeker gewenst.

7.2 Aanbevelingen

Op basis het evalueren, vergelijken, de markt voor de regeling en de input van de respondenten zijn er meerdere aanbevelingen voor een nieuw beleid. De respondenten waren gespreide groepen met verschillende betrokken partijen. Naast deelnemers is er gesproken met interne werknemers, andere gemeenten, adviesbureaus en de provincie Overijssel. Hieruit volgen de volgende aanbevelingen:

- Maak een nieuw Rood voor Rood beleid. Er ligt nog genoeg op de plank waarvoor een nieuw beleid op korte termijn wel gewenst is. Maak een deelnotitie, zoals bij het vergroten van woningen.
- Ontwikkel uiteindelijk een KGO beleid waarin elke ruimtelijk ordeningsbeleid een eigen hoofdstuk krijgt. De verschillende deelnotities kunnen dan rechtstreeks worden opgenomen als hoofdstuk. Hanteer per onderdeel richtlijnen. Vul de richtlijnen zo in dat er geen aanvullende investering wordt gevraagd. Geef de mogelijkheid om gemotiveerd te kunnen afwijken van de richtlijnen, maar vraag dan een aanvullende investering. Het principe van verevening is dan geen voorwaarde meer, maar een oplossing indien er niet volledig wordt voldaan aan de gestelde richtlijnen.
- Ontwikkel een rekenmodel dat van toepassing is op elke deelnotitie opgenomen in de KGO en voeg deze toe als 'hoofdstuk'. Gebruik deze alleen wanneer er wordt afgeweken van de gestelde richtlijnen. Bepaal in die gevallen een bedrag als aanvullende investering ter compensatie voor het afwijken van de richtlijnen. Laat je hierbij inspireren door het rekenmodel van G2. Gebruik tot die tijd de huidige financieel berekening in die gevallen waar er wordt afgeweken van de richtlijnen.
- Zie elk beleidspunt als uitgangspunt. Het zijn richtlijnen en geen absolute normen. Geef de mogelijkheid tot afwijken wat de mogelijkheid geeft tot maatwerk. Zorg wel dat er bij elke aanvraag de balans wordt gevonden.
- Er moet niet voorbijgegaan worden aan het doel van de regeling. De discussies gaan over financieel zaken en niet over de ruimtelijke kwaliteit. Laat je hierbij inspireren door de gang van zaken in de provincie Drenthe. Het publieke belang van Rood voor Rood is het realiseren van zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit. Dat is gediend met een vlot proces en met zo min mogelijk discussie over berekeningen.
- Hanteer 850 m² als uitgangspunt voor de sloopnorm. Het is een richtlijn, laat het geen harde eis zijn. Als de richtlijn niet wordt gehaald, stimuleer dan gecombineerde aanvragen. Wanneer er wel wordt afgeweken door een lagere sloopnorm, zorg dan wel dat er een balans wordt gevonden. Dit kan door een extra investering of door minder compensatie zoals een kleinere woning. Overweeg ook de mogelijkheid dat de balans ook al wordt gevonden zonder dat de sloopnorm wordt gehaald wanneer het heel erg wenselijk is dat er wordt gesloopt.
Overweeg om de norm bij te stellen naar 750 m²: dit is ook de norm in de buurgemeente van Staphorst in Drenthe en past beter bij de doelgroep in de gemeente. De verwachting is dat de kleinste bedrijven relatief vaker beëindigd worden. De gemiddelde grootte is daarom niet een goede indicator. De regeling is vooral bedoeld voor de verwijdering van verouderde, ontsierende schuren. Vaak zijn die oude schuren ook het kleinst. Het gevolg is dat de sloopnorm niet gehaald wordt en de lelijke schuren blijven staan.
- Geef een richtlijn voor het combineren van locaties binnen de gemeente. Hanteer daarvoor een minimale sloopnorm van 250 m² per locatie zodat er per locatie wel ruimtelijke kwaliteitswinst wordt

Duidelijker
Eenvoudiger
Flexibeler
Haalbaar
Kwalitatief
Makkelijker
Maatwerk
Overzichtelijker
Ruimtelijk
Simpeler
Sneller
Stimulerend

behaald. Indien gewenst kan worden afgeweken. Geef geen voorschriften ten aanzien van de compensatiekavel.

- Hanteer geen richtlijn voor het intergemeentelijk combineren. Dit zal in de praktijk uitzonderingen zijn. Hanteer het eigen beleid, waaronder de minimale sloopnorm per locatie, en stimuleer het zoeken binnen de gemeente, maar sta verder open voor samenwerking. Overweeg om een minimale norm te stellen voor het slopen binnen de gemeente wanneer de compensatiekavel binnen de gemeente komt.
- Verander de peildatum in vijf jaren in gebruik. Zo blijft de regeling meegroeien met de tijd.
- Kassen of glastuinbouw is in de gemeente Staphorst niet in dergelijke mate aanwezig dat hier extra beleid voor nodig is.
- Geef in het beleid de mogelijkheid om vroegtijdig te slopen. Geef dit vorm door op de sloopvergunning een termijn te stellen waarbinnen de vierkante meters mogen worden opgevoerd als Rood voor Rood vierkante meters voor het behalen van een sloopnorm.
- Laat de inhoud van de woning en bijgebouwen op de compensatiekavel voldoen aan het Bestemmingsplan Buitengebied, namelijk 1.100 m³. Pas dit alleen niet één op één toe op de slooplocatie. Het gaat om een totaalplaatje. Bekijk per aanvraag welke bebouwing moet worden gesloopt. Hanteer daarbij niet het uitgangspunt dat alles moet worden gesloopt. Zolang per geval maar wordt voldaan aan de sloopnorm, tenzij beargumenteerd kan worden afgeweken, en het erf goed wordt ingericht maakt het niet uit hoeveel vierkante meter het is, als het vanuit de ruimtelijke kwaliteit maar beargumenteerd kan worden. Zoals de ervenconsulent ook adviseert moet een erf ook massa houden voor de identiteit van zo'n erf en de erfstructuur. Overweeg de optie dat bijgebouwen die streekeigen zijn ook kunnen worden opgeknapt. De slechte en niet passende bebouwing gaat weg en de rest zou kunnen worden opgeknapt.
- Laat de locatie van de compensatie niet zo strak vallen op de slooplocatie. Laat de initiatiefnemer hierin een keus maken en als hij kiest voor een locatie elders, dient hij dit zelf te verzorgen. De deelnemer moet zelf bewust zijn dat hij dan eventueel wordt belemmerd door weerstand bij omwonenden, maar daar kiest hij dan ook zelf voor. De huidige voorkeurslocatie op het slooperf is voornamelijk uit praktische overweging, dat is geen juiste motivering. Dit is niet gedacht vanuit de ruimtelijke kwaliteit, maar vanuit de weg van de minste weerstand. De locatie moet op basis van de ruimtelijke kwaliteit goed gekeurd worden. Terugbouwen op de locatie moet geen verplichting zijn, beide opties moet mogelijk zijn. Het is aan de deelnemer of hij elders een locatie vindt die kan worden goedgekeurd door de gemeente dan wel ervoor kiest om de kavel op de slooplocatie te houden. In alle gevallen moet worden beoordeeld of het wenselijk is dat er een woning komt en of er een goed woon en leefklimaat hanteerbaar is en of er geen bedrijven in de omgeving op slot komen te staan. Een locatie elders kan bijdragen aan structuurversterking van de linten, maar ook aansluitend op andere bebouwing.
Kijk per aanvraag naar de locatie en het gebied en beslis of de locatie geschikt is. Maak deze beslissing in overleg met het Oversticht. Verwoord in het beleid dat er voor de locatie van de compensatiekavel goedkeuring nodig is van de gemeente Staphorst. Geef hierbij al wel richtlijnen waaraan de geschiktheid van de kavel wordt beoordeeld.
- Voeg geen gebiedszonering toe. Voor het toekennen van de kavel is altijd goedkeuring van de gemeente nodig. Dit is voldoende waarborging en hiervoor is geen aparte gebiedszonering nodig. Als gemeente laat je niet toe dat er op de verkeerde plekken bebouwing komt, zoals midden in de natuurgebieden.

- Schrap de huidige financiële berekening. Gebruik deze alleen nog ter overbrugging voor aanvragen die afwijken van de richtlijnen tot dat er een rekenmodel beschikbaar is. Wanneer er wordt afgeweken moet er wel een balans worden gevonden. Als deelnemers er wat aan verdienen maak je het ook aantrekkelijk om het wel op te pakken en des te beter wordt de ruimtelijke kwaliteit. Verder:

- 30% gecorrigeerde vervangingswaarde is te weinig, onvoldoende stimulans
- Compenseer de sloopkosten naar werkelijke kosten
- Één taxatie voor de compensatie volstaat. Vertrouw in de professionaliteit van een onafhankelijke makelaar.

Overweeg het invoeren van een vast bedrag aan ruimtelijke kwaliteitsinvestering voor het zekerstellen van een maatschappelijk prestatie per aanvraag. Maak het eenvoudig en zeg dat ieder Rood voor Rood project bijvoorbeeld €10.000 moet investeren.

- Maak geen nieuw gemeentefonds. Het is zonde om tijd en energie te steken in het opzetten en beheren van een fonds zonder dat hier werkelijk gebruik van gemaakt gaat worden. Daarnaast bestaat er in de gemeente al een fonds via Stichting Groene en Blauwe Diensten waarvan gebruik gemaakt kan worden. Wanneer er aanvragen komen die afwijken van de richtlijnen van het beleid en er daarom een extra investering wordt gevraagd, kan het storten in dit fonds een optie zijn.
- Zorg dat de richtlijnen in balans zijn, zodat er geen extra investering nodig is. Pas het beleid van de provincie toe op de slooplocatie(s). Hierin staat: *Gevraagde kwaliteitsprestaties is bij Rood voor Rood naast sloop het versterken van de natuur en het landschap en het erfkarakter*. Eis dat er wordt gewerkt met een inrichtingsplan opdat het erf goed past bij de omgeving en de gebiedskenmerken. Deze inspanning kan al best groot zijn, want het hele erf wordt herontworpen. Wanneer er wordt afgeweken van de richtlijnen of wordt de ontwikkeling grootschaliger dan moet er een balans worden gevonden. Bepaal dan een bedrag welke geïnvesteerd moet worden in een investering in ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving en maatschappij. Laat de keuze of dit nu geld storten in het fonds van Groene en Blauwe Diensten is of een werkelijke investering in de omgeving, zoals het aanleggen van een recreatiepad, bij de deelnemer.
- Als er een nieuw beleid is, breng het dan ook goed onder de aandacht. Zorg dat men op de hoogte is van het bestaan van de regeling. Het vraagt een investering in tijd en aandacht van gemeenten om actieve, gemotiveerde aanvragers te krijgen. Promoot het combineren van locaties. Probeer de mensen te laten ‘aanmelden’ om vervolgens te kijken welke partijen zouden kunnen samenwerken. Voor een gemeente is dit waarschijnlijk te commercieel, maar zo krijg je het beleid ook op gang. Kijk of het interessant is om het te koppelen aan het feit dat de asbestsanering hiermee kan worden verrekend.

Hoeveel vierkante meter bebouwing zou u willen slopen?	
<input type="checkbox"/>	Geen
<input type="checkbox"/>	250 – 399
<input type="checkbox"/>	400 – 599
<input type="checkbox"/>	600 – 849
<input type="checkbox"/>	850 of meer
Wilt u een compensatiekavel op uw eigen erf realiseren?	
<input type="checkbox"/>	Ja
<input type="checkbox"/>	Nee
Wilt u een compensatiekavel elders realiseren?	
<input type="checkbox"/>	Ja
<input type="checkbox"/>	Nee
Contactgegevens	
Naam:	
Adres:	
Telefoonnummer:	

Afbeelding 8 – ‘ Aanmelden ’

Ten slotte nog een paar handvatten bij het opstellen van het nieuwe Rood voor Rood beleid:

- De deelnemer investeert erin. Hij pakt het initiatief op en het kost hem tijd en energie. Dat mag gewaardeerd worden. Als de deelnemer er wat aan overhoudt is hij eerder bereid om het op te pakken.
- Timmer niet alles dicht. Ga voor kwaliteit voor kwantiteit en sta open voor nieuwe dingen.

7.3 Vervolgonderzoek

Er is een aantal suggesties te maken voor vervolgonderzoeken voor de gemeente Staphorst:

- Er is aanbevolen om een rekenmodel te ontwikkelen voor die gevallen wanneer er wordt afgeweken van de richtlijnen. De gemeente Zwartewaterland heeft hier al een mooi voorbeeld van. Het opzetten van een dergelijk model is niet zomaar gedaan. Hoe dit vorm kan worden gegeven in de gemeente Staphorst vergt zeker nog onderzoek.
 - Rood voor Rood is niet interessant voor iedereen. Een andere vorm van stimulering voor sloop is gewenst. Suggesties van respondenten waren sloopfondsen en andere vormen van compensatie zoals mogelijkheid tot het uitbreiden van bestaande bedrijven. Op welke andere manier kan er worden gestimuleerd tot sloop? Is een sloopfonds interessant en hoe zou deze vorm kunnen krijgen? Is er een andere manier voor de gemeente om slopers te vergoeden voor de te maken sloopkosten?
 - Er is aangegeven om te overwegen of een vaste bijdrage een optie is. Dit is aangedragen door meerdere respondenten, zowel positief als negatief. Maar is het juridisch wel mogelijk om een vaste bijdrage te vragen en hoe zou het vorm gegeven kunnen worden?
 - Het VAB beleid van de gemeente Staphorst is ook vastgesteld in oktober 2006. VAB en Rood voor Rood zijn sterk met elkaar verbonden. Voor dit beleid is ook een herziening gewenst.
-

Bronnen

- Alterra Wageningen UR, 2014. *Wageningen UR - Leegstand dreigt op het platteland*. [Online] Available at: <http://www.wageningenur.nl/nl/nieuws/Leegstand-dreigt-op-het-platteland.htm> [Geopend maart 2014].
- Arcadis, 2008. *Evaluatie rood voor rood met gesloten beurs - Provincie Overijssel*, Arnhem: Arcadis.
- Boerenbusiness, 2014. *Forse groei in aantal grote melkveebedrijven*. [Online] Available at: <http://www.nieuwsgrazer.nl/WXrm/PMHn> [Geopend mei 2014].
- Bureau PAU, 2009. *Beleidsvaluatie ruimte voor ruimte regeling - provincie Drenthe*, Groningen: Bureau PAU.
- CBS Statline, 2014. *CBS Statline - Banen van werknemers in december; economische activiteit (SBI2008), regio*. [Online] Available at: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=81402NED&D1=0&D2=0-1,3,8,10,14-17,20,26-27&D3=0,9,438&D4=l&HD=140503-1730&HDR=T,G3,G1&STB=G2> [Geopend april 2014].
- CBS Statline, 2014. *CBS Statline - Bevolking; geslacht, leeftijd, burgerlijke staat en regio, 1 januari*. [Online] Available at: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=03759NED&D1=0&D2=129-132&D3=0,8,741&D4=l&HD=140503-1612&HDR=T,G1&STB=G2,G3> [Geopend april 2014].
- CBS Statline, 2014. *CBS Statline - Bodemgebruik; uitgebreide gebruiksvorm, per gemeente*. [Online] Available at: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=70262ned&D1=0-1,5-11,18,24,27,31&D2=0,8,642&D3=a&HD=140503-1616&HDR=T&STB=G1,G2> [Geopend april 2014].
- CBS Statline, 2014. *CBS Statline - Landbouw; gewassen, dieren en grondgebruik naar gemeente*. [Online] Available at: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=80781NED&D1=0,20-32,39-44,50-54,62-70,77-83,94-95,98,101-120,124,134-148&D2=0,8,594&D3=a&HD=140610-1936&HDR=T&STB=G1,G2> [Geopend april 2014].
- CBS StatLine, 2014. *CBS StatLine - Landbouw; vanaf 1851*. [Online] Available at: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=71904NED&D1=0,46&D2=99-162&HD=140427-1607&HDR=G1&STB=T> [Geopend April 2014].
- De Jong, J. & Spaans, M., 2009. Trade-offs at a regional level in spatial planning: Two case studies as a source of inspiration. *Land Use Policy*, Volume 26, pp. 368-379.
- Dienst Landelijk Gebied, 2005. *Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel*, sl: Dienst Landelijk Gebied.
- Esselink, W., 2014. *Boerderij - Nieuws: Leegstand dreigt op platteland*. [Online] Available at: <http://www.boerderij.nl/Home/Nieuws/2014/3/Leegstand-dreigt-op-platteland-1476300W/> [Geopend maart 2014].
- Gemeente Staphorst, 2006. *Beleidsnotitie "Toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst"*. [Online] Available at: http://www.staphorst.nl/internet/beleidsstukken_3261/item/beleidsnotitie-toepassing-uitvoeringskader-rood-voor-rood-staphorst_13403.html [Geopend maart 2014].
- Gemeente Staphorst, 2013. *Notitie KGO Gemeente Staphorst - Onderdeel vergroten woningen in buitengebied*, Staphorst: Gemeente Staphorst.
- Gemeente Staphorst, 2014. *Bestemmingsplan Buitengebied - Regels*. [Online] Available at: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0180.5102011001-VS01/r_NL.IMRO.0180.5102011001-VS01_index.html [Geopend april 2014].
- Gemeente Staphorst, 2014. *Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst - Toelichting*. [Online] Available at: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0180.5102011001-VS01/t_NL.IMRO.0180.5102011001-VS01_index.html [Geopend april 2014].
- Gemeente Staphorst, 2014. *De karakteristiek van Staphorst: Ruimtelijke atlas en Welstandsnota*. [Online] Available at: http://www.staphorst.nl/internet/beleidsstukken_3261/item/welstandsnota-staphorst_80251.html [Geopend April 2014].
- Gemeente Staphorst, 2014. *Gemeente Staphorst - Alle beleidsstukken*. [Online] Available at: http://www.staphorst.nl/internet/beleidsstukken_3261/rubriek/alle-beleidsstukken-op-alfabetische-volgorde_3197.html [Geopend april 2014].
- Gemeente Staphorst, 2014. *Gemeente Staphorst - Over Staphorst*. [Online] Available at: http://www.staphorst.nl/internet/over-staphorst_228/ [Geopend april 2014].
- Gemeente Staphorst, 2014. *Kadernota Buitengebied*. [Online] Available at: http://www.staphorst.nl/internet/beleidsstukken_3261/item/kadernota-buitengebied-staphorst_13402.html [Geopend april 2014].
- Gemeente Staphorst, 2014. *Landschapsplan Staphorst*. [Online] Available at: http://www.staphorst.nl/internet/beleidsstukken_3261/item/landschapsplan-staphorst_49905.html [Geopend april 2014].
- Gemeente Staphorst, 2014. *Toepassing uitvoeringskader hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in de gemeente Staphorst*. [Online] Available at: http://www.staphorst.nl/internet/beleidsstukken_3261/item/toepassing-uitvoeringskader-hergebruik-vrijkomende-agrarische-bebouwing-vab-in-de-gemeente-staphorst_13407.html [Geopend april 2014].
- Gies, T., W., N. & Smidt, R., 2014. *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*, Wageningen: Alterra, Wageningen UR, Team Regionale ontwikkeling en ruimtegebruik.
- Hagman, D. & Misczynski, D., 1978. *Windfalls for Wipeouts: Land Value Capture and Compensation*. Chicago: American Society of Planning Officials.

- Janssen-Jansen, L., 2008. Space for Space, a transferable development rights initiative for changing the Dutch landscape. *Landscape and Urban Planning Elsevier*, 87(3), pp. 192-200.
- Janssen-Jansen, L., Spaans, M. & van der Veen, M., 2008. *New instruments in spatial planning: An international perspective on non-financial compensation*. Delft: Delft Centre for Sustainable Urban Areas.
- Levinson, A., 1996. Why oppose TDRs? Transferable development rights can increase overall development. *Regional Science and urban Economics - Elsevier*, 1997(27), pp. 283-296.
- Lindsay, C. & Dougan, W., 2013. Efficiency in the provision of pure public goods. *Public Choice*, Volume 156, pp. 31-43.
- NVM, 2013. *Vastgoedmarkt in beeld: 2013 in feiten en cijfers*, Nieuwegein: NVM.
- Olson, M., 1971. *The Logic of Collective Action: Public Goods and the Theory of Groups*. Cambridge: Harvard University Press.
- Provincie Drenthe, 2011. *Beleidskader geactualiseerde regeling Ruimte voor Ruimte Provincie Drenthe*, Assen: Provincie Drenthe.
- Provincie Overijssel, 2009. *Omgevingsvisie Overijssel - Visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel*, Zwolle: Provincie Overijssel.
- Provincie Overijssel, 2005. *Modelovereenkomst Rood voor Rood met gesloten beurs*, Zwolle: Provincie Overijssel.
- Provincie Overijssel, 2006. *Uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel*. [Online] Available at: <http://www.overijssel.nl/publish/pages/93023/roodvoorrooduitvoeringskaderdecember2006.pdf> [Geopend maart 2014].
- Provincie Overijssel, 2010. *Monitor Rood voor rood met gesloten beurs - Stand van zaken per 1 maart 2010*, Zwolle: Provincie Overijssel.
- Provincie Overijssel, 2010. *Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Ruimtelijke kwaliteitsprincipes toepassen in de praktijk van de ruimtelijke ordening in Overijssel*, Zwolle: Provincie Overijssel.
- Provincie Overijssel, 2013. *Provincie Overijssel - Omgevingsverordening*. [Online] Available at: <http://www.overijssel.nl/thema's/ruimtelijke-ontwikke/omgevingsvisie-0/omgevingsverordening-0/> [Geopend mei 2014].
- Provincie Overijssel, 2013. *Provincie Overijssel - Omgevingsvisie Overijssel, Vraag en Antwoord*. [Online] Available at: <http://www.overijssel.nl/thema's/ruimtelijke-ontwikke/omgevingsvisie-0/vraag-antwoord/> [Geopend mei 2014].
- Provincie Overijssel, 2013. *Provincie Overijssel - Rood voor Rood*. [Online] Available at: <http://www.overijssel.nl/thema's/ruimtelijke-ontwikke/ruimte-kwaliteit/groene-omgeving/rood-rood/> [Geopend mei 2014].
- Provincie Overijssel, 2013. *Provincie Overijssel - Wat is Ruimtelijke Kwaliteit?*. [Online] Available at: <http://www.overijssel.nl/thema's/ruimtelijke-ontwikke/ruimte-kwaliteit/ruimtelijke/> [Geopend mei 2014].
- Provincie Overijssel, 2014. *Provincie Overijssel - Omgevingsvisie Overijssel*. [Online] Available at: <http://www.overijssel.nl/thema's/ruimtelijke-ontwikke/omgevingsvisie-0/> [Geopend mei 2014].
- Pruetz, R., 2003. *Beyond Takings and Givings, Saving Natural Areas, Farmland and Historic Landmarks with Transfer of Development Rights and Density Transfer Charges*. Burbank, CA: Arje Press.
- Reinhard, S. & Silvis, H., 2007. *Investeren in het Nederlandse landschap: hoe te financieren?*, Wageningen: LEI - Wageningen UR.
- Renard, V., 2007. Property rights and the 'transfer of development rights': Questions of efficiency and equity. *TPR*, 78(1), pp. 41-60.
- Spaans, M., Veen, M. v. & Janssen-Jansen, L., 2010. *Planum - The European Journal of Planning online*. [Online] Available at: <http://www.planum.net/the-concept-of-non-financial-compensation-what-is-it-which-forms-can-be-distinguished-and-what-can-it-mean-in-spatial-terms> [Geopend maart 2014].
- Strijker, D., 2014. *Boerderij - Blog: Leegstand*. [Online] Available at: <http://www.boerderij.nl/Home/Blogs/2014/3/Leegstand-1480300W/> [Geopend maart 2014].
- The City of New York, 2014. *NYC Planning - Department of City Planning City of New York - Zoning Glossary*. [Online] Available at: <http://www.nyc.gov/html/dcp/html/zone/glossary.shtml> [Geopend april 2014].
- Tweede Kamer, 2001. *Op grond van nieuw beleid - Nota Grondbeleid, Tweede-Kamer, 2000-2001*, Den Haag: SDU Uitgeverij.
- Tweede Kamer, 2005. *Nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wro), Tweede Kamer, 2004-2005*, Den Haag: SDU Uitgeverij.
- Van Huylenbroek, G. e. V. I., 2002. Boeren en Landschapsbeheer: een kwestie van vergoeding?. *Landschap: tijdschrift voor landschapsecologie en milieukunde*, 19(4), pp. 227-237.
- Veen, M. v. d., Spaans, M. & Janssen-Jansen, L., 2010. Using compensation instruments as a vehicle to improve spatial planning: Challenges and opportunities. *Land Use Policy - Elsevier*, 2010(27), pp. 1010-1017.
- Verhoeven, N., 2007. *Wat is onderzoek? Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger onderwijs*. Tweede, herziene druk red. Den Haag: Boom Onderwijs.
- Volkskrant.nl, 2013. *Volkskrant.n - Reijn, G. - Afschaffing melkquota leidt tot explosieve groei in sector*. [Online] Available at: <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2680/Economie/article/detail/3541590/2013/11/09/Afschaffing-melkquota-leidt-tot-explosieve-groei-in-sector.dhtml> [Geopend mei 2014].
- Vreke, J., 2010. *Financieringsconstructies voor landschap*, Wageningen: Alterra, Wageningen UR, Wettelijke Onderzoekstaken Natuur en Milieu.
- Wiebe, K., Tegene, A. & Kuhn, B., 1997. Managing public and private land through partial interests. *Contemporary Economic Policy*, 1997(XV), pp. 35-43.

Bijlagen

Bijlage 1	Huidige Rood voor Rood beleid van de gemeente Staphorst
Bijlage 2	Topiclijst interviews
Bijlage 3	Vergelijkingsbronnen
Bijlage 4	Uitwerking Hoofdstuk 5: 4.1 Paragraaf 5.2.2 4.2 Paragraaf 5.2.3 4.3 Paragraaf 5.3.1 4.4 Paragraaf 5.3.2
Bijlage 5	Rekenmodel G2

Bijlage 1 Huidige Rood voor Rood beleid van de gemeente Staphorst

Onderstaand is de beleidsnotitie van de gemeente Staphorst rechtstreeks opgenomen. In paragraaf 5.2.1 wordt aangegeven dat het een beleidsdocument is met een onlogische opbouw en veel ballast. Er staat behoorlijk wat informatie in het beleid dat bedoeld is als interne informatie, dan wel niet van toepassing is op de gemeente of toegepast wordt door de gemeente. Deze informatie hoort dan ook niet in een vastgestelde beleidsnotitie. Zo staan er meerdere alinea's in waarin wordt verwezen naar het reconstructieplan, wat niet van toepassing is op de gemeente Staphorst. Als het niet van toepassing is, vormt het voor de lezer alleen maar extra ballast. Daarnaast staan teksten er dubbel in en staan er teksten over hetzelfde onderwerp verspreid over meerdere hoofdstukken. Het is logischer om dit bij elkaar te voegen. Er zijn zelfs gevallen bij waar in een eerder hoofdstuk wordt aangegeven geen gebruik te maken van een toepassing van het provinciaal beleid, om vervolgens in een later hoofdstuk nog meer informatie over die toepassing te lezen. Dit maakt het voor een initiatiefnemer ook niet makkelijker. **In het rood** zijn de onderdelen geaccentueerd die er in ieder geval niet in hoeven te staan.

Voor het schrijven van het volgende beleid: het moet geschreven worden vanuit het gezichtspunt van de gemeente Staphorst.

Beleidsnotitie "Toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst" – Afdeling REO Oktober 2006

Inleiding

Door de provincie Overijssel is in maart 2005 de partiële streekplanherziening Rood voor rood met gesloten beurs (verder: rood voor rood mgb) vastgesteld. Hoofddoel van deze herziening is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Drager van de regeling is de mogelijkheid om een bouwkaavel voor woningbouw toe te wijzen indien minimaal 850m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Een deel van de (fictieve) opbrengst van de kavel komt ten goede aan de aanvrager (30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen en de sloopkosten). Uit de resterende gelden zullen de maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bekostigd moeten worden. Indien het financiële plaatje daar aanleiding toe geeft kunnen één of meer extra bouwkaavels toegewezen worden.

Gedeputeerde Staten hebben nadere uitwerking gegeven aan de streekplanherziening via het uitvoeringskader Rood voor Rood mgb in Overijssel. Het uitvoeringskader maakt deel uit van de provinciale "Handreiking beoordeling gemeentelijke plannen" en dient als aanzet voor gemeenten die beleid ontwikkelen voor de toepassing van Rood door Rood mgb.

Het uitvoeringskader bevat criteria en handreikingen. De criteria zijn hard en de handreikingen zijn belangrijke aandachtspunten, waarvan duidelijk zal moeten worden dat de gemeente hieraan aandacht heeft besteed.

Opstellen beleid

Algemeen

Het uitvoeringskader bevat voor een groot deel harde criteria. De provincie hecht er aan dat deze door de gemeenten worden overgenomen in haar beleid. De gemeente heeft hier weinig speelruimte voor eigen inbreng. Daarnaast bevat het uitvoeringskader handreikingen, die meer ruimte bieden voor eigen beleid.

De gemeente Staphorst heeft besloten in te stemmen met het uitvoeringskader rood voor rood mgb, zoals dat door de provincie Overijssel is vastgesteld. (bijlage 1 bij de Streekplanherziening Rood voor Rood mgb,

vastgesteld op 16 maart 2005). Op bepaalde onderdelen zal dit uitvoeringskader aangevuld moeten worden door de gemeente. Onderstaand zal op deze punten worden ingegaan. Deze punten zijn derhalve een uitwerking van dan wel een aanvulling op het uitvoeringskader van de provincie.

Voorzover de criteria / handreikingen toegespitst zijn op reconstructie- dan wel landbouwwontwikkelingsgebieden zijn deze uit de regeling geschrapt omdat deze aanduidingen niet van toepassing zijn binnen de gemeente Staphorst.

Leeswijzer

De criteria en de handreikingen uit het provinciaal uitvoeringskader zijn onderstaand overgenomen, met daarbij aangegeven de gemeentelijke aanvullingen / uitwerkingen (*cursief weergegeven*)

2. Inhoudelijk kader

2.1 Relatie sloop en bouwka­vel/ (bedrijfs)woning

2.1.1 Criteria

- ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één of meer bouw­kavels voor een woning worden toegekend;
- als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouw­kavel voor een woning worden verkregen;

Aanvulling gemeente: Vaak zal toewijzing van één compensatiekavel voldoende zijn. Mocht er dan nog een financieel tekort resteren, dan kan overgegaan worden tot de toewijzing van een extra bouw­kavel.

- uit de waarde van de bouw­kavel voor een woning dient de deelnemer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de deelnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden;

Aanvulling gemeente: Bij de taxatie van de kavel dient uitgegaan te worden van bouwrijpe grond. Zie verder bij punt 4.1.1.

- de eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs) woning - als gevolg van de sloop - komt ten bate van de deelnemer aan Rvr mgb;
- bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de technische veroudering op grond van verwachte levensduur van de gebouwen en de residuwaarde aan het eind van de levensduur (Wet waardering onroerende zaken, art 17, lid 3). De berekeningsmethode is die van de Dienst Landelijk Gebied. De methode is ook in de eerdere Ruimte voor ruimte regeling (RBV) toegepast en geldt straks in de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV);
- in de overweging van de factor 30% is rekening gehouden met het feit dat de regeling niet concurrerend en marktverstoring moet werken naar andere boeren/ partijen die bedrijfslocaties willen aankopen en met het feit dat de Rvr mgb geen saneringsregeling is;
- voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. Net als in de provinciale VIV regeling geldt er een standaard bedrag van 25 euro per m². Zo nodig zal de hoogte van dit bedrag n.a.v. landelijke evaluatie van de (in de maak zijnde) provinciale VIV periodiek bijgesteld worden. De sloop wordt in eigen beheer van de ondernemer uitgevoerd;
- de inhoudsmaat van de woning op de bouw­kavel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erf­be­bouw­ing met een maximum van 75 m²). Deze inhoudsbeperking geldt niet indien de woning binnen de begrenzing van het stads- en dorpsgebied wordt gebouwd;
- op een bouw­kavel voor een woning mag één woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk. Ten eerste bij afspraken op basis van een integraal plan voor een landgoed, waarbij binnen het volume van 750 m³ meer woningen (twee of zelfs drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed. Ten tweede bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden. Gemeenten moeten er hierbij op toezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of anderszins, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen;
- deelnemer en gemeente moeten heldere afspraken maken over de omvang van de (compensatie) bouw­kavel;

Aanvulling gemeente: Er wordt niet gekozen voor een standaard oppervlakte van de toe te wijzen bouw­kavel. De kavel zal passend moeten zijn in het landschap en natuurlijke begrenzingen kunnen mede bepalend zijn voor de omvang van de kavel.

- het grootste deel van de oorspronkelijke bouwka­vel blijft een agrarische bestemming zonder bouw­mogelijkheden behouden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke in­passing, zoals ‘natuur’ of ‘bos’;
- in gemeentelijk beleidskaders zal aangegeven worden hoe de begrippen ruimtelijke kwaliteit, landschapsontsierend, karakteristieke en/of beeld­bepalende gebouwen omschreven worden en hoe daarmee moet worden omgegaan;

Aanvulling gemeente: Om gericht te kunnen adviseren in het kader van de regelingen Rood voor rood en VAB is door het Oversticht over gegaan tot de instelling van erfconsulenten. Door de inschakeling van deze consulent gaat de **gemeente** er vanuit dat aan de invulling van genoemde begrippen voldoende inhoud wordt gegeven.

2.1.2 Handreikingen

- de voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning, maar kan ook gesaneerd worden (elders wordt dan een extra bouwka­vel toegekend).

Aanvulling gemeente: De gemeente acht dit mogelijk indien alle opstallen gesloopt worden en de kavel dus “schoon” wordt opgeleverd. Er zullen maatregelen getroffen moeten worden, waardoor de achterblijvende kavel weer onderdeel uit gaat maken van het landschap. Voorkomen moet worden dat er een stuk braak liggende grond achterblijft. De nieuwe locatie van de woning zal een meerwaarde (denk aan landschappelijke waarde, hinder ten opzichte van omringende bedrijven) moeten hebben ten opzichte van de oorspronkelijke kavel.

- onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op bijvoorbeeld twee of drie bouw­kavels voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Uit de onderbouw­ing moet blijken dat hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. Voorkomen moet worden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast.

2.2 Situering bouwka­vel en gebieds­differentiatie

2.2.1 Criteria

- gemeenten dienen aan te geven in welke delen van het buitengebied bouw op de kavel mogelijk is en waar niet. Ook zullen zij, in het geval van compensatie elders, aangeven waar dat het beste kan plaatsvinden. Gemeenten dienen in hun beleidskader in te gaan op zoner­ing / gebieds­differentiatie;

Aanvulling gemeente: De gemeente ziet geen reden op voorhand gebieden aan te wijzen waar de rood voor rood mgb regeling niet toegepast kan worden. Wel zal in de omgeving van IJhorst in verband met de ligging in/nabij het Reestdal extra aandacht besteed moeten worden aan de landschappelijke in­passing.

- toekenning van een bouwka­vel voor een woning ter plekke is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn. Het gaat om landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld waardevolle dijken, kreken, boerderijstroken). Als er bij aanwezigheid van bijzondere waarden uit een ruimtelijke onderbouw­ing blijkt, dat een compensatie(bouwka­vel) in­pasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert, kan de bouwka­vel voor een woning toegekend worden;
- de bouwka­vel voor een woning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belan­gen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwka­vel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelings­mogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven in verband met stankemissie. In het reconstructiegebied ontstaan in dit opzicht ruimere mogelijkheden op grond van de Wet stankemissie veehouderijen;
- de situering van een bouwka­vel voor een woning elders dient geconcentreerd te worden in of aansluitend aan een kern of buurtschap, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande en eventueel aangewezen bebouwing (zoals woonkernen, buurtschappen, linten en bebouwingsclusters). De gemeente kan daar in haar beleid op in gaan; Bij uitzondering kan, indien de landschappelijke kwaliteit aantoonbaar wordt vergroot, de toekenning van een bouwka­vel voor een woning ook plaatsvinden aansluitend op bestaande agrarische bebouwingsclusters. Hierbij zal het in het algemeen gaan om meer woningen en wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van een historisch bebouwingspatroon (bijvoorbeeld een ervenstructuur);
- er moet expliciet rekening met andere (wettelijke) kaders gehouden worden. Het kan daarbij gaan om: Waterbeheer 21 e eeuw, beleidslijn Ruimte voor de rivier, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuur­beschermingswet.

2.2.2 Handreikingen

- een intergemeentelijke benadering kan handzaam zijn, o.a. in zich voordoende gevallen waarbij sloop in de ene gemeente en uitgifte van een bouwkaavel voor een woning in de andere gemeente plaatsvindt en bij gebiedsgerichte uitwerkingen;

Aanvulling gemeente: er wordt niet gekozen voor een intergemeentelijke benadering. De gemeente staat echter niet onwelwillend tegenover incidentele samenloop van aanvragen uit twee verschillende gemeenten. Wel zal hierbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Staphorst duidelijk aangetoond moeten worden.

- de bouwkaavel voor een woning kan zowel ter plekke als elders worden gesitueerd. **Het is wenselijk dat het gemeentelijke beleidskader onderscheid maakt in het toestaan van terugbouwen op de kavel of elders.** Daarbij moet bij voorkeur gebruik gemaakt worden van een ruimtelijke zoning op gemeentelijke schaal (waar wel, waar niet). Gemeenten kunnen in hun gemeentelijk beleidskader aangeven of een voorkeursvolgorde voor terugbouwen (op de kavel of elders) van toepassing is. In concrete gevallen kunnen gemeenten een advies voor landschappelijke inpassing vragen. Met name bij een (te voorziene) veelvuldige toepassing van Rood voor rood met gesloten beurs in een gemeente of een samenhangend gebied kan compensatie elders de voorkeur hebben en is het gewenst dat de gemeente(n) eerst de mogelijkheden van compensatie elders onderzoek(t)en;

Aanvulling gemeente: De nieuw te bouwen woning(en) moeten gebouwd worden op of aansluitend aan de oorspronkelijke kavel dan wel elders aansluitend aan bestaande bebouwing. In alle gevallen zal hieromtrent advies bij het Oversticht worden ingewonnen.

- Het invullen kan plaatsvinden door gebruikmaking van het feit dat een deelnemer elders gronden heeft, door het ruilen van gronden of door een projectmatige aanpak waarbij meerdere aanvragen worden gecombineerd. **Wanneer de gemeente de regie neemt bij het realiseren van compensatie elders, kunnen op geschikte locaties speciaal voor dit doel bouwkaavels worden gerealiseerd (*)**.

Uit de opbrengst van een bouwkaavel worden de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een VAB vergoed. De winst die overblijft na deze vergoedingen en de ontwikkelingskosten (o.a. aankoopkosten grond) van de bouwkaavels, dient in een gemeentelijk reconstructie- of plattelandsfonds te worden gestort en te worden aangewend voor het vergoeden van sloopkosten van VAB's plus 30% gecorrigeerde vervangingswaarde, in die gevallen waar de deelnemer geen compenserende bouwkaavel kan of wil verkrijgen, of voor bekostiging van andere investeringen in ruimtelijke kwaliteit binnen het landelijk gebied van de gemeente.

NB. (*). Bij deze optie is er vooralsnog sprake van verboden staatssteun. De provincie Overijssel zal dit onderdeel van het beleid melden bij de Europese Commissie. De verwachting is dat de Europese Commissie de steunmaatregel verenigbaar met de gemeenschappelijke markt zal verklaren. Deze optie kan echter door de provincie pas worden uitgevoerd en door de gemeenten in haar beleid worden verwerkt, zodra de Europese Commissie zich positief uitlaat over dit onderdeel van het beleid.

Aanvulling gemeente: Er wordt (nog) niet gekozen voor het instellen van een gemeentelijk plattelandsfonds, aangezien de verwachting bestaat dat het aantal aanvragers om toepassing van de rood voor rood regeling beperkt zal blijven. In overleg met de aanvragers zal bepaald worden waarvoor de gelden, die beschikbaar zijn voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, worden ingezet. Uitgangspunt is dat deze gebruikt worden om maatregelen te treffen bij de oorspronkelijke kavel. Voordat aanvrager en de gemeente een overeenkomst sluiten over de toepassing van de regeling dient hierover overeenstemming bereikt te zijn. Indien in de toekomst blijkt dat er meer gebruik gemaakt wordt van de regeling dan verwacht, dan zal een heroverweging plaatsvinden over de wenselijkheid van het instellen van een plattelandsfonds.

2.3 Tegenprestatie/ compensatie

2.3.1 Criteria

- gemeenten dienen in haar beleid nadere criteria voor gewenste beeldkwaliteit en de toetsing van ruimtelijke kwaliteitswinst op te nemen;

Aanvulling gemeente: Deze criteria zullen in nader overleg met het Oversticht ontwikkeld worden. In eerste instantie zal per aanvraag bezien worden aan welke criteria voldaan moet worden. Indien gewenst kunnen algemene criteria nader ontwikkeld worden.

- de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing; Gelet op de verhouding tussen sloop en nieuwbouw is al gauw sprake van een behoorlijke reductie van het bouwoppervlak. Daarnaast is vooral een goede landschappelijke en architectonische inpassing van belang.

Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, etc

Aanvulling gemeente: Ter onderbouwing van dit aspect zal door aanvrager een plan overlegd moeten worden, aan de hand waarvan deze aspecten beoordeeld kunnen worden.

- de waarde van de (compensatie)bouwkavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

2.3.2 Handreikingen

- in plaats van één of meer woningen kan worden meegewerkt aan het realiseren van huisvesting voor ambachtelijke, dienstverlenende en niet-industriële bedrijfsmatige activiteiten. Ook kan er ruimte zijn voor bouw van verblijfsrecreatieve accommodatie. In al die situaties zal er altijd sprake moeten zijn van een woonfunctie op deze locatie. Met het oog op de leefbaarheid en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied kan het in sommige situaties denkbaar zijn dat medewerking wordt verleend aan het toekennen van een bouwkavel voor bedrijfsmatige doeleinden. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van het continueren van een nevenactiviteit na beëindiging van de agrarische activiteiten. **Gemeenten kunnen binnen hun eigen beleidskader hier nader invulling aan geven.** De voorwaarden voor de compenserende bouw zijn gelijk aan die voor burgerwoningen. De eisen aan het gebruik van deze nieuwe bedrijfsgebouwen zijn overeenkomstig de voorwaarden voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

Aanvulling gemeente: de gemeente staat open voor het realiseren van huisvesting voor ambachtelijke, dienstverlenende en niet- industriële bedrijfsmatige activiteiten, evenals de bouw van verblijfsrecreatieve accommodaties. Dit laatste mag echter niet resulteren in de bouw van (vrijstaande) recreatiewoningen. Een gebouw met meerdere kleinere recreatieappartementen (maximaal 150 m3 per appartement) is wel denkbaar. De mogelijkheden zullen per aanvraag beoordeeld moeten worden. Het VAB-beleid heeft hier een sterke relatie mee.

2.4 Afbakening

2.4.1 Criteria

- de regeling geldt voor het gehele buitengebied van Overijssel;

Aanvulling gemeente: Voor het hele buitengebied van Overijssel dient hier begrepen te worden “het hele buitengebied van de gemeente Staphorst”.

- de regeling geldt voor al gestopte of stoppende agrarische bedrijven.
- de regeling geldt in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. De provincie Overijssel wil de hand van zich voordoende incidentele gevallen nagaan of hiervoor nog nader beleid nodig is;

Aanvulling gemeente: de gemeente wil de regeling waar mogelijk ook toepassen voor solitaire niet – agrarische bebouwing, die als landschapsontsierend aangemerkt kan worden. In eerste instantie zal aansluiting gezocht worden bij de regeling Rood voor rood mgb. Indien uit concrete verzoeken de noodzaak blijkt, zal een aanpassing van het beleid voor deze categorie van bebouwing worden onderzocht.

- de regeling geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd;
- de regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2004. **Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een bouwkavel voor een woning voor te verkrijgen;**
- de regeling houdt geen rekening met de (eerdere) economische verdienmogelijkheid van stoppende activiteiten. Dit blijft buiten beschouwing, omdat de ondernemer zelf kiest of eerder gekozen heeft om te stoppen. Bedrijfsbeëindiging is immers een ondernemersbeslissing en de RvR mgb is in algemene zin geen saneringsregeling;
- de regeling houdt geen rekening met verrekening met de fiscus n.a.v. bedrijfsbeëindiging;
- de regeling geldt niet wanneer voor dezelfde gebouwen al eerder een beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie;
- de regeling geldt niet voor sloop van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze bouwwerken kunnen een nieuwe invulling krijgen conform het provinciaal Streekplan. Het provinciale beleid is er op gericht om bouwwerken met belangrijke cultuurhistorische waarden te beschermen. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten dienen in ieder geval te worden beschermd. Ook beeldbepalende bebouwing komt veelal niet in aanmerking voor sloop;

- de regeling geldt niet voor bedrijfsgebouwen die zijn gevestigd op kleine bedrijventerreinen buiten het stads- en dorpsgebied. De bedrijven dienen in het buitengebied gelegen te zijn;
- de regeling gaat uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, inclusief erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten, sleufsilos; Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan veelal slechts worden bereikt als het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning) wordt gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos, maar deze tellen niet bij de berekening van de slooppoppervlakte. Torensilos tellen wel mee. Er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied juist gediend zijn door het toch in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen (karakteristieke gebouwen, nieuwe functie voor een deel van de gebouwen, etc.). **Gemeenten kunnen hier in hun eigen beleidskader nader op ingaan.**

Aanvulling gemeente: Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit hoeft niet altijd nagestreefd te worden via de sanering van het gehele complex. Ook via een gedeeltelijke sanering kan de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd worden. Wel zullen in elk geval de meest landschapsontsiende objecten gesloopt moeten worden. Voor de beoordeling hiervan zal advies gevraagd worden aan het Oversticht.

Voor de in stand blijvende gebouwen zal wel een duidelijke vervolgbestemming in beeld moeten zijn. Hierbij kan met name gedacht worden aan het gebruik ten behoeve van een bedrijfsactiviteit, zoals hierboven bedoeld onder 3. Handreikingen . Dit uitgangspunt maakt het ook beter mogelijk om van een samenloop met de VAB-regeling, tot een goede invulling van het perceel te komen.

- de regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvond/ vindt. Daarbij geldt als vertrekpunt dat 4500 m² sloop één bouwkaavel voor een woning oplevert. **Voorts gelden de overige bepalingen in dit uitvoeringskader;**
- Rood voor Rood met gesloten beurs geldt in situaties waarbij er verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is, **met uitzondering van dergelijke situaties in het landbouwwontwikkelingsgebied**, waarvoor de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) niet van toepassing is en waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden. Daarbij mag er maximaal één extra bouwkaavel toegekend worden t.o.v. de bouwkaavel (of bouwkaavels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwkaavel (of zoveel meer als voor de sloop nodig zijn) dekt de deelnemer de sloopkosten af, terwijl de deelnemer de (fiscale) heffingsgrondslag én de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten. De waarde van genoemde extra bouwkaavel mag aanvullend - voor zover nodig – ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. Een eventuele restwaarde uit die extra bouwkaavel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Situaties waarbij met Rood voor Rood met gesloten beurs een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden, doen zich bijvoorbeeld voor:
 - in extensiveringsgebied wanneer een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een landbouwwontwikkelingsgebied of een sterlocatie wil verplaatsen en een omvang heeft van meer dan 70 nge (nederlandse grootte eenheid) totaal, maar waarvan minder dan 40 nge intensieve veehouderij bedraagt (en derhalve buiten de toepassing van de provinciale VIV valt);
 - in verwevingsgebied binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij) waarbij een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een landbouwwontwikkelingsgebied of naar een sterlocatie wil verplaatsen;
 - bij een planmatige aanpak van een stankknelpunt bij lintbebouwing **binnen of buiten reconstructiegebied.**

3. Procedureel kader

3.1.1 Criteria

- bij totale bedrijfsbeëindiging moet in het bestemmingsplan geregeld worden dat, uitgezonderd de woning op de (compensatie)bouwkaavel, er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. De herziening van het bestemmingsplan dient binnen 1 jaar **nadat positief is besloten op een aanvraag om gebruik te mogen maken van Rood voor rood met gesloten beurs**, ter visie te liggen;

Aanvulling gemeente: De gemeente gaat hierbij uit van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan binnen het genoemde tijdsbestek.

- voor het vrijkomende bouwblok van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient een passende herbestemming in het bestemmingsplan plaats te vinden. Voorkomen moet worden dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor bedrijfsfuncties;
- bij een gemengd bedrijf waarbij sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, moet worden uitgesloten dat er op de bouwkvavel nieuwvestiging dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij, al dan niet in nieuwe of bestaande gebouwen, plaatsvindt;
- **door gemeenten zal er op moeten worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt.** Pas nadat de sloop (verantwoord) heeft plaatsgevonden en bindende afspraken zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing en eventuele realisatie van nieuw groen, kan met de (bestemmingswijziging en) woningbouw op de bouwkvavel worden begonnen. Waarborging van de sloop kan langs publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke weg plaatsvinden;

Aanvulling gemeente: er kan, op basis van een goede motivatie, ingestemd worden met een (gedeeltelijke) sloop van de opstallen op een later tijdstip. Dit tijdstip zal wel nader bepaald moeten worden en in de overeenkomst ook als zodanig benoemd moeten zijn. Voordat met de nieuwbouw gestart wordt zal, zonder afbreuk te doen aan het voorgaande, in elk geval een substantieel deel van de te slopen gebouwen afgebroken moeten zijn.

- **gemeenten leggen het gemeentelijk beleidskader aan de provincie voor goedkeuring voor. Na provinciale goedkeuring en toekenning van een algemene verklaring van geen bezwaar (WRO, art 19, lid 2) kan de gemeente dit beleid uitvoeren;**
- de deelnemer moet een plan indienen bij de gemeente waar de compensatie (bouwkvavel(s)) toegekend zullen worden. In situaties waarbij in een andere gemeente gesloopt wordt, zal eerste gemeente voor afstemming zorgen.
Dit plan moet in ieder geval ingaan op:
 - . aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
 - . de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage t.b.v. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - . de aanwending van de bijdrage voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing, realisatie nieuw groen, beeldkwaliteit, eventuele bedrijfsverplaatsingskosten, landschap, natuur, vermindering milieulast, mogelijkheden voor ontwikkeling van andere functies, etc.);
- de milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken;
- **in het gemeentelijke beleidskader RvR mgb dient ingegaan te worden op de relatie met het gemeentelijke woonplan. Ook is het van belang dat er bij het opstellen van toekomstige gemeentelijke woonplannen wordt ingegaan op RvR mgb.**

3.1.2 Handreikingen

- **gemeenten kunnen op basis van een structuurplan of –visie een gebiedsgerichte regeling c.q. uitvoering mogelijk (maatwerk) maken;**
Een gecoördineerde aanpak kan wenselijk zijn in waardevolle gebieden die een grote samenhang vertonen en waar tevens veel (voormalige) agrarische bedrijven aanwezig zijn. Als er op basis van regionaal structuurplan of –visie wordt gewerkt, is het noodzakelijk dat Gedeputeerde Staten daar mee instemt. Bij maatwerk kan gedacht worden aan het aantal woningen, volume van de woningen, de verhouding sloop/nieuwbouw, etc.
- voor ‘ongewenste burgerwoningen’ in landbouwontwikkelingsgebied en eventueel in verwevingsgebied (sterlocaties) kan via een gebiedsgerichte aanpak of bij de ontwikkeling van een cluster van intensieve veehouderijen naar oplossingen gezocht worden.

4. Uitvoering en financiën

4.1.1 Criteria

- in onderling overleg tussen deelnemer en gemeente worden afspraken gemaakt over de inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de locatie plaats. Inzet kan ook elders. **Dat kan eventueel via het instellen van een gemeentelijk reconstructie- of plattelandsfonds waar de bijdrage geheel of gedeeltelijk in gestort wordt. Dit reconstructie- of plattelandsfonds kan worden aangewend voor het vergoeden van sloopkosten van VAB's plus 30% gecorrigeerde vervangingswaarde, in die gevallen waar de deelnemer geen compenserende bouwkvavel kan of wil verkrijgen, of voor bekostiging van andere investeringen in ruimtelijke kwaliteit binnen het landelijk gebied van de gemeente.**

- deelnemer moet bij een aanvraag in de richting van de gemeente aangeven wat de voorgestelde grootte en getaxeerde waarde van de betreffende kavel(s) is. Bij de beoordeling van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwkwavel voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. Bij twijfel over de getaxeerde waarde in de aanvraag laat de gemeente een eigen taxatie uitvoeren.

Aanvulling gemeente: bij het over te leggen plan van aanvrager wordt ook de bijdrage t.b.v. de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit genoemd. Deze bijdrage hangt in grote mate samen met de taxatie van de nieuwbouwkavel. De gemeente accepteert bij de planindiening een door aanvrager uitgevoerde taxatie als rekeneenheid op basis waarvan globaal de financiële haalbaarheid van het plan beoordeeld kan worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen, wanneer ook de locatie van de nieuwe bouwkwavel(s) bekend is, zal een taxatie uitgevoerd moeten worden door 3 taxateurs, waarvan 1 wordt aangewezen door de aanvrager, 1 door de gemeente en de derde door deze taxateurs samen. De hoogte van de taxatie die door deze drie taxateurs wordt vastgesteld, is bindend voor de betreffende Rood voor Rood mgb aanvraag

De gemeente stemt er mee in dat op de vastgestelde waarde de Wevab en een correctie voor de aanleg van nutsvoorzieningen en infrastructuur in mindering worden gebracht. Ten laste van de bijdrage ruimtelijke kwaliteit mogen in elk geval de meerkosten sloop (asbest), advieskosten, kosten noodzakelijke onderzoeken, opstellen kosten landschapsplan e.d. worden gebracht. Over het bepalen van de omvang van de kavel wordt verwezen naar hetgeen hierover is gesteld onder 1. Criteria.

4.1.2 Handreikingen

- gemeenten kunnen er voor kiezen om een reconstructie- of plattelandsfonds in te stellen;
- gemeenten kunnen er voor kiezen om Rvr mgb in tranches uit te voeren, door bijvoorbeeld periodieke openstelling van Rvr mgb.

Aanvulling gemeente: Zoals eerder aangegeven kiest de gemeente (nog) niet voor het instellen van een plattelandsfonds. Gezien de verwachting, dat het aantal verzoeken beperkt zal blijven, wordt er evenmin voor gekozen om rood voor rood mgb in tranches uit te voeren. Indien gewenst kan hier alsnog toe worden overgegaan.

Bijlage 2 Topiclijst interviews

Vragen naar mening / ervaring / visie over:

- Rol / werkwijze wanneer er benadering wordt gezocht voor RvR
- Hoe actief wordt ermee omgegaan, belangstelling voor RvR
- Ervaring tot nu toe met RvR, wat vindt u van het RvR beleid zelf?
 - Hoe wordt het proces ervaren
 - Wat zijn de problemen waar tegen aan wordt gelopen
 - Redenen voor niet doorzetten
 - Wie is de deelnemer, leeftijd / ouderdom bebouwing / sloopnorm / ...
 - Behaalde resultaten, gewenste kwaliteitsverbetering gerealiseerd?
- Ingehaald door KGO, is het achterhaald?
- Verschillen in beleid met of tussen ander gemeenten, zijn er opvallende gemeenten met interessante, vernieuwende, ontwikkelingen?
- Verschillen in beleid met andere provincie, Drenthe/Overijssel, verschil tussen ruimtelijke insteek en financiële berekening
- Behandelde aandachtspunten/veranderingen bij beleidsherzieningen
- Slopen
 - Sloopnorm veranderen? Verlaging of verhoging
 - Passend maken naar aanbod gemiddelde boer
 - Wat rechtvaardigt een woning
 - Samenvoegen locaties
 - Intergemeentelijk samenvoegen locaties
- Compensatie
 - Nieuwe woningen in buitengebied gewenst?
 - Locatie woningkwavel op slooplocatie of elders
 - Werkwijze bij locatie elders, grondverwerving

- Gebiedszonering gewenst? Gebieden beschermen tegen of aanwijzen voor woningbouw
- Milieuwetgeving en compensatiewoning
- Financiële invulling van de regeling:
 - Opzet met gesloten beurs (*TDR*)
 - 30% gecorrigeerde vervangingswaarde
 - Sloopkosten, € 25,- per m²
 - Investering ruimtelijke kwaliteit, te verrekenen posten
 - Landschapsfonds
- Gewenste veranderingen in het beleid / (verdere) aandachtspunten voor nieuw beleid
- Toevoegingen van respondent?

Bijlage 3 Vergelijkingsbronnen

Provincie Overijssel

- Brochures “Een stal voor een bouwkafe”, april 2007
- Uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel, december 2008
- Modelovereenkomst Rood voor Rood met gesloten beurs, een handreiking voor het opstellen van private overeenkomsten
- Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel, Dienst Landelijk Gebied, juni 2005
- Evaluatie Rood voor rood met gesloten beurs, Arcadis, mei 2008
- Monitor Rood voor Rood met gesloten beurs, oktober 2007
- Monitor Rood voor Rood met gesloten beurs, oktober 2008
- Monitor Rood voor Rood met gesloten beurs, juni 2010
- Beleidsnotitie her- en nevengebruik VAB, Rood voor rood, gemeente Almelo, november 2007
- Bestemmingsplan Buitengebied Almelo, gemeente Almelo
- **Gemeente Almelo**
 - Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs, vastgesteld december 2008
- **Gemeente Borne**
 - Beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen, januari 2010
- **Gemeente Dalfsen**
 - Evaluatie Rood voor Rood & VAB, januari 2010
- **Gemeente Deventer**
 - Evaluatie Rood voor Rood en Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing, 9 februari 2009
 - Bijlage: Voorstellen beleidsaanpassing Evaluatie Rood voor Rood en Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing, 28 januari 2009
 - Ontwikkelingskader Wonen en Werken Buitengebied Deventer, Handleiding voor een vitaal en ondernemend buitengebied, februari 2006
- **Gemeente Dinkelland**
 - Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1^e tranche
- **Gemeente Enschede**
 - Buitenkans 2010, Gids voor het buitengebied Gemeente Enschede
- **Gemeente Haaksbergen**
 - Rood voor Rood en VAB beleid 2011, Gemeente Haaksbergen
 - Evaluatie en toelichting op het geactualiseerde beleid Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische bebouwing
- **Gemeente Hardenberg**
 - Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs, gemeente Hardenberg oktober 2006
- **Gemeente Hellendoorn**
 - Vrijkomende gebouwen in het buitengebied, hergebruiken of slopen, gemeente Hellendoorn, september 2011
 - Evaluatie rood voor Rood, gemeente Hellendoorn september 2011
- **Gemeente Hengelo**
 - Criteria Rood voor Rood, Aanvullend Gemeentelijk Beleid Rood voor Rood (mgb) gemeente Hengelo
- **Gemeente Hof van Twente**
 - Beleidsregel rood voor rood met gesloten beurs, Gemeente Hof van Twente, augustus 2008

- **Gemeente Oldenzaal**
 - **Gemeente Olst-Wijhe**

 - **Gemeente Ommen**
 - **Gemeente Raalte**
 - **Gemeente Rijssen-Holten**

 - **Gemeente Staphorst**

 - **Gemeente Steenwijkerland**

 - **Gemeente Tubbergen**
 - **Gemeente Twenterand**

 - **Gemeente Wierden**
 - **Gemeente Zwolle**

 - Provincie Drenthe**

 - **Gemeente Aa en Hunze**
 - **Gemeente Coevorden**
 - **Gemeente De Wolden**
 - **Gemeente Hoogeveen**

 - **Gemeente Midden Drenthe**
 - **Gemeente Noordenveld**
 - **Gemeente Tynaarlo**

 - **Gemeente Westerveld**
- Bijlage Rood voor Rood uit Bestemmingsplan Buitengebied 2007
 - Brochure Buitengebied in beweging, Rood voor Rood regeling
 - Deelnotitie VAB: Rood voor rood, september 2009
 - Beleidsevaluatie Rood voor rood, juni 2009
 - Protocol Rood voor Rood aanvragen
 - Beleidsnotitie Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen
 - Beleidsnota Rood voor Rood, Gemeente Raalte, oktober 2012
 - Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een aanvulling op de Kadernota landelijk gebied, september 2013
 - Uitgangspunten Rood voor Rood regeling 2012, november 2011
 - Evaluatie Rood-voor-Rood regeling, juni 2010
 - Beleidsnotitie "Toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst", afdeling REO, oktober 2006
 - Regeling "Rood voor rood met gesloten beurs" vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing, oktober 2007
 - Beleidsnotitie "Rood voor rood beleid 2011", augustus 2011
 - Beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Twenterand, september 2005
 - Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs, gemeente Wierden, mei 2011
 - Nota Ruimtelijke initiatieven Buitengebied, Handreiking voor het begeleiden van aanvragen, juni 2011

 - Beleidskader geactualiseerde regeling Ruimte voor Ruimte Provincie Drenthe, januari 2011
 - Ruimte voor ruimte, Beleidsevaluatie ruimte voor ruimte regeling provincie Drenthe, Bureau PAU, november 2009
 - Voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte, januari 2006
 - Handreiking Implementatie voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte, februari 2007
 - Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied, Gemeente Aa en Hunze, februari 2013
 - Beleidsregel Ruimte voor ruimte, juni 2012
 - Algemeen overzicht Ruimte voor Ruimte Regeling
 - Brochure "Fiscale gevolgen van deelname aan functieveranderingregelingen", Belastingdienst
 - Algemene beschrijving van de Regeling Ruimte voor ruimte
 - Wijzigingsbepaling Bestemmingsplan buitengebied Noord
 - Wijzigingsbepaling Bestemmingsplan buitengebied Zuid Herziening 2007
 - Voorbeeld inrichtingsplan – Kerkweg 8 Pesse, Eelerwoude
 - Aanvraagformulier ruimte voor ruimteregeling
 - Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe, januari 2012
 - Ruimte voor Ruimte-regeling, gemeente Noordenveld, juli 2008
 - Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, oktober 2011
 - Bestemmingsplan Buitengebied Westerveld, juli 2012

Bijlage 4 Uitwerking Hoofdstuk 5

[4.1 Paragraaf 5.2.2](#)

[4.2 Paragraaf 5.2.3](#)

[4.3 Paragraaf 5.3.1](#)

[4.4 Paragraaf 5.3.2](#)

4.1 Paragraaf 5.2.2

In verband met anonimiteit worden geen privégegevens verstrekt.

5.2.2.1 Oud deelnemers

Er zijn in de gemeente Staphorst twee Rood voor Rood projecten daadwerkelijk doorlopen. Één daarvan is al in uitvoering, maar de ander heeft nog een lopend proces bij de Raad van State.

- Voor het eerste project is in 2013 een bestemmingsplan vastgesteld. Het betreft de sloop van 1.011 m² aan agrarische objecten op één locatie. Dit voldoet aan de gestelde sloopnorm van 850 m² en er wordt daarom een bouwrecht voor één compensatiewoning verleend. Dit bouwrecht is tot op heden nog zwevend en wordt gezien als een verkoopbaar recht aan een derde. Voor het verzilveren is een termijn vastgesteld van uiterlijk drie jaar. Het agrarische bedrijf met bijbehorende landbouwgronden is door een zelfstandig bestuursorgaan aangekocht om in te zetten ten behoeve van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Om deze reden en door het gebrek aan de fysieke ruimte wordt er niet op de slooplocatie gecompenseerd. De regeling wordt in dit geval toegepast om het verlies te beperken.
- Tegen het tweede project is op de in 2013 vastgestelde partiële herziening bezwaar aangetekend bij de Raad van State waarover nog geen uitspraak is gedaan. Het is een complex project met drie partners en drie erven. Het project is geïnitieerd door een private partij die belang heeft bij de realisatie van de compensatiewoning op een nog onbebouwde locatie aansluitend bij bestaande bebouwing. Hiervoor heeft hij twee partners gevonden, één binnen de gemeente en één buiten de gemeente, die de benodigde vierkante meter agrarische bebouwing slopen. Op de locatie binnen de gemeente is 752 m² reeds gesloopt en het proces afgerond. Daarnaast is op een locatie in een andere gemeente is 360 m² gesloopt. Gezamenlijk is dit voldoende voor het behalen van de sloopnorm. Het project heeft bezwaar gekregen van de omwonenden van de huidige onbebouwde locatie. Men heeft bezwaar tegen de locatie van de nieuwe woning welke zichtlijnen zal ontnemen van de omwonenden.

Uit de gesprekken met deze oud deelnemers bleek dat het werd ervaren als een moeizaam en lang project waarbij hulp van deskundigen echt nodig is. Het beleid is ook omschreven als langdurig, omslachtig en ingewikkeld.

D1-1 gaf aan dat hij zelf niet kon herbouwen en dat het een goede zaak was dat een ander die de wil en mogelijkheid wel had er op deze manier gebruik van kon maken, terwijl slechte gebouwen werden afgebroken. Hij was tevreden met het resultaat en gaf aan dat het beleid een goede zaak was, omdat je op het platteland steeds meer leegstaande gebouwen en verpaupering ziet. Dat ziet hij ook in zijn eigen omgeving. Als voorbeeld noemde hij een boerderij op een naastgelegen perceel die al 5 of 6 jaar leeg staat. Hij zag het ook in het nieuws dat de agrariërs problemen gaan krijgen door gebrek aan opvolgers.

D1-2 gaf aan veel gedoe te ervaren met het ontvangen van toestemmingen en goedkeuringen. "Het is een langdurige kwestie, ik ben begonnen in 2009 en nu, 2014, ben ik nog steeds niet klaar. We wisten dat het lang ging duren, daar hebben we ons ook op ingesteld, maar zo lang hadden we niet verwacht. Ik kan niet echt een schuldige hiervoor aanwijzen, we hebben zelf ook wel eens te veel tijd genomen, maar de procedures moeten sneller. Het kan ook sneller. Dat hebben we al gezien bij anderen." D1-2 gaf aan dat het veel onzekerheid geeft. "Het moet duidelijker en sneller kunnen, ook de communicatie. Wanneer je de procedure opstart moet het duidelijk zijn en moet het binnen één tot anderhalf jaar klaar kunnen zijn." Er moet een duidelijker visie komen en het moet duidelijk zijn waaraan moet worden voldaan. Over de financiële opzet van de regeling gaf hij aan dat hij daar wel mee kon leven, maar dat hij meer moeite had met de investering in de ruimtelijke kwaliteit: "Ik vind het raar dat ik een heg bij een buurman moest zetten". Ten slotte gaf hij ook aan dat hij veel heeft moeten investeren aan 'rare' onderzoeken: "Ik heb € 900,- betaald voor een geluidsonderzoek wat is gedaan vanaf een bureau. Er is geen veldbezoek. Het is geldklopperij." Sneller en duidelijker was zijn boodschap.

D1-3, uit naam van een zelfstandig bestuursorgaan, gaf aan dat hij de regeling, zoals het nu is toegepast, niet snel weer zou doen. Het zwevende bouwrecht geeft te veel risico. Hij gaf wel aan dat het opstellen van het project in goed overleg is gegaan en met tevredenheid is afgehandeld. Hij gaf ook aan dat de verzilvertermijn van het bouwrecht langer mocht. De overheid kan dit risico wel nemen, maar een particulier niet: "Als particulier had ik dit niet aangedurfd". Daarnaast gaf hij ook aan dat er al wel gegadigden zijn geweest voor het bouwrecht, maar dat de aangedragen locaties zijn afgekeurd. Het aanwijzen van gebieden en duidelijker regels voor de locatie van de bouwkwavel zou een verbetering zijn, zodat ze zelf kunnen toetsen of het past bij het beleid van de gemeente. "Het is begrijpelijk dat er een einddatum wordt gesteld, maar er zou een ruimere termijn gesteld kunnen worden."

5.2.2.2 Actuele deelnemers

Er zijn momenteel meerdere initiatiefnemers bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden van een toepassing van het Rood voor Rood beleid. Elk in een ander stadium en met andere, eigen situaties.

Zo is er momenteel een potentiële deelnemer die graag wil slopen maar geen belang heeft bij de compensatiewoning. Er is ook een geïnteresseerde welke graag wil slopen en een compensatiewoning wenst, maar nog niet de sloopnorm haalt.

Daarnaast is er ook een geïnteresseerde die het project momenteel heeft stilgelegd om eerst een koper van de compensatiewoning te vinden alvorens verder te gaan met een planologische procedure, omdat er nu nog te veel onzekerheid is. Het zou een hele geschikte kandidaat zijn met meer dan voldoende vierkante meters en een locatie gelegen binnen de EHS. Wel is er nog discussie over de locatie van de compensatiewoning.

Een andere aanvraag die al loopt sinds 2009 betreft een initiatiefnemer met twee locaties. Er zijn al meerdere plannen ingediend, maar er kan tot op heden nog geen overeenstemming worden gevonden. Er zijn discussies over de locatie van de nieuwe woning en problemen met de financiële haalbaarheid van het plan.

Uit de gesprekken met actuele deelnemers bleek dat het beleid werd ervaren als omslachtig. D2-1 verwees naar het beleid in Drenthe waar het heel anders is geregeld: "Wat het kost dat kost het, prima. Dat is veel simpeler dan in Staphorst waar alles tot in de millimeter is geregeld. Het is bijzonder dat dit per provincie zo erg verschilt. Het proces in Overijssel is heel ingewikkeld. Alles is financieel geregeld, zoals wat je over mag houden – als je al wat overhoudt, van de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde blijft niets over". Opmerkingen werden verder gemaakt over de hoge onderzoekskosten zonder de garantie dat het überhaupt door kan gaan: "Ik heb al € 20.000 uitgegeven aan kosten en ik weet nog steeds niet of het mag plaatsvinden. Ik moet al heel veel investeren en ik krijg nog steeds geen zekerheid. Door alle onderzoeken wordt het onwerkbaar." "Ik wil alleen maar schuren slopen en de woning komt elders, dus waarom moet ik dan een advies betalen voor een akoestisch onderzoek?"

D2-1 gaf ook aan teleurgesteld te zijn: "De particulier wil meewerken, maar het lijkt of de gemeente baat heeft bij het inschakelen van zo veel mogelijk partijen en allemaal op kosten van de particulier. Op dit moment ervaren wij het als 'wij tegen de gemeente', terwijl je zou verwachten dat het in samenwerking tot stand mag komen en dat gebeurt niet. Dat past niet bij Staphorst." Onder aan de streep wordt gezegd: "Kortom, te veel kosten voor onderzoeken, snelheid van werken moet hoger, meedenken 'met de portemonnee die het ontwikkelt' en een actievere rol spelen".

5.2.2.3 Afgehaakte deelnemers

Uit het archief is een heel aantal deelnemers naar voren gekomen dat interesse heeft getoond in de Rood voor Rood regeling, maar het traject niet is ingegaan of is gestopt. Een aantal van de recentste aanvragen kan nog steeds actuele deelnemers zijn.

- De eerste geïnteresseerde klopte in 2004 al aan met een verzoek tot deelname op de ophanden zijnde regeling. Dit betrof het slopen van bedrijfsopstallen van ruim 1.750 m². Na contact met de geïnteresseerde bleek dat de regeling te weinig mogelijkheden bood voor het verzoek, en dat deze niet geheel paste in het concept van Rood voor Rood. De geïnteresseerde trok later aan de aanvraag in en het object is verkocht.
- De tweede geïnteresseerde diende in 2005 een verzoek tot deelname in. Deze aanvrager heeft gefungeerd als pilot en stond op de aanjaaglijst van de provincie waarmee op korte termijn resultaten moest worden geboekt. De regeling moest de gelegenheid bieden om overtollige schuurruimte, ongeveer 2.200 m², af te breken en de aanvrager kreeg rechten voor maximaal twee bouwkavels, indien alleen de eerste niet de kosten dekte. De geïnteresseerde wilde de compensatiewoning op een andere locatie dan de slooplocatie realiseren, maar de landschappelijke voorkeur ging naar het clusteren van de compensatiewoningen bij de bestaande bebouwing. De laatste gegevens over dit project waren uit 2007. De geïnteresseerde heeft uiteindelijk aangegeven niet door te willen gaan met de uitvoering van het Rood voor Rood project, omdat het financieel niet haalbaar bleek te zijn.
- In 2006 is er een aanvraag geweest waarbij drie adressen waren betrokken. Het was een serieuze ontwikkeling, maar uiteindelijk is het niet tot uitvoering gekomen. Één van de adressen is vervolgens zelfstandig verder gegaan in een eigen Rood voor Rood project, dat wel heeft geleid tot een daadwerkelijke uitvoering. Het idee was dat er op alle drie locaties werd gesloopt, en dat er slechts op één locatie werd teruggebouwd voor een woonzorgfunctie voor een regionaal bekende zorginstelling. Uit nader onderzoek in 2007 blijkt dat de voor ogen zijnde zorgvorm niet haalbaar is vanwege exploitatie technische redenen.
- In 2008 is er een verzoek om principe-uitspraak geweest voor medewerking om in het kader van Rood voor Rood te slopen en een compensatiewoning te realiseren. Er wordt voldaan aan de sloopnorm en er is een voornemen om de compensatiekavel iets verder op te realiseren in verband met het waarborgen van open zicht. In 2009, ongeveer een half jaar later, geeft de geïnteresseerde aan dat er na rijp beraad is besloten om niet verder te gaan met een Rood voor Rood procedure.
- In 2011 is er een aanvraag geweest voor een Rood voor Rood project, maar de geïnteresseerde had uiteindelijk, in 2013, gekozen voor het toepassen van het VAB beleid.

- In 2011 is er een verzoek ingediend waarbij de geïnteresseerde aangaf voornemens te zijn een agrarisch bedrijf te beëindigen en 735 m² te slopen. Er werd dus nog niet voldaan aan de sloopnorm en er moest extra vierkante meters worden aangekocht.
- In 2011 is er een verzoek gedaan voor een principe-uitspraak voor toepassing Rood voor Rood voor het slopen van 970 m², welke is afgewezen. In 2012 is er een tweede verzoek gedaan. De aanvraag voldoet aan het beleid, maar de plek van de nieuwe woning is niet mogelijk in verband met geurcirkels. Daarom wijst het college de aanvraag af.
- In 2012 is een aanvraag gedaan voor het toepassen van Rood voor Rood. Door het Oversticht is hiervoor op verzoek een advies uitgebracht over het wijzigen van een agrarische bestemming in wonen in combinatie met Rood voor Rood. Hierbij kwam naar voren dat de boerderij een monument betreft en dat het mogelijk dan wel geadviseerd wordt een aantal van de bijgebouwen te slopen.

Uit de gesprekken met afgehaakte deelnemers bleek positieve en negatieve ervaringen. D3-1 gaf aan een goed proces te hebben ervaren, voor zover deze is doorlopen. Het was een uniek geval waarbij het doel was om te kunnen wonen in het buitengebied. Hiervoor zou een Rood voor Rood traject van een ander worden overgenomen. Er was goed en duidelijk contact met de gemeente waarbij veel medewerking werd ervaren. Over de regeling zelf werd gezegd: "Ik had wel een paar avonden nodig om het principe van de regeling te snappen". Uiteindelijk was de grootste beweegredenen om niet door te gaan de traagheid van het traject wat veel werk en energie zou kosten, "alleen al voor het aanvragen van al die offertes. Hier is een lange adem voor nodig, wat ook zorgt voor onzekerheid". Uiteindelijk hebben de deelnemers in een naastgelegen Drentse gemeente op een snellere manier een woning in het buitengebied kunnen realiseren. Verder werd over het beleid gezegd dat het een hele mooie regeling is "om van de vele oude troep en bende in het landschap af te komen en daar een nieuwe bestemming aan te geven".

D3-2 gaf aan dat het een goede regeling is en er ook interesse was omdat de deelnemers een grote boerderij hadden, maar een extra woning op hetzelfde erf was niet gewenst. Daarnaast werd de sloopnorm nog niet gehaald en het kopen van een extra schuur werd ervaren als te veel moeite, "maar de grootste reden voor niet doorzetten was de extra woning op het erf."

D3-3 was minder positief: "Het is een traag en slaapverwekkend proces. Het proces in de gemeente De Wolden is beter, daar gebeurt daadwerkelijk wat. Het gaat daar veel sneller." Daarnaast is aangegeven dat de sloopnorm van 850 m² niet wordt gehaald. "Ik heb 800 m², en nog wordt er gezwaaid met regelgeving. Er is welwillendheid genoeg om te combineren met andere partijen, maar we komen geen steek verder." Het gesprek werd afgesloten met een duidelijke: "Kijk eens hoe het gaat bij de gemeente De Wolden, ga met de provincie Drenthe om tafel. Alles zou veel sneller kunnen en moeten verlopen."

5.2.2.4 Mogelijke deelnemers

Op basis van de gegevens van de gemeentelijke administratie zijn partijen benaderd die in aanmerking zouden komen voor de regeling. Uit gesprekken met elf mogelijke deelnemers bleek voornamelijk dat het bestaan van dit beleid niet bekend is. De respondenten die het beleid wel kenden waren niet positief.

D4-1 reageerde met: "Meer van gehoord dan ons lief is." Een bekende in zijn omgeving wilde het toepassen en heeft kosten gemaakt voor het opstarten van het traject, maar het mocht niet doorgaan. Hij gaf aan dat een dergelijk project voor een starter niet haalbaar is. Hij verwees naar de gemeente Dalfsen waar je de regeling vlot kan doorlopen, wat in de gemeente Staphorst niet lukt. Daarnaast gaf hij aan dat de sloopnorm te hoog was: "Er staan gigantische schuren en als alles wordt gesloopt is dat nog niet genoeg."

D4-2 gaf ook aan dat de sloopnorm te hoog was: "De burens hebben twee hele grote schuren, maar dat is nog niet genoeg". Deze respondent gaf aan dat ze er zelf nog niet mee te maken hadden, misschien in de toekomst maar "er zijn zoveel regeltjes, dat valt tegen".

4.2 Paragraaf 5.2.3

5.2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst

Het Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst is vastgesteld in september 2013 (Gemeente Staphorst, 2014). Logischerwijs is het Rood voor Rood beleid dat geldt voor het buitengebied van de gemeente onder invloed van het recent vastgestelde bestemmingsplan voor het buitengebied.

Het bestemmingsplan vormt het kader voor de ruimtelijke ordening voor het landelijk gebied van de gemeente. Het heeft tot doel om het gebruik en de inrichting van gronden en het oprichten van gebouwen en bouwwerken te reguleren met het oog op het bevorderen van een zo goed mogelijk gebruik van het landelijk gebied.

In het bestemmingsplan is de volgende tekst opgenomen over landbouw en wonen in het buitengebied:

Het buitengebied van Staphorst is hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch gebied. Landbouw is in de gemeente Staphorst dan ook een belangrijke pijler voor de economie. Ontwikkeling en behoud van deze sector zijn daarom speerpunten van het gemeentelijk beleid. In de landbouw zijn twee ontwikkelingsrichtingen zichtbaar: (1) schaalvergroting naar gespecialiseerde landbouw met grote bedrijven, onlosmakelijk verbonden met een verdergaande afname van het aantal agrarische bedrijven en (2) verbreding en verdieping, waarbij een nieuwe tak of niet-agrarisch product aan de landbouwkundige bedrijfsvoering wordt toegevoegd of waarbij aan de agrarische producten op bedrijfsniveau een meerwaarde wordt toegevoegd.

Waar de landbouw langzaam maar zeker aan betekenis inboet, steken nieuwe functies de kop op. Het aantal burgerwoningen in het buitengebied zal de komende jaren toenemen. Dit is niet het gevolg van nieuwbouw in het buitengebied maar het gevolg van het feit dat (voornamelijk, de kleinere) agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering staken en de bedrijfswoningen vervolgens als burgerwoning in gebruik worden genomen.

De grootste invloed op een nieuw beleid is de wijziging van de toegestane inhoud van de woning. Waar in het huidige Rood voor Rood beleid wordt gewerkt met 750 m³ voor de woning en 75 m² voor de bijgebouwen, staat het bestemmingsplan buitengebied 1.100 m³ toe voor de woning inclusief bijgebouwen.

Uit een kleine berekening waarbij rekening wordt gehouden met de nok- en goothoogten, blijkt dat dit eigenlijk op precies hetzelfde neerkomt (zie berekening 1).

Voor het overige is er geen extra input voor een nieuw Rood voor Rood beleid en geldt de al aangegeven route: *in het nieuwe Rood voor Rood beleid op nemen dat voldaan dient te worden aan de regels het geldende plannen op de betreffende locatie(s).*

5.2.3.2 Landschapsplan Staphorst

In 2011 is het Landschapsplan Staphorst vastgesteld (Gemeente Staphorst, 2014). Het Landschapsplan Staphorst geeft een plan voor behoud en versterking van het buitengebied van de gemeente. Dit betreft hetzelfde plangebied als het Rood voor Rood beleid.

Het buitengebied van Staphorst heeft bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. De gemeente wil ruimte bieden aan ontwikkelingen in het buitengebied en werken aan behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

Op basis van de geomorfologische eigenschappen, de ontginningsgeschiedenis en de huidige ruimtelijke samenhang en zichtbare kenmerken zijn zeven landschapstypen te onderscheiden.

De basis van de landschappelijke kwaliteit van Staphorst is de samenhang binnen verschillende deelgebieden en de herkenbaarheid van de zeven verschillende landschapstypen. De landschapstypen hebben elk hun eigen kenmerken, kwaliteiten, structuren en waarden.

In het landschapsplan staat dat ruimtelijke kwaliteit betekent dat elke ontwikkeling iets moet bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, dat wil zeggen de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het landschapstype.

Rood voor Rood beleid			
850	m ²	Slopen	
750	m ³	Bouwen - Woning	
75	m ²	Bouwen - Bijgebouwen	

Bestemmingsplan Buitengebied			
1.100	m ³	Bouwen - Woning + Bijgebouwen	

Bestemmingsplan Buitengebied			
	Maximale nok hoogte	Maximale goot hoogte	Gemiddelde hoogte
Woning	10 meter	3 meter	6,5 meter
Bijgebouw	6 meter	3 meter	4,5 meter

Rood voor Rood	
750 m ³ bouwen - woning = 750 / 6,5 = 115 m ² bouwen woning	
115 m ² bouwen - woning + 75 m ² bouwen - bijgebouw = 190 m ² woning + bijgebouw	
850 m ² slopen rechtvaardigt terugbouwen van 190 m ² = 22% van wat wordt gesloopt	

Bestemmingsplan Buitengebied	
1.100 m ³ bouwen - woning + bijgebouwen	
Verhouding oppervlakte woning + bijgebouwen: 2/3 - 1/3	
Gemiddelde hoogte = (6,5 + 6,5 + 4,5) / 3 = 5,8 meter	
1.100 m ³ bouwen - woning + bijgebouwen = 1.100 m ³ / 5,8 = 190 m ² woning + bijgebouw	

Berekening 1 – Inhoud van woning en bijgebouwen in Rood voor Rood en Bestemmingsplan Buitengebied is hetzelfde.

Conclusie vanuit dit document is dat het wellicht interessant is om bij het nieuwe Rood voor Rood beleid rekening te houden met de verschillende landschapstypen en hierbij voorwaarden te geven in de trend van 'ja, tenzij' of 'nee, mits'. Hierdoor ontstaat er een gebiedszonering, waar in het huidige rood voor rood beleid van is afgezien.

Daarnaast wordt er in het landschapsplan gesproken over een landschapsfonds voor de financiering van landschapsprojecten. In het landschapsplan staat:

De financiering van landschapsprojecten loopt via het landschapsfonds. Een landschapsfonds bundelt private middelen en publieke middelen. Naast overheden kunnen particulieren, bedrijven of projectontwikkelaars die landschapsontwikkeling en –beheer steunen, een bijdrage leveren aan het landschapsfonds. Het landschapsfonds kan tevens worden gevuld door een financiële compensatie van nieuwe ingrepen in het landschap, naast de landschapsmaatregelen die ter plekke van de nieuwe ingreep worden genomen.

In het huidige beleid staat dat er geen gebruik wordt gemaakt van een landschapsfonds. Als er intussen wel een fonds is opgericht, verdient dit aandacht bij de invulling van een nieuw Rood voor Rood beleid.

5.2.3.3 Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Het VAB beleid, ook vastgesteld in oktober 2006 (Gemeente Staphorst, 2014), is een sterk met het Rood voor Rood beleid verbonden, verweven, beleid.

Waar in het Rood voor Rood beleid de agrarische opstallen worden vervangen door een woonfunctie, wordt het in het VAB beleid vervangen door een nieuwe economische functie.

Het hoofddoel van het VAB beleid is sociaaleconomisch, het draagt bij aan het realiseren van nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies. Hergebruik in plaats van sloop. In het bijzonder voor de karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die via het Rood voor Rood beleid worden gesloopt is het VAB beleid een geschikt instrument.

De hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken.

Het beleid kan ook in combinatie met het Rood voor Rood beleid worden toegepast. Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Gemeenten zullen dus per geval moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Als dat niet het geval is kan Rood voor rood toegepast worden voor het slopen van deze ontsierende of niet voor VAB-beleid geschikte gebouwen. Er dient in ieder geval gestreefd te worden naar een substantiële reductie van het bouwvolume en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Er is duidelijk een relatie tussen het Rood voor Rood beleid en VAB Beleid. Uit de beleidsnotitie voor het VAB beleid zijn er twee artikelen die interessant zijn voor het eventueel invullen van het nieuwe Rood voor Rood beleid.

Artikel 2.1.8

Het beleid geldt voor gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik geweest zijn. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een andere dan agrarische bestemming voor te verkrijgen. In afwijking hiervan geldt dat gebouwen moeten zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2004. Deze peildatum wordt ook toegepast bij de Rood voor rood regeling.

Het is interessant om te zien dat de constructie van een voorgeschreven aantal jaren is vervangen door een vastgestelde datum zoals ook is toegepast bij de Rood voor Rood regeling.

Duidelijk is dat er bij het hanteren van een datum, de bebouwing steeds ouder moet zijn om in aanmerking te kunnen komen, terwijl bij het hanteren van een vastgesteld aantal jaren de regeling meegroeit met de tijd. Nu is het vaststellen van drie jaar voor Rood voor Rood wel erg kort, (wat echter wel wordt gehanteerd door de gemeente Rijssen-Holten). Hierbij zal zeker sprake zijn van kapitaalvernietiging. Het is te overwegen om hier een andere norm voor aan te stellen, bijvoorbeeld 5 jaar (wat ook wordt toegepast door de gemeente Tubbergen).

Artikel 5.2

Gemeenten kunnen er voor kiezen om, in samenhang met de kwalitatieve criteria, uit te gaan van een zonering van het buitengebied, mede ten behoeve van verschillen in mogelijkheden op basis van het VAB uitvoeringskader. *Er worden - net als bij de regeling Rood voor Rood mgb – geen gebieden uitgesloten van toepassing van de VAB-regeling. Het is aan te bevelen dat gemeenten het ontwikkelen en toepassen van de zonering ten behoeve van het VAB uitvoeringskader en Rood voor Rood-regeling op elkaar afstemmen.*

Sinds de invoering van het Rood voor Rood beleid en het VAB beleid is een landschapsplan met zeven gebiedsindelingen ontwikkeld binnen de gemeente, die in het voorgaande reeds is besproken. Het kan interessant zijn om bij het ontwikkelen van nieuw Rood voor Rood beleid te kijken of er op basis van deze zonering bijvoorbeeld een ja, mits of nee, tenzij beleid toe te passen voor verschillende gebieden. Het kan bijvoorbeeld gewenst zijn dat er wel wordt gesloopt, maar dat de compensatiewoning of economische functie niet in het betreffende gebied gewenst is en beter op zijn plek is in een ander, daarvoor aangewezen, gebied.

5.2.3.4 De karakteristiek van Staphorst: Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

De karakteristiek van Staphorst: Ruimtelijke atlas en Welstandsnota is vastgesteld in november 2013 (Gemeente Staphorst, 2014). De ruimtelijke atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van gemeente Staphorst en sluit aan op zowel Kadernota Buitengebied Staphorst als het Landschapsplan Staphorst. Van hieruit is de welstandsnota vorm gegeven door middel van verschillende welstandsregimes variërend van welstandsvrij tot een bijzonder regime. De Ruimtelijke atlas en Welstandsnota bieden samen een ruimtelijk kader, waar een welstandscommissie of stadsbouwmeester maar ook stedenbouwkundige(n), architecten en andere adviseurs zich op kunnen baseren.

In de ruimtelijke atlas staat de volgende tekst: *De gemeente Staphorst huisvest veel agrarische bebouwing. Veel boeren hebben de laatste jaren gekozen voor bedrijfsbeëindiging of verplaatsing naar het buitengebied, met als gevolg leegstaande boerderijen in Staphorst. Om deze leegstand en verval tegen te gaan worden de boerderijen op dit moment regelmatig gesplitst in meerdere wooneenheden. Staphorst is niet de enige gemeente waar historische bebouwing nieuwe functies krijgt. Het vraagstuk is hier wel wat ingewikkelder omdat het aantal monumenten relatief hoog is ten opzichte van het aantal inwoners en de economische veranderingen in de agrarische sector snel gaan.*

De volgende tekst is afkomstig uit de welstandsnota: *Het welstandsbeleid is bedoeld om de gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit voor langere tijd te behouden. In de 4e Nota Ruimtelijke Ordening uit 1988 wordt de betekenis van ruimtelijke kwaliteit als volgt beschreven: 'Het ruimtelijk beleid is erop gericht de gebruikswaarde van een gebied te vermeerderen, de belevingswaarde te verhogen en de toekomstwaarde te vergroten. De concrete invulling van die ruimtelijke kwaliteit zal daarbij van geval tot geval verschillen'. Daarmee is wel gezegd wat de rijksoverheid met ruimtelijke kwaliteit beoogt maar niet wat het begrip nu precies inhoudt. Het heeft een subjectief karakter, een harde definitie ontbreekt. In Nederland wordt de ruimtelijke kwaliteit operationeel gemaakt door een driedeling:*

1. *Gebruikswaarde: functioneel, doelmatig bereikbaar*
2. *Belevingswaarde: identiteit, diversiteit, herkenbaarheid*
3. *Toekomstwaarde: uitbreidbaar, aanpasbaar, flexibel*

Uit dit beleidsstuk komt verder geen extra input voor een nieuw Rood voor Rood beleid.

5.2.3.5 Kadernota Buitengebied

Kadernota Buitengebied (Gemeente Staphorst, 2014), vastgesteld in juli 2008, vormt het basisdocument voor meerdere ruimtelijke plannen, waaronder het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

De Kadernota Buitengebied geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied. Daarnaast fungeert de kadernota ook als richtingwijzer voor de diverse initiatieven in de gemeente. De gemeente wil met de kadernota beschikken over een integraal beleidskader voor het landelijk gebied, waarin ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen worden benoemd, onderlinge relaties inzichtelijk worden gemaakt en een helder afwegingskader voor mogelijke ontwikkelingen wordt geboden.

Uit deze kadernota komt geen extra input voor een nieuw Rood voor Rood beleid.

4.3 Paragraaf 5.3.1

Criteria uit bestaande regelingen worden als basis gebruikt in het KGO. Deze criteria werden eerder al geaccepteerd als een goede balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie. In het werkboek staat enkel het volgende opgenomen over Rood voor Rood (Provincie Overijssel, 2010):

Doel	Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing.
Toelichting	Op vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties staan in toenemende mate veel en grote gebouwen. Rood voor Rood stimuleert de sloop van landschapsontsierende gebouwen.
Gebiedseigen en gebiedsvreemd	Het (voormalige) boerenerf is gebiedseigen, de compensatiewoning is gebiedsvreemd.
Kwaliteitsprestaties	Sloop van landschapsontsierende gebouwen. Versterking van natuur en landschap en erfkarakter
Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties	Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van tenminste 850 m ² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m ² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestaties is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap, e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkaavel.
Borging	Met procescriteria. In bestemmingsplan de bouwmogelijkheden van het agrarisch bedrijf opheffen, de bestemming aanpassen en de bouwkaavel opnemen. De milieuv vergunning aanpassen of intrekken. Erfinrichtingsplan opstellen als basis voor ruimtelijke inpassing. Met privaatrechtelijke overeenkomst de uitvoering garanderen en financiële aspecten regelen.
Aandachtspunten	Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinaties met VAB-beleid is mogelijk. Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop. Objectieve criteria formuleren, bijv. op basis van advies Monumentencommissie.

4.4 Paragraaf 5.3.2

Het beleid van de gemeente Staphorst is vergeleken met de andere Overijsselse gemeenten. Hierbij is gewerkt met de beschikbare en de door de gemeenten aangeleverde informatie. Een lastig punt is dat het een actueel onderwerp is en dat meerdere gemeenten actief bezig zijn met het vormgeven van KGO beleid en daarmee ook het Rood voor Rood beleid. In zoverre bestaat er dus een risico dat de gebruikte informatie nu al weer verouderd kan zijn.

Er is een uitgebreid deelonderzoek gemaakt voor de vergelijking met andere Overijsselse gemeenten. Onderstaand zijn de belangrijkste punten en grootste verschillen uit dit deelonderzoek anoniem opgenomen. Er wordt in vier paragrafen het huidige Rood voor Rood beleid vergeleken met de andere Overijsselse gemeenten op basis van de indeling van het huidige beleid van de gemeente Staphorst.

5.3.2.1 Inleiding en Opstellen beleid

De beleidsnotitie van de gemeente Staphorst is gedateerd. De meeste gemeenten hebben het beleid al herzien of zijn hiermee, dan wel met het invoeren van KGO, bezig. In de herzieningen is onder andere rekening gehouden met de aanbevelingen uit de evaluatie van de provincie Overijssel, de fundamentele herziening van de Wet ruimtelijke ordening en de nieuwe provinciale Omgevingsvisie met KGO.

De inleiding van alle beleidsdocumenten komt in principe op hetzelfde neer. De alinea's onder opstellen beleid hebben weinig toegevoegde inhoud en zouden geminimaliseerd kunnen worden.

Het zou nog een goede aanvulling zijn voor de gemeente Staphorst om verder in te gaan op de aanleiding en het belang van dit beleid. Nu wordt slechts het doel en de drager van de regeling benoemd.

Door onder andere de schaalvergroting en afname van het aantal bedrijven verliezen veel agrarische bebouwing haar oorspronkelijke functie. De (voormalig) (agrarische) bedrijfsbebouwing komt leeg te staan, vervalt en verpaupert. Dit is een negatieve ontwikkeling voor de kwaliteit van het landschap, waarvoor deze regeling één van de mogelijke oplossingen is: een stimulering tot het afbreken van deze landschapontsierende bebouwing. Door de sloop van landschapontsierende (voormalig) (agrarische) bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit wordt het doel, verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied, behaald. In ruil voor het definitief en substantieel

slopen van bedrijfsgebouwen mogen ter compensatie woningen worden gebouwd op planologisch aanvaardbare, verantwoorde locaties.

5.3.2.2 Inhoudelijk kader

Het inhoudelijk kader is opgesplitst in vier paragrafen. Over dit gedeelte van het beleid valt veel op te merken. Het bevat dan ook de meeste beleidsinhoud.

Paragraaf 1: Relatie sloop en bouwkavel/(bedrijfs)woning

- Één van de grotere aspecten in het beleid is de sloopnorm. In de eerste regel staat gelijk dat de sloopnorm 850 m² is, zoals door de provincie ooit aangedragen. Hierop zijn ook geen noemenswaardige uitzonderingen. Het is de vraag of de sloopnorm ook past bij de gemeente. Er zijn meerdere mogelijkheden om te voldoen aan de sloopnorm. Er kan worden voldaan aan de sloopnorm op één locatie, de ideale situatie. Er kan ook worden gecombineerd op meerdere locaties. Hier geeft het huidige beleid minimale invulling aan. Bij uitzonderingen zou men ook een lagere sloopnorm kunnen accepteren en voor de missende vierkante meters iets extra's eisen, zoals een storting in een fonds of een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook genoemd is een lagere sloopoppervlakte combineren met een kleinere inhoud van de compensatiewoning. Er zijn ook gemeenten die voorwaarden stellen aan de minimale schuuroppervlakte die mag worden meegeteld in de sloopnorm. Genoemd is 25 m², maar ook 100 m². Hierbij wordt door gemeenten ook vaak aangegeven welke opstallen worden meegerekend voor het behalen van de sloopnorm. Bouwwerken geen gebouw zijnde en vergunningsvrije gebouwen tellen niet mee. De ene gemeente gaat hier verder op in dan de andere. Ook wordt hier benoemd hoe men omgaat met de oppervlakte voor bijgebouwen welke mogen blijven staan. Hier wordt vaak een grens gegeven. De gemeenten kiezen hierbij voor een grens van 75 m², 100 m² of 150 m². De omvang van de bijgebouwen moet wel passen bij de maat van de woning. Een tweede bouwkegel bij 1.700 m² sloop wordt bijna overal gelijkwaardig behandeld. Gesteld kan worden dat een tweede bouwkegel alleen mag wanneer de financiële verrekening met één woning niet haalbaar is.
- Zoals benoemd geeft de gemeente Staphorst minimale invulling aan gecombineerde aanvragen. Bij gecombineerde aanvragen worden meerdere percelen, al dan niet van dezelfde eigenaar, al dan niet binnen één gemeente, betrokken bij één gezamenlijke aanvraag. Zonder samenwerking zouden deze partijen niet de sloopnorm kunnen behalen om in aanmerking te komen voor de regeling. Bijna alle gemeenten geven hier wel invulling aan. Een standaardvoorwaarde bij combineren is dat alle deelnemende partijen aan alle beleidsvoorwaarden moeten voldoen. Dit gaat bijvoorbeeld over de voorwaarde dat alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt, de bestemming wordt gewijzigd en de milieuvergunning wordt ingetrokken. Een andere eis is dat wordt teruggebouwd op de locatie waar het meest wordt gesloopt of de locatie die qua ruimtelijke kwaliteit het meest geschikt is om terug te bouwen. Alle deelnemende locaties moeten uiteindelijk een goede landschappelijke inpassing krijgen.
- Er zijn twee varianten van regels welke over het algemeen worden gehanteerd, zelfstandig of in combinatie: een minimale sloopnorm per deelnemende locatie en/of een maximaal aantal locaties in één aanvraag. Dit om te garanderen dat er daadwerkelijk een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit. Als er bijvoorbeeld wordt geëist dat er minimaal 300 m² per locatie wordt gesloopt, sloop bedrijf A bijvoorbeeld 500 m² en bedrijf B 300 m², zodat gezamenlijk de sloopnorm wordt behaald. De gemeenten die een minimale sloopnorm per locatie stellen variëren bij de norm tussen de 150 m² en 300 m² per locatie, al dan niet in combinatie met een maximaal aantal locaties. Er zijn voorbeelden waarbij de maximale aantal locaties worden gesteld op twee of drie. Logischer wijs beperk je de maximale aantal locaties ook al met een minimale sloopnorm. Als de norm bijvoorbeeld minimaal 300 m² per locatie is, zal er maximaal drie locaties meedoen in één aanvraag (900m²). De gemeente kan bij het combineren van percelen optreden als projecttrekker.
- Het uitgangspunt van de taxatie verschilt nog wel per gemeente. De gemeente Staphorst geeft aan de bouwkegel te taxeren op basis van bouwrijpe grond. Andere gemeenten hanteren nog wel eens richtbedragen of normbedragen per vierkante meter al dan niet met onderscheid tussen compensatie op slooplocatie of elders. Enkele voorbeelden:
 - € 200 per vierkante meter van de bouwkegel op de slooplocatie.
 - tussen de € 140 - € 190 per vierkante meter bouwrijpe grond, waarbij de uiteindelijke waarde onderbouwd moet worden aan de hand van gebiedskenmerken.
 - marktconforme prijs waarbij € 200 per vierkante meter geldt als een minimum bedrag.
 - richtbedrag van € 130 per m² voor compensatie op slooplocatie en € 170 per m² voor compensatie elders.
 - € 150 per vierkante meter waar gemotiveerd van kan worden afgeweken.Het beleid komt in het hoofdstuk Uitvoering en financiën terug op de wijze van taxeren.

- De norm voor sloopkosten van € 25 per m² wordt in principe gelijk behandeld. In principe hanteren alle gemeenten hetzelfde standaardbedrag. Verschillen zijn er wel met betrekking tot toepassing en uitvoering. Zoals: Wanneer de aanvrager op basis van een onafhankelijke taxatie van de sloopkosten kan aantonen dat de vaste vergoeding te laag is, kan besloten worden uit te gaan van de werkelijke sloopkosten. Ook worden er aanvullende opmerkingen gemaakt over asbestsanering. De ene gemeente laat asbestsanering ten laste van de sloopkosten vallen en de ander onder de investering ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt de optie gebruikt om alleen meerkosten boven de kostennorm door asbestsanering onder de investering ruimtelijke kwaliteit te vallen. Ook andere surplus door bijzondere omstandigheden kan onder de investering ruimtelijke kwaliteit vallen.
- De inhoudsmaat voor de compensatiewoning is 750 m³, exclusief 75 m² voor bijgebouwen. Dit is als harde criteria opgelegd door de provincie en ook door gemeenten zo overgenomen. Soms is een grotere inhoudsmaat gewenst, omdat dit beter aansluit bij de omgeving. Ten aanzien van de bijgebouwen zijn enkele afwijkingen. Meerdere gemeenten hanteren in plaats van 75 m² een grens van 100 m², zowel bij de compensatiewoning als bij de voormalige bedrijfswoning. Daarnaast worden opmerkingen gemaakt over het integreren van de bijgebouwen in de hoofdbebouwning voor een woonfunctie. Zoals eerder benoemd wordt ook de woninginhoud in verhouding tot de te slopen vierkante meter gesteld, met 750 m³ als maximale inhoud. Ook benoemd wordt dat de woninginhoud en oppervlakte van de bijgebouwen moeten voldoen aan het vigerende gemeentelijk beleid ten aanzien van woningen in het buitengebied. Tenslotte mogen bijgebouwen bij uitzondering groter zijn wanneer dit ten goede komt aan het landschap, de te behouden (karakteristieke/monumentale) schuur groter is of wanneer het past bij de invulling van een passende herbestemming. Zoals al is benoemd hanteert gemeente Staphorst nu 1.100 m³ voor de woning inclusief bijgebouwen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Het nieuwe beleidskader voor de Rood voor Rood regeling dient te worden afgestemd op dit bestemmingsplan.
- Wanneer men recht heeft op meerdere bouwkvelds is samenvoeging van de woningen mogelijk als uit de onderbouwing blijkt dat dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Het dient per saldo een grotere ruimtelijke kwaliteit te leveren dan de afzonderlijke kvelds. Bij samenvoegen van rechten mag er één woning worden gerealiseerd van maximaal 1.500 m³. Er zijn ook gemeenten waar drie woningen mogen worden samengevoegd tot één woning van maximaal 2.250 m³. In het geval dat de voormalige bedrijfswoning ook wordt gesloopt, wordt er een extra bouwkveld toegekend. Er zijn meerdere gemeenten die de mogelijkheid bieden om de inhoud van de compensatiewoning met die van de extra woning te combineren.
- Omvang van de compensatiekveld is volgens de provincie een standaard oppervlakte van 1.000 m². De gemeente Staphorst heeft hier een eigen invulling aan gegeven. Geen standaard oppervlakte, maar de kveld dient te passen in het landschap en de natuurlijke begrenzingen. De omvang van de compensatiekveld is een belangrijke factor, omdat hieruit de meerwaarde voortvloeit die geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. Het risico van het hanteren van een te kleine compensatiekveld is dat de regeling financieel onhaalbaar wordt en er geen of onvoldoende geld overblijft voor de ruimtelijke investering. Gemeenten hebben op verschillende manieren vorm gegeven aan deze beleidsregel, toch werken de meeste met het provinciale voorstel. Toevoegingen zijn bandbreedtes in de kveldoppervlakte of dat er onderbouwd kan worden afgeweken. Ook wordt onderscheid gemaakt in de locatie van de kveld: een kveld op de slooplocatie mag kleiner zijn dan een kveld elders.
- De gemeente Staphorst verwijst naar het Oversticht voor advies van de landschappelijke inpassing en ingrepen voor het bereiken van ruimtelijke kwaliteit, het verwijderen van de landschapontsierende bebouwingen en het behouden van de karakteristieke, beeldbepalende bebouwingen. Bij de beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit wordt herhaaldelijk verwezen naar de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het is het resultaat van bedoeld en onbedoeld menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Er wordt ingezet op het beschermen en versterken van aanwezige gebiedskwaliteiten en het ontwikkelen en toevoegen van nieuwe kwaliteiten. Meerdere gemeenten beschrijven landschapontsierende gebouwen in principe als (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen binnen het gemeentelijk grondgebied met uitzondering van de aangewezen rijks- en gemeentelijke monumenten en waardevolle, karakteristieke, beeldbepalende, bebouwing. Karakteristiek en/of beeldbepalende bebouwing heeft bepaalde kenmerken welke typerend en gezichtsbepalend zijn voor een bepaalde streek en/of tijdsperiode. Landschapontsierende bebouwing heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van het landschap. Van geval tot geval wordt bekeken of het gaat om landschapontsierende bebouwing, hierbij wordt onder andere gekeken naar:
 - Bouwvorm en schaal
 - Materiaalgebruik en kleurgebruik

- Situering op het erf, erfstructuur en bebouwingsensemble
- Staat van onderhoud
- Streekeigenheid en geschiedkundige waarde
- Omliggende landschapselementen

Paragraaf 2: Situering bouwkaavel en gebiedsdifferentiatie

- De gemeente Staphorst heeft niet gekozen voor gebiedszonering of gebiedsdifferentiatie. Er zijn veel andere gemeenten die dit wel doen. Dit gebeurt vaak op basis van een driedeling uit het reconstructieplan, welke niet van toepassing is op de gemeente Staphorst. Ook vaak genoemd is een indeling op basis van 'nee, tenzij' (bijzonder geval) en 'ja, mits' (een goed plan) principes. Op basis van de landschapstypen wordt de toepassingsgeschiktheid van de regeling bepaald. Zo is het niet wenselijk om in gebieden die primair zijn ingericht en geschikt zijn voor landbouwfuncties de agrarische bebouwing te slopen en een burgerwoning terug te bouwen. Sinds de invoering van het Rood voor Rood beleid heeft de gemeente Staphorst zoals benoemd een Landschapsplan ontwikkeld waarin gebiedszones zijn uitgewerkt.
- Invulling van de locatie van de compensatiewoning kent weinig verschillen tussen de gemeenten. De gemeente Staphorst zal in alle gevallen advies inwinnen bij het Oversticht. Het algemene uitgangspunt is terugbouwen op de slooplocatie of direct aangrenzend hieraan, mits passend vanuit het oogpunt milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels. Als blijkt dat een bouwkaavel ter plekke niet mogelijk is, wordt gezocht naar een locatie elders die ruimtelijk verantwoord is als bouwlocatie. Deze locatie wordt in principe verzorgd door de aanvrager. De nieuwe bebouwing moet voldoen aan de bouwregels opgenomen in het, op de bouwlocatie geldende, bestemmingsplan. Daarnaast wordt ook de opmerking gemaakt dat eventuele planschade die voortvloeit uit de ontwikkeling voor rekening van de aanvrager is.
- Intergemeentelijk kan ook worden samengevoegd, zoals al is benoemd in paragraaf 1. De gemeente Staphorst geeft aan in principe niet te kiezen voor intergemeentelijke samenwerking, maar dat ze bij incidentele samenloop van aanvragen niet onwelwillend zijn. Veel gemeenten geven hier meer aanvulling aan, ter bescherming van de eigen ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Zo wordt bijvoorbeeld gezegd dat minimaal 50% of 75% binnen de gemeente moet worden gesloopt. Ook gezegd is dat er alleen wordt samengewerkt met direct omliggende gemeenten. Daarnaast bestaan er ook voorwaarden dat er voor compensatie in de gemeente ook alles binnen de gemeente wordt gesloopt, maar wanneer er buiten de gemeente wordt gecompenseerd er wel binnen de gemeente mag worden gesloopt. Er zijn ook gemeenten die meer openstaan voor afstemming en overleg tussen de betreffende gemeenten.
- De investering in ruimtelijke kwaliteit wordt in principe altijd eerst gedaan rond de slooplocatie en bouwkaavel. Wanneer hierna nog een bedrag resteert, kan dit elders worden geïnvesteerd, al dan niet via een gemeentelijk fonds. Er zijn meerdere gemeenten die gebruik maken van een gemeentelijk fonds. In de meeste gevallen beslist de aanvrager zelf of hij investeert op zijn eigen locatie(s) of dat hij, wanneer dit geen zinvolle invulling kan krijgen, het (resterende) bedrag (gedeeltelijk) in een gemeentelijk fonds stort. Er zijn ook gemeenten die aangeven met vaste bedragen te werken als zijnde een vaste bijdrage in het fonds per deelname. Dit is in de praktijk, zo ver bekend, niet gebeurd.

Paragraaf 3. Tegenprestatie / Compensatie

- Voor de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt door de gemeente Staphorst het Oversticht benaderd voor de invulling. De inzet van de investering vindt vervolgens in principe op de locatie(s) zelf plaats op basis van afspraken tussen gemeente en deelnemer. Er wordt hier gelijkwaardig mee omgegaan. Aanvullingen zijn er wel:
 - Behoud van het agrarische karakter van het erf en bouwstijlen die verwijzen naar het agrarische verleden. Zorgvuldige inpassing van bebouwing en beplanting op erven gebaseerd op cultuurhistorische ontwikkeling en aandacht voor streekeigen plantmateriaal op basis van de historische functie is belangrijk.
 - Investering in bebouwing is toegestaan wanneer er sprake is van een investering in het behoud en verbetering van de kwaliteit van (karakteristieke) bestaande bebouwing die niet gesloopt wordt (niet zijnde achterstallig onderhoud).
 - Investering in het duurzaam opwekken van energie kan worden gezien als een investering in ruimtelijke kwaliteit.
 - Een initiatief is acceptabel als er sprake is van een balans tussen de ingreep in het landelijke gebied en de (tegen)prestaties op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.
- Een combinatie van Rood voor Rood met een Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid wordt door veel gemeenten toegestaan. Het is niet toegestaan om met dezelfde locatie aan meerdere gelijkwaardige regelingen, zoals RvR en VAB, deel te nemen. Tenzij er in één aanvraag een combinatie wordt overeengekomen. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van een combinatie van RvR en VAB zijn er

doorgaans dezelfde basisvoorwaarden, zoals dat de bedrijfsfunctie altijd gecombineerd moet worden en ondergeschikt moet zijn aan een woonfunctie. Een andere voorwaarde is dat er voldaan moet worden aan alle voorwaarden uit de RvR en VAB beleidskader, met uitzondering van bestaande bebouwing die wordt ingevuld door de VAB en daardoor dus niet gesloopt worden.

Paragraaf 4. Afbakening

- Het beleid geldt voor gebouwen opgericht voor 1 januari 2004. Dit betekent dat bij de invoering van het beleid in 2006, de bebouwing twee jaar oud moest zijn. Nu, 2014, moet de bebouwing acht jaar oud zijn. Er is al een aantal gemeenten dat de peildatum heeft veranderd. Dit is logischer in een aantal jaren in gebruik, dan een datum. Dat laat de regeling meegroeien. Er is een gemeente die aangeeft minimaal drie jaar in gebruik, er is ook één die aangeeft minimaal vijf jaar in gebruik.
- Het is niet mogelijk om meerdere malen op één perceel deel te nemen aan de regeling, een surplus boven de sloopnorm te verhandelen en al gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking. Er zijn wel gemeenten die de mogelijkheid bieden om bij het aanvragen van de sloopvergunning een aantekening te maken dat de te slopen vierkante meters achteraf nog mogen worden opgevoerd als vierkante meters voor een Rood voor Rood aanvraag.
- De regeling gaat uit van sloop van het gehele complex. In principe blijft alleen de voormalige bedrijfswoning staan met de bijbehorende, gemaximaliseerde, bijgebouwen. Eventueel kan extra bebouwing worden aangewezen, bijvoorbeeld voor het handhaven van het karakter van het erf, door een beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke aanwijzing of door een goedgekeurde hergebruikfunctie in het kader van VAB of hobbymatige activiteiten.
- De regeling geldt ook voor kassen. Beleidspunt is in principe door de meeste gemeenten overgenomen. Er zijn slechts enkele aanvullingen. Zo wordt er aangegeven dat voor de sloopkosten offertes worden opgesteld en dat er voor combineren een minimale sloopoppervlakte geldt van 1.590 m² per locatie.

5.3.2.3 Procedureel kader

Het vastleggen van een nieuwe passende herbestemming geldt voor elke gemeente. Hierbij wordt nadrukkelijk vastgelegd dat er, afgezien van de nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen, geen nieuwe bebouwing gerealiseerd kan worden. De voormalige bedrijfswoning en de nieuwe compensatiewoning worden aangemerkt onder 'woondoeleinden zonder bouwmogelijkheden'. Het grootste deel van de oorspronkelijke bouwkael blijft een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden behouden, dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing.

Bij beëindiging van alleen het onderdeel intensieve veehouderij, en dus voortzetting van het extensieve deel, ligt de nadruk erop dat er op de betreffende kavel, op een later moment, niet weer omschakeling naar een intensieve tak kan plaatsvinden.

Er kan pas met de woningbouw op de compensatiekavel worden begonnen als de benodigde procedures succesvol zijn doorlopen en het slopen op een verantwoorde manier heeft plaatsgevonden. Er dienen via privaatrechtelijke weg bindende afspraken te zijn gemaakt over de landschappelijke inpassingen en de realisatie van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De waarborging van de sloop gebeurt via publieke dan wel privaat rechtelijke weg. Er zijn uitzonderingen waarbij de sloop kan worden uitgesteld, dan wel worden vervroegd.

De deelnemer neemt het initiatief voor het indienen van een plan waaruit ruimtelijke kwaliteitsverbetering blijkt. Onderstaand een opsomming op basis van de, over het algemeen, gevraagde gegevens bij het indienen van een aanvraag:

- Naam, adres, woonplaats en telefoonnummer
- Aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen (foto's)
- Aantal, ligging, oppervlakte en beoogde gebruik van te handhaven bebouwing (foto's)
- Situering, ligging, omvang, en getaxeerde waarde van de gewenste compensatiekavel
- Situering, ligging, omvang en architectuur van de te bouwen woning, op basis van beeldkwaliteitsplan of inrichtingsschets inclusief materiaal en kleurgebruik
- Omvang van de sloopkosten, berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage ten behoeve van de verbetering van ruimtelijke kwaliteit
- Daadwerkelijke aanwending van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van landschapsplan of inrichtingsschets, en eventuele storting in gemeentelijk fonds

De deelnemer moet inzicht hebben in de fiscale gevolgen en financiële haalbaarheid van het project. Daarbij hoort ook een planschadeanalyse.

Na goedkeuring van het plan kan de deelnemer verder gaan met het uitwerken van een compleet inrichtingsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken die de basis vormen voor de benodigde aanpassingen in het bestemmingsplan, de benodigde vergunningaanvragen en aanpassen van de milieuvergunning.

5.3.2.4 Uitvoering en financiën

Met de inzet van de investering in ruimtelijke kwaliteit, de meerwaarde die overblijft nadat uit de getaxeerde waarde van de bouwkaavel de sloopkosten en de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde zijn vergoed, wordt enigszins verschillend mee omgegaan. De meeste gemeenten geven aan dat er een aantal vaste kostenposten mag worden verrekend met de meerwaarde. In de manier waarop met de verschillende kostenposten wordt omgegaan zitten vele verschillende benaderingen. De genoemde kostenposten betreffen over het algemeen de advieskosten van bijvoorbeeld landschapsadviseurs en fiscalisten en de kosten voor noodzakelijke onderzoeken, zoals onderzoeken naar de bodemgesteldheid, flora en fauna, archeologie en akoestiek. Andere genoemde posten zijn:

- Taxatiekosten en notariskosten
 - Kosten voor bestemmingsplanprocedures, legeskosten, vergunningskosten
 - Kosten voor asbestsanering of slechts het surplus wat hierdoor ontstaat boven de standaard sloopkostenvergoeding van € 25 per m²
 - Kosten voor het opstellen van een landschapsplan / inrichtingsplan
 - Kosten voor bouwrijp maken
 - Meerkosten van de sloop
 - Waarde van de ondergrond of waardevermindering van gronden door verandering in bestemming (bijvoorbeeld landbouwgrond naar natuurgrond)
 - Aankoopkosten van de grond voor de compensatiebouwkaavel op basis van agrarische grondwaarde
- Investerings in het private belang, zoals interne verbouwingen of achterstallig onderhoud, worden geweigerd.

Volgens de modelovereenkomst van de provincie Overijssel (Provincie Overijssel, 2005) kan het te investeren bedrag in de ruimtelijke kwaliteit worden ingezet voor investeringen in:

- Cultuurhistorische bebouwing, niet zijnde het hoofdgebouw
- Cultuurhistorische elementen, niet zijnde bebouwing
- Erfbeplanting
- Herstel en/of nieuwe aanleg van lijnvormige landschapselementen
- Niet-lijnvormige landschapselementen
- Aanleg van natuurelementen
- Toegankelijkheidsvoorzieningen voor het landelijk gebied, niet zijnde reguliere openbare wegen of recreatieve ontsluitingen
- Asbestsanering, ter dekking van de meerkosten in sanering
- Overige ruimtelijke kwaliteit voor het landelijk gebied
- Kosten voor het opstellen van het plan voor de invulling van de ruimtelijke investeringen
- Financiële compensatie voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in geval een rechthebbende geen compenserende woningbouwkaavel kan of wil realiseren / Bijdrage gemeentelijk fonds

Er wordt bij de verrekening gewerkt op basis van de werkelijke kosten, maar er worden ook maximale bedragen gehanteerd. Er is commentaar geweest op het hanteren van vaste maximale bedragen. In de praktijk bleken enkele adviseurs te werken volgens het gestelde maximale bedrag. Dit is onwenselijk en daarom kan er beter gewerkt worden met werkelijke, reële, bedragen.

Daarnaast wordt er door de gemeenten ook onderscheid gemaakt op basis van de kostenposten voor de slooplocatie en kostenposten voor de realisering van de compensatiewoning. Hierbij mogen niet altijd de kostenposten met betrekking tot de compensatiewoning verrekend worden.

Tenslotte geeft een aantal gemeenten aan dat de kosten voor de sanering van bodemverontreiniging ook valt onder de investering van ruimtelijke kwaliteit. Andere gemeenten zeggen nadrukkelijk dat deze saneringskosten voor eigen rekening van de deelnemer zijn, vallend onder het principe dat de vervuiler betaalt.

Ten slotte is de wijze waarop de gemeente Staphorst de taxatie vorm heeft gegeven uitgebreid vergeleken met andere gemeenten. De taxatie wordt over het algemeen door de initiatiefnemer geregeld. Bij twijfel voert de gemeente een eigen taxatie uit, op kosten van de gemeente zelf of van de deelnemer. Er is een geval waar de gemeente de taxatie voor rekening neemt en de deelnemer eventueel een eigen taxatie kan laten uitvoeren wanneer deze zich niet kan vinden in de taxatie aangeleverd door de gemeente. De waardebepaling van de

compensatiekavel is een belangrijk aspect, omdat op basis hiervan het budget voor de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald.

Bijlage 5 Rekenmodel G2

G2, de gemeente Zwartewaterland, is al heel ver met het invoeren van een systeem voor de KGO. De respondent zegt dat het financiële kader niet nadrukkelijk terug komt in de KGO, maar dat ze in de praktijk merken dat er toch nog wel zo gedacht wordt, omdat men daar toch mee gewerkt heeft en dat gewend zijn. Volgens G2 zijn er twee keuzes binnen KGO, namelijk het toepassen van een rekenmodel waarbij je op basis van gegevens van het nieuwe plan gaat bepalen hoeveel je moet investeren, 'dus gewoon vaste cijfers', of dat je per geval gaat kijken naar de situatie en dan op gevoel handelen. 'Daar kiezen ook enkele gemeenten heel bewust voor, omdat zij denken dat een rekenmodel maatwerk in de weg zou staan. Wij hebben gekozen voor een rekenmodel. Wij denken dat als je een goed rekenmodel op zet, dat deze gewoon universeel toepasbaar zou moeten zijn en het is voor iedereen gelijk. Je hebt dus niet dat door bepaalde situaties mensen worden voortgetrokken.' 'Het voordeel van zo'n algemeen model is dat je niet meer specifiek over Rood voor Rood of VAB of wat dan ook nadenkt, maar alleen maar vanuit de gedachte van wat heeft een bepaalde impact op de omgeving? Voor mij is dit als je kijkt naar de KGO waar ze eigenlijk naar toe willen.' G2 geeft in het interview een toelichting op het rekenmodel.

'Je vult het soort gebouw en functie in en of dat gebiedspassend, gebiedsneutraal of gebiedsvreemd is. Dat is afhankelijk van hoe je je gebouw opzet.' 'Een gebiedspassende functie, zoals een stal, kan best gebiedsvreemd zijn qua uitstraling. Als je bijvoorbeeld kiest voor een stal die helemaal niet in die buurt voorkomt, is dat een gebiedsvreemd gebouw, maar de functie is gebiedsgebonden.'

'Als iemand een plan indient met een gebouw dat als gebiedsneutraal moet worden beschouwd, wordt dat op een bepaald percentage gewaardeerd. Elke vierkante meter wordt gewaardeerd op een bepaald percentage en dat percentage bepaalt uiteindelijk of je een aanvullende kwaliteitspresentatie moet leveren.' Zo wordt aan meerdere aspecten een percentage gekoppeld. 'Het percentage bepaalt uiteindelijk de hoogte van de investering, door het percentage keer de fictieve winst van de ontwikkeling te doen. Dus bij Rood voor Rood wordt een kavel getaxeerd en het verschil tussen de oude situatie en de gewenste situatie, van die waarde moet hij dit percentage investeren.'

'Tot 20% beschouwen wij als een basisinspanning. Dan vinden wij de schaal van de ontwikkeling zodanig klein dat je met een basisinspanning kan volstaan.' 'Zolang je onder de 20% blijft wordt de kavelwaarde ook losgelaten. Dan heb je geen percentage wat je over je fictieve winst haalt.'

'Basisinspanning houdt in het goed inpassen van het eigen erf en dat het gebouw voldoet aan bepaalde eisen. Wat jezelf, de aanvrager, ook ten goede komt eigenlijk. Kom je boven de 20%, dan vragen wij een aanvullende kwaliteitsprestatie en dan moet je echt buiten je erf aanvullend investeren. Dan kan je bijvoorbeeld denken aan het maken van bomenrijen of het aanleggen van een sloot, welstand plus zeg maar.'

'Wat Rood voor Rood betreft komen wij eigenlijk altijd binnen die 20% uit. Bij een simpele Rood voor Rood zal uit komen dat je geen aanvullende kwaliteitsprestatie hoeft te leveren. Dan kan je volstaan met het inpassen van je erf op een deugdelijke manier.'

Het is ook voor de aanvrager heel tastbaar, want hij kan zelf gaan stoeien met dit model, zijn plannen invullen en hij kan direct zien wat dat betekent voor de kwaliteitsprestatie die hij moet leveren. Hij zou bijvoorbeeld kunnen besluiten als hij op 25% komt, om er voor te kiezen om zijn gebiedsneutrale gebouw zodanig aan te passen dat die als gebiedspassend wordt beschouwd. Dan is de schaalimpact kleiner, waardoor wij het percentage lager waarderen. Zo kan je de uitkomst beïnvloeden. Hij kan gaandeweg als hij dit invult zijn plannen aanpassen om onder die basisinspanning te vallen. Hij wordt zo getriggerd om aan zijn plan meer kwaliteit toe te voegen.'

'Dit rekenmodel geeft alleen maar aan of er sprake is van een aanvullende kwaliteitsprestatie en hoe hoog die moet zijn. Het zegt niets over waar het aan wordt besteed. Het geeft ook niet aan welke beleidsmatige afweging je maakt: wanneer je nu wel of niet medewerking verleend. Het is alleen een rekenmodel. Daarom denken wij dat we alsnog veel maatwerk in het proces kunnen bieden. Het geeft je houvast bij het bepalen, van wat is nu redelijk en wat kan je vragen en wanneer ga je nu overvragen, en ook om in vergelijkbare gevallen, gelijk te handelen. We hebben toch wel behoefte aan een bepaalde objectivering.'

Gebouwen	Huidige situatie	Gewenste situatie
Gebiedspassend in m2	0	0
Gebiedsneutraal in m2	0	0
Gebiedsvreemd in m2	0	0
Totaal m2	0	0
Totaal m2 na multiplier	0	0
KGO gebouwen in %	0,0	0,0
Totaal KGO gebouwen in %		0,0
Functie		
Groote erf in m2	0	0
Functie gebiedsgebonden	Gebiedsneutraal	Gebiedsneutraal
Milieu-categorie	cat. 0	cat. 0
Maatschappelijke meerwaarde	Geen meerwaarde	Geen meerwaarde
Buitenopslag in m2	0	0
Bestemming omliggende gronden		Agrarisch
Gevoelige zichtlocatie		Nee
Nieuwe (bedrijfs)woningen		Nee
KGO functie in %	0,0	0,0
Totaal KGO functie in %		0,0
Kwaliteitsprestatie in %		0,00
		Aanvullende kwaliteitsprestatie niet van toepassing
Taxatiewaarde huidige situatie in €		0
Taxatiewaarde gewenste situatie in €		0

Afbeelding 9 – Rekenmodel van G2, Gemeente Zwartewaterland

‘Zo’n rekenmodel lijkt stug, maar dit gaat alleen om de berekening, om te bepalen of de aanvullende kwaliteitsprestatie van toepassing is en hoe hoog deze dan moet zijn. Hoe je dat vervolgens vorm geeft, dat is dan vrij. Wij merken dat de discussie altijd op dit punt zit en niet zo zeer op het maatwerk, van hoe je het invult. Het gaat altijd om de pegels. Je wilt niet te veel vragen, maar ook niet te weinig. Dat is de kunst. Een aanvrager zal het vlug te veel vinden, maar je kunt het dan wel onderbouwen en hij kan er ook zelf wat aan doen door het te beïnvloeden.’