Ruimtelijke Ontwikkelingen in het buitengebied

gemeente Rijssen-Holten

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4

1.1 Het grote kader 4

1.2 Aanleiding 4

1.3 Doel 5

1.4 Leeswijzer 5

1.5 Definities 6

2. ROOD-VOOR-ROOD 8

2.1 Inleiding 8

2.2 Sloop van landschapontsierende bebouwing 9

2.3 Voorwaarden voor nieuwe functies 11

2.4 Uitzonderingen 12

3. VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING (VAB) 16

3.1 Inleiding 16

3.2 Algemene uitgangspunten 16

3.3 Specifieke uitgangspunten 17

4. VERANKERING IN HET OMGEVINGSPLAN 19

5. FINANCIËLE REGELING 19

6. RICHTLIJN INVESTEREN KWALITEIT GROENE OMGEVING 20

6.1 Inleiding 18

6.2 Kwaliteitsdoelen en toetsingskader 18

6.3 Reikwijdte en werkwijze richtlijn 23

6.4 Rekenmethode investering in ruimtelijke kwaliteit 24

6.5 Gemeentelijk landschapsfonds 28

6.6 Juridische borging 28

6.7 Indexeren normbedragen 28

BIJLAGE 1 Rapport normbedragen 29

BIJLAGE 2 KGO-voorbeeldberekening 41

1. INLEIDING

1.1 Het grote kader

Wanneer de leegstandproblematiek in Nederland ten sprake komt, denkt men in eerste instantie aan de vele winkelpanden en kantoorcomplexen die momenteel leegstaan. In stedelijke gebieden springt deze vorm van leegstand natuurlijk als eerste in het oog. Kijkt men echter naar het buitengebied, dan kan men constateren dat de leegstand van agrarisch vastgoed een nog groter probleem in de toekomst zal opleveren. De verwachte leegstand van agrarisch vastgoed in Nederland zal in 2030 om en nabij de 15 miljoen m² bedragen, en dat is groter dan de te verwachten leegstand van kantoren en winkels in Nederland. Voor de gemeente Rijssen-Holten is de prognose dat in 2030 tussen 50.000 en 150.000 m² van de huidige (agrarische) bedrijfsbebouwing leeg komt te staan. Leegstand van (agrarische) bedrijfsbebouwing brengt allerlei negatieve gevolgen met zich mee. De ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied nemen af. Daarnaast is ondermijning ook een onderwerp van zorg, aangezien leegstaande (agrarische) bedrijfsbebouwing een aantrekkingskracht heeft op criminelen. Dit laatste is problematiek die zich tot voor kort veelal in het Zuiden van ons land afspeelde, maar zich steeds meer naar het Oosten verplaatst. Leegstand van (agrarische) bedrijfsbebouwing is iets wat in het kader van een leefbaar en vitaal platteland voorkomen moet worden.

1.2 Aanleiding

In de Kadernota Landelijk gebied, die de gemeenteraad op 15 december 2011 heeft vastgesteld, worden ruimtelijke kaders beschreven die worden gebruikt als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het buitengebied. De Kadernota doet echter geen concrete uitspraken over het toepassen van het rood-voor-rood beleid en het VAB-beleid. Daarom heeft de gemeenteraad op 4 juni 2015 als aanvulling op de Kadernota Landelijk gebied het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' vastgesteld. De gemeenteraad heeft aangegeven deze aanvulling te willen evalueren en daarna te herzien.

Aanleiding hiervoor is een aantal rood-voor-rood principeverzoeken die passend waren in het huidige beleid, maar door de commissie grondgebied niet positief ontvangen zijn. Daarnaast is er sprake van gewenste ontwikkelingen die niet passen in het huidige beleid. De evaluatie is besproken in de commissie grondgebied van 16 januari 2020. Op basis van deze evaluatie wordt in de volgende hoofdstukken een actueel beleidskader gegeven voor VAB-locaties en rood-voor-rood. Deze beleidsregels zijn een aanvulling op de Kadernota Landelijk gebied of de opvolger daarvan.

Bij een (grootschalige) uitbreiding of nieuwvestiging (al dan niet op een bestaand erf) in het buitengebied is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Het voorliggende beleid zal ook een richtlijn geven voor een rekenmethode waarbij de investering in de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in het buitengebied inzichtelijk wordt gemaakt.

1.3 Doel

Een actueel en toekomstbestendig beleid, waar ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied via 'rood-voor-rood', hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar buitengebied van onze gemeente.

1.4 Leeswijzer

Allereerst worden in hoofdstuk 2 de beleidsregels voor rood-voor-rood beschreven. Daarna volgen de beleidsregels voor vrijkomende agrarische bebouwing (vab) in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 en 5 beschrijven de verankering van nieuwe initiatieven in het omgevingsplan en de financiële regeling die hierbij hoort. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beschreven.

1.5 Definities

Aanvullende kwaliteitsbijdrage

Het bedrag dat bovenop de meerwaarde, zoals berekend volgens de rekenmethode uit hoofdstuk 6, geïnvesteerd moet worden in de omgevingskwaliteit.

Architectuur

De kunst en de leer van het ontwerpen en uitvoeren van bouwwerken. Ook wel bouwkunst genoemd.

Basisinspanning

De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling op de locatie zelf geldt als basisvoorwaarde. Op het moment dat er op meerdere locaties ontwikkelingen plaatsvinden, dan geldt de landschappelijke inpassing op al die locaties als basisvoorwaarde.

Beeldkwaliteitsplan

Een plan dat aangeeft welke beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting wordt nagestreefd. Hierbij spelen ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing, landschappelijke structuren en elementen een rol.

Erfinrichtingsplan

Een plan waarin wordt aangegeven op welke manier het erf en landschap worden ingericht. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere zichtlijnen, setting van de bebouwing, cultuurhistorie, groene inpassing, aanleg of herstel van landschapselementen, realisatie van bos en natuur en dergelijke. De gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel en het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Rijssen-Holten zijn leidend. Een erfinrichtingsplan wordt opgesteld door een landschapsdeskundige of landschapsarchitect.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

De vervangingswaarde van een te slopen gebouw, 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 wijziging in aanmerking wordt genomen.

Gemengd agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf met een intensieve en grondgebonden tak.

Hobbymatig agrarisch

Het voor de liefhebberij hebben van dieren of het uitvoeren van agrarische werkzaamheden voor in de vrije tijd, zonder winstoogmerk. Belangrijk hierbij is de ruimtelijke uitstraling die het gebruik/werkzaamheden gezien de aard, omvang en intensiteit heeft. Bepalend hierin is dat de uitstraling in overeenstemming is met de hoofdfunctie 'wonen' die het perceel heeft in het bestemmingsplan/omgevingsplan.

Intensieve veehouderij

Een agrarisch bedrijf of deel daarvan met ten minste 250 m^2 bedrijfsvloeroppervlak, dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden en waar geen dieren biologisch of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer worden gehouden.

Knooperf

Een knooperf lijkt qua uitstraling en structuur op een boerenerf waarbij de verschillende gebouwen samen één erfensemble vormen. Een knooperf heeft een gezamenlijk erf waar alle woningen op gericht zijn en heeft in beginsel één ontsluiting. De beplanting op een knooperf is aangepast naar de originele beplanting uit de omgeving. Een knooperf kan gerealiseerd worden op een voormalig boerenerf, waar de bedrijfsbebouwing gesloopt is of de bedrijfsactiviteiten gestaakt zijn of op een ander (bestaand) erf.

Het landschap is een belangrijke drager voor het buitengebied, daarom is het ook afhankelijk van het landschapstype of er een knooperf mogelijk is of niet.

Landschapontsierende bebouwing

Alle bebouwing die hun functie verloren hebben, en in gemeentelijk beleid niet zijn aangeduid als karakteristiek, monumentaal, beeldbepalend en/of cultuurhistorisch.

Lintbebouwing

Vorm van bebouwing langs wegen in een logisch repeterende structuur, ook wel lineaire bebouwing genoemd. Meestal is langs één of beide zijden van een doorgaande weg of kanaal vanuit de historie een rij woningen/boerderijen geplaatst zonder al teveel zijstraten.

Maatschappelijk belang

Belang of behoefte die het individuele niveau overstijgt en op maatschappelijk vlak moet worden opgepakt, al dan niet met betrokkenheid van de overheid.

Nevenactiviteit

Een niet-agrarische tak in een deel van de agrarische bebouwing terwijl nog steeds sprake is van een agrarische functie. Er moet organisatorische binding zijn met de hoofdtak en de activiteit vindt plaats op het erf of in bestaande bebouwing.

Ontmenging

Het beëindigen van de intensieve veehouderijtak bij een gemengd bedrijf waarbij een gedeelte van de bedrijfsbebouwing kan worden gesloopt in het kader van de rood-voor-roodregeling, De bestaande bouwmogelijkheden ten behoeve van het grondgebonden agrarische bedrijf worden planologisch bevroren, dat betekend dat er in de toekomst geen uitbreiding meer plaats kan vinden.

Ruimtelijke kwaliteit

De balans tussen de drie waarden: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Bij gebruikswaarde gaat het om functionaliteit, om nut en noodzaak van de ontwikkeling in combinatie met gebruik van eigenschappen van het gebied. Bij belevingswaarde gaat het om zaken als beeldkwaliteit, het 'mooie', het gevoel van (toekomstige) gebruikers. De toekomstwaarde tot slot, gaat om het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen.

Solitaire recreatiewoning

Vrijstaande recreatiewoningen buiten voor recreatie aangewezen gebieden. Recreatiewoningen die gelegen zijn binnen het Natuurnetwerk Nederland of recreatiegebied de Borkeld worden niet als solitaire recreatiewoningen gezien.

Waarde nieuwe bestemming

De waarde van de betreffende gronden na herziening van het bestemmingsplan, waarbij de waarde gerelateerd wordt aan gronden met eenzelfde bestemming elders in de omgeving. Daarbij wordt voor gronden met een bedrijfsbestemming bijvoorbeeld gekeken naar de waarde van gronden op een bedrijventerrein in de buurt. De betreffende normwaarden staan vermeld in hoofdstuk 6 en bijlage 1.

Waarde oude bestemming

De waarde van de betreffende gronden voor herziening van het bestemmingsplan. De betreffende normwaarden staan vermeld in hoofdstuk 6 en bijlage 1.

2. ROOD-VOOR-ROOD

2.1 Inleiding

De rood-voor-rood regeling is in 2004 opgesteld vanuit de provincie Overijssel. Sinds 2006 heeft de gemeente Rijssen-Holten zelf een beleidskader voor rood-voor-rood plannen opgesteld. Middels rood-voor-rood kan een woningbouwkavel in het buitengebied worden gerealiseerd in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing. De kaders en voorwaarden die van toepassing zijn op een rood-voor-rood project worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

Doel

Het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

Algemene voorwaarden voor deelname

Uitgangspunt voor deelname aan de rood-voor-rood regeling blijft de sloop van landschapontsierende bebouwing binnen de gemeente Rijssen-Holten. Dit kunnen buiten gebruik gestelde (agrarische) bedrijfsgebouwen, torensilo's, dan wel andere solitaire (bedrijfs)bebouwing in het buitengebied zijn.

De minimale sloopverplichting is afhankelijk van de gewenste ontwikkeling.

Toepassing van het rood-voor-rood beleid is volgens het 'ja, mits'-principe toegestaan in bijna het gehele buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, uitzonderingen zijn:

- De deelgebieden 3 en 4 van het Landschapontwikkelingsplan (zie figuur 1). Deze gebieden zijn namelijk aangewezen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven en daarom uitgesloten voor toepassing van compensatiekavels in het kader van de rood-voor-rood regeling. Slopen in deze gebieden is wel mogelijk, maar de vierkante meters zullen dan elders ingezet moeten worden;
- Een locatie die gelegen is binnen een straal van 250m van een actief intensief agrarisch bedrijf of 100m van een actief grondgebonden agrarisch bedrijf is in principe uitgesloten voor de toepassing van compensatiekavels. Tenzij er zich al andere gevoelige functies dichterbij het actieve agrarische bedrijf bevinden. Slopen op deze locaties is wel mogelijk, maar de meters zullen elders ingezet moeten worden;
- De gebieden die in het omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten vallen onder de basisfunctielaag 'natuurlandschap'. In deze gebieden zijn in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk vanwege het belang en

Figuur 1: Deelgebieden uit het Landschapontwikkelingsplan

behoud van de natuurlijke functie;

- De gebieden die zijn gelegen in de zonering 'reliëf' (enken) uit het omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten of in het Landschapontwikkelingsplan als zodanig zijn bedoeld. Deze gebieden zijn primair bedoeld voor het behouden en versterken van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Wanneer een locatie eenmaal deelgenomen heeft aan een rood-voor-rood project is deze locatie uitgesloten voor toekomstige rood-voor-rood projecten. In principe komt een locatie dus slechts eenmaal in aanmerking voor toepassing van rood-voor-rood.

2.2 Sloop van landschapontsierende bebouwing

In dit paragraaf worden de algemene en specifieke uitgangspunten voor het slopen van landschapsontsierende bebouwing beschreven.

Algemene uitgangspunten voor sloop

De belangrijkste voorwaarde voor deelname aan de rood-voor-rood regeling is het slopen van landschapsontsierende bebouwing. Afhankelijk van de nieuw te realiseren functie moet er een aantal vierkante meters gesloopt worden. Algemene uitgangspunten die te allen tijde gelden zijn:

- Er moet op één locatie minimaal 300 m² worden gesloopt;
- Er mag maximaal op drie locaties worden gesloopt voor één nieuwe functie;
- Alle landschapsontsierende bebouwing en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby- en nevenactiviteiten en sleufsilo's moeten worden gesloopt. De bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden echter niet meegerekend in de bepaling van het sloopoppervlak;
- De voormalige bedrijfswoning of recreatiewoning met bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 150 m² maken geen deel uit van de te slopen bebouwing en tellen ook niet mee in het sloopoppervlakte;
- Op de locatie waar de compensatiekavel wordt gerealiseerd moet alle landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden. Op de overige locaties waar gesloopt wordt, hoeft dit niet. Wel is er ook op deze locaties sprake van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- De slooplocatie krijgt een woonbestemming.

Nieuwe woningen

De enige manier om in het buitengebied een nieuwe woning te realiseren is middels de rood-voor-rood regeling. Belangrijk uitgangspunt hierbij blijft het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, hiervoor geldt in ieder geval de volgende sloopverplichting:

- Er moet minimaal 1000 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden voor één woning en 1500 m² voor elke woning meer dan één;
- Wanneer een initiatiefnemer niet kan voldoen aan de norm van minimaal 1000 m² of 1500 m², wordt er de mogelijkheid geboden om een compensatiebedrag te storten in het gemeentelijk landschapsfonds. Voorwaarde is dat er voor maximaal 200 m² gecompenseerd kan worden via het afstorten in het landschapsfonds, door een eenmalige storting van €125,- per m².

Inwoonsituaties

In het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten zijn sinds jaar en dag inwoonsituaties aanwezig. Sommige van deze inwoonsituaties zijn kadastraal afgesplitst en sindsdien veelal als separate woning in gebruik, maar hebben niet de planologische rechten van een reguliere woning. Middels de rood-voor-rood regeling is het mogelijk om een dergelijke bestaande inwoonsituatie planologisch om te zetten naar een reguliere woning.

Ook hierbij is het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit een belangrijke voorwaarde, hiervoor geldt in ieder geval de volgende sloopverplichting:

- Er moet minimaal 300m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt worden.

Solitaire recreatiewoningen

In het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten zijn enkele solitaire recreatiewoningen (ook planologisch recreatiewoningen) aanwezig die niet op 'De Borkeld' of in het Natuurnetwerk Nederland gelegen zijn. Om deze solitaire recreatiewoningen planologisch om te zetten naar een reguliere woning is het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit een belangrijke voorwaarde, hiervoor geldt in ieder geval de volgende sloopverplichting:

- Er moet minimaal 500m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden.

Kleinere wooneenheden voor bijzondere woonvormen

Om de leefbaarheid in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten te vergroten en om jongeren en ouderen de mogelijkheid te geven om in het gebied te blijven wonen, maakt de rood-voor-rood regeling bijzondere woonvormen mogelijk. Hierbij moet gedacht worden aan jongeren- en/of ouderenhuisvesting of meergeneratie-erven. Uitgangspunt is dat meerdere kleinere wooneenheden (minimaal drie, maximaal zes) gekoppeld worden met een gemeenschappelijk erf, om zo de schaal van het buitengebied te behouden. Ook is het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit een belangrijke voorwaarde, hiervoor geldt in ieder geval de volgende sloopverplichting:

- Er moet minimaal 300m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden per wooneenheid.

Ontmenging

Bij een gemengd agrarisch bedrijf dat niet gelegen is in de deelgebieden 3 en 4 van het Landschapontwikkelingsplan kan de rood-voor-rood regeling worden ingezet om de intensieve tak te beëindigen. Het beëindigen van de intensieve tak draagt over het algemeen bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit en vermindering van geuroverlast. De grondgebonden tak van het bedrijf mag behouden blijven, maar kan niet meer uitbreiden, ook niet in de toekomst. De compensatie van de gesloopte meters worden naar een locatie elders verplaatst, zodat er voor de woning op de compensatiekavel een goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Schuur-voor-schuur

In het buitengebied is naast agrarische bedrijvigheid ook niet-agrarische bedrijvigheid te vinden. Voor deze niet-agrarische bedrijvigheid is er een maximum aan bebouwingsoppervlak opgenomen in het bestemmingsplan/omgevingsplan. Als dit maximum bereikt is, zit het bedrijf op slot en is verdere uitbreiding niet mogelijk. Ook kan het zijn dat een initiatiefnemer een kleinschalige bedrijfsactiviteit wil beginnen op een locatie met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, maar dat het bestemmingsplan/omgevingsplan hier qua vierkante meters geen mogelijkheden geeft. Verder zijn er in het buitengebied karakteristieke bouwwerken die middels een omgevingsvergunning een woonbestemming kunnen krijgen, maar waar geen planologisch recht voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk aanwezig is. Middels de schuur-voor-schuurregeling is het mogelijk om op een locatie elders landschapsontsierende bebouwing te slopen en deze gedeeltelijk terug te bouwen. Het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit blijft een belangrijke voorwaarde, dus om te voorkomen dat er bij het verplaatsen van de sloopmeters evenveel bebouwing wordt toegevoegd als gesloopt, geldt:

- een saneringsregeling van 50%, waarbij maximaal 500 m² teruggebouwd mag worden.

2.3 Voorwaarden voor nieuwe functies

Algemene voorwaarden

Naast het slopen van landschapsontsierende bebouwing worden er aan de nieuw te realiseren functies voorwaarden gesteld aan bijvoorbeeld landschappelijke inpassing en uiterlijke verschijningsvormen. Voor een groot gedeelte gelden deze voorwaarden voor alle nieuwe functies, een aantal voorwaarden is echter specifiek en zullen verderop in deze paragraaf aan bod komen.

Algemene voorwaarden die gelden voor alle nieuwe functies zijn:

- Compensatie vindt in beginsel plaats op de locatie waar de meeste vierkante meters gesloopt worden;
- Nieuwe functies worden gerealiseerd met behoud en versterking van het karakter van het oorspronkelijke erf en de erfopzet;
- De slooplocatie(s) en de nieuwe functie moeten landschappelijk ingepast worden, in overeenstemming met het type landschap zoals opgenomen in het Landschapontwikkelingsplan en de gebiedskenmerken zoals opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
- De nieuwe functie moet duurzaam gerealiseerd worden;
- De rekenmethode KGO, zoals beschreven in hoofdstuk 6 is van toepassing;
- Het is mogelijk om meerdere nieuwe functies met elkaar te combineren, hiervoor geldt echter wel een cumulatie in het slopen van landschapsontsierende bebouwing;

Nieuwe woningen

Naast de algemene voorwaarden gelden er voor het realiseren van nieuwe woningen nog specifieke voorwaarden:

- Voor de maatvoering van de compensatiewoningen worden de regels uit het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan gehanteerd of worden specifieke regels opgenomen als de locatie daar om vraagt;
- Als initiatiefnemer een woning wil realiseren van uitzonderlijke architectuur passend in het landschap, maar niet passend is binnen de algemene uitgangspunten en de maatvoering uit het omgevingsplan, kan maatwerk een oplossing bieden. Er moet dan wel in de principeverzoekfase duidelijk zijn dat er sprake is van een winst in ruimtelijke kwaliteit.

Inwoonsituaties

Naast de algemene voorwaarden gelden er voor het omzetten van een inwoonsituatie naar een reguliere woning nog specifieke voorwaarden:

- Er is sprake van een bestaande inwoonsituatie met als peildatum inwerkingtreding Chw Omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten.
- De bestaande compactheid van het erf moet behouden blijven (één-erf-gedachte), dus in beginsel is er sprake van één hoofdgebouw (bestaande uit twee woningen), één erf, één oprit.
- De landschappelijke inpassing moet bijdragen aan deze één-erf-gedachte. Erfverharding moet doorlopen, privacy kan worden gewaarborgd door gebruik van subtiele en passende materialen.
- Het bestaande voor- en achtererf moet worden behouden en eventueel versterkt.
- Bij nieuwbouw mag er geen tweede hoofdgebouw worden gerealiseerd. Uitgangspunt blijft een twee-aan-één woning die passend is in het buitengebied.
- Per woning mag één vrijstaand bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden van 150m^2, dus in totaal twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de gehele kavel.

Solitaire recreatiewoningen

Naast de algemene voorwaarden gelden er voor het omzetten van een solitaire recreatiewoning die niet is gelegen in een recreatiegebied, zoals 'De Borkeld' (zie figuur 2), of in het Natuurnetwerk Nederland, naar een reguliere woning nog enkele specifieke voorwaarden:

- Er moet uit een ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing blijken dat het logisch is om van de recreatiewoning een reguliere woning te maken.

Kleinere wooneenheden voor bijzondere woonvormen

Naast de algemene voorwaarden gelden er voor het realiseren van kleinere wooneenheden voor bijzondere woonvormen nog enkele specifieke voorwaarden:

- Eén wooneenheid heeft een maximum oppervlak van 50m² (footprint);
- Om de schaal van het buitengebied te behouden worden minimaal 3 en maximaal 6 aaneengesloten wooneenheden toegestaan;
- Bijbehorende bouwwerken en het erf moeten als gemeenschappelijk worden beschouwd;
- Het erf wordt in beginsel ontsloten met één uitrit;
- De maximale bouwhoogte is 6m;
- In de principeverzoekfase moet er al richting gegeven worden aan de ontwikkeling, om zo de ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen.

Ontmenging

Naast de algemene voorwaarden gelden er voor ontmenging als onderdeel van de rood-voor-rood regeling nog aanvullende voorwaarden:

- Op de slooplocatie mag de extensieve tak van het agrarische bedrijf voortgezet worden, maar niet worden uitgebreid;
- De sloopmeters worden verplaatst naar een locatie elders;
- De situatie na ontmenging wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan.

Schuur-voor-schuur

Naast de algemene voorwaarden gelden er voor deelname aan de schuur-voor-schuur regeling als onderdeel van de rood-voor-rood regeling nog aanvullende voorwaarden:

- In te zetten met als doel elders kleinschalige bedrijvigheid te realiseren, voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid
- Het realiseren van een bijbehorend bouwwerk van maximaal 150 m² bij een karakteristiek of monumentaal pand zonder planologische rechten, dat middels een omgevingsvergunning is omgezet naar wonen;
- Maximaal 50% van de te slopen bebouwing mag worden teruggebouwd, tot een maximum van 500m²;
- De gewenste bedrijfsactiviteit heeft maximaal milieucategorie 2, zoals opgenomen in de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, of het betreft bedrijvigheid die gelieerd is aan het buitengebied met een hogere milieucategorie. Hierbij moet gedacht worden aan loonbedrijven etc.;
- De gewenste bedrijfsactiviteit moet in overeenstemming zijn met de omvang van de nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing;
- De ruimtelijke kwaliteit op beide locaties moet worden verbeterd;
- Op de slooplocaties mogen geen nieuwe m² aan bebouwing toegevoegd worden.

2.4 Uitzonderingen

Uitgezonderd van sloop

De volgende panden komen niet in aanmerking voor deelname aan de rood-voor-rood regeling:

- Waardevolle karakteristieke of monumentale bebouwing;
- (Bedrijfs)bebouwing welke minder dan 5 jaar in gebruik is geweest;
- (Bedrijfs)bebouwing welke niet legaal opgericht is;
- Te slopen landschapsontsierende bebouwing welke niet gelegen is binnen de gemeente Rijssen-Holten.

Grotere bijgebouwen

Agrariërs die stoppen met het agrarisch bedrijf hebben vaak nog wel veel grond in bezit (grasland en/of bouwland). Om deze vaak grote agrarische percelen te blijven onderhouden is er ruimte nodig voor de opslag van onderhoudsmateriaal en voer. Daarnaast is het wenselijk dat de landelijke uitstraling van het platteland behouden blijft door dieren in de wei. Voor de voormalige agrariër met kleinschalige nevenactiviteiten is het daarom mogelijk om in totaal 300 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. Ook kan het zijn dat er sprake is van 'restmeters', als er meer gesloopt is dan nodig voor het realiseren van compensatiewoningen.

Voorwaarden voor een uitbreiding aan bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken voor een kleinschalige agrarische nevenactiviteit zijn:

- De agrarische nevenactiviteit is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- De nieuwe bestemming van het agrarische bedrijf is wonen met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De agrarische bedrijfsbestemming vervalt definitief;
- In de principeverzoekfase moet duidelijk onderbouwd zijn hoeveel vierkante meters noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de kleinschalige agrarische nevenactiviteit.

Voorwaarden voor het inzetten van 'restmeters' voor een uitbreiding aan bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken zijn:

- Er geldt een verdeelsleutel van 1 op 3. Dit betekent dat voor 3 m² gesloopte bebouwing 1 m² bijbehorend bouwwerk kan worden gerealiseerd;
- Er kan maximaal 150 m² per woning extra aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd met 'restmeters'. Dit betekent met de 150 m² aan bijbehorende bouwwerken die per woning bij recht al gerealiseerd kunnen worden, dit maximaal kan resulteren in 300 m² aan bijbehorende bouwwerken per woning
- Ook een bestaande schuur kan worden omgevormd tot bijgebouw, mits architectonisch en qua erfinrichting passend.

Figuur 2: Recreatiewoningen in recreatiegebied "de Borkeld"

Compensatie elders

Uitgangspunt van de rood-voor-rood regeling is dat de compensatiekavel(s) gesitueerd wordt/worden op de locatie waar ook de sloop van landschapsontsierende bebouwing plaatsvindt.

In uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden, en kan de compensatiekavel elders worden gesitueerd. Uitgangspunten wanneer afgeweken kan worden van het herbouwen op de compensatiekavel zijn:

- Als bij de compensatie op de slooplocatie de agrarische bedrijfsvoering van actieve agrarische bedrijven in de omgeving extra worden gehinderd/gefrustreerd. Hierbij wordt er van uitgegaan dat er tussen de nieuwe functie en een actief intensief agrarisch bedrijf minimaal 250m moet zitten, voor een nieuwe functie en een actief grondgebonden agrarisch bedrijf is deze afstand minimaal 100m. Deze afstand kan worden verkleind als er zich al andere gevoelige functies dichterbij het actieve bedrijf bevinden, maar deze afstand mag niet kleiner zijn dan de kleinste afstand tussen een gevoelig object en het actieve agrarische bedrijf.
- De slooplocatie is gelegen in de deelgebieden 3 en 4 van het Landschapontwikkelingsplan. Deze gebieden zijn primair bedoeld voor agrarische bedrijvigheid en de uitbreiding daarvan.
- Op de slooplocatie sprake is van ontmenging.
- De slooplocatie is gelegen binnen de basisfunctielaag 'natuurlandschap' uit het omgevingsplan. Deze gebieden zijn primair bedoeld voor het behouden van natuurlijke waarden.
- De slooplocate is gelegen binnen de zonering 'reliëf' (enken) uit het omgevingsplan of in het Landschapontwikkelingsplan als zodanig zijn bedoeld. Deze gebieden zijn primair bedoeld voor het behouden en versterken van de cultuurhistorische en natuurlijke waarden (waardevol).
- In het voorkomende geval waarbij sprake is van een woning met inwoning omzetten naar twee woningen en er onvoldoende sloopmeters op de locatie van omzetten aanwezig zijn.
- De compensatiekavel geen goed woon- en leefklimaat kan garanderen, in het kader van geur, geluid, luchtkwaliteit of externe veiligheid.

In het geval een compensatiekavel elders gesitueerd wordt, blijft de ruimtelijke kwaliteit leidend. Het initiatief moet passen in het landschap. Naast de voorwaarden die sowieso al gelden voor een compensatiekavel zijn aan de locatie elders de volgende aanvullende voorwaarden verbonden. De compensatiekavel is gelegen op een locatie die voldoet aan één van de volgende beschrijvingen:

- Aansluitend aan of in de bebouwde kom;
- Aansluitend aan een buurtschap;
- Aansluitend aan of in lintbebouwing;
- In een knooperf.

3. VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING (VAB)

3.1 Inleiding

De gemeente Rijssen-Holten heeft sinds 2015 gemeentelijk beleid opgesteld voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (hierna: vab). De verwachting is dat het aantal vab-locaties zal toenemen de komende jaren. Het aantal agrarische bedrijven loopt namelijk nog steeds terug. Door meer mogelijkheden te bieden voor deze vab-locaties wordt de leefbaarheid, vitaliteit van het buitengebied en de lokale economie gestimuleerd. Ook wordt leegstand en verpaupering voorkomen.

3.2 Algemene uitgangspunten

Het vab-beleid biedt nieuwe (bedrijfs)mogelijkheden in het buitengebied. Om agrarische bebouwing te hergebruiken gelden algemene uitgangspunten om kaders te geven voor wat wel en wat niet kan:

- Alleen bebouwing die als agrarisch gebouw zijn opgericht met vergunning komen in aanmerking. Bebouwing welke is opgericht zonder vergunning, onafhankelijk of deze onder het overgangsrecht valt, komt niet in aanmerking voor vab;
- De bebouwing moet minimaal 5 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, om te voorkomen dat agrarische bebouwing wordt opgericht met het oogmerk hier een niet-agrarische functie in te realiseren;
- Wanneer er bedrijfsbebouwing in agrarisch gebruik blijft mag dit niet leiden tot meer bouwmogelijkheden voor de agrarische bedrijfsvoering of het niet-agrarische deel van het bedrijf (het agrarische bedrijf komt dus op slot te staan);
- Voor de nieuwe bedrijfsfunctie op een vab-locatie mag in het bestemmingsplan/omgevingsplan geen extra bedrijfsbebouwing toegevoegd worden. Het gaat om een bedrijfsfunctie binnen de bestaande bebouwing. Eventuele uitbreiding in de toekomst zal dan getoetst moeten worden aan de te zijner tijd geldende beleidskaders;
- Bedrijvigheid die is toegestaan zijn bedrijven met maximaal milieucategorie 2, zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan/omgevingsplan of bedrijvigheid die is gelieerd aan het buitengebied met een hogere milieucategorie. Hierbij moet gedacht worden aan loonbedrijven, veevoederbedrijven etc.;
- De activiteiten worden binnen de bestaande bebouwing beoefend. Voor opslag zijn er buiten wel mogelijkheden, maar deze moeten landschappelijk goed worden ingepast en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren;
- Voor de deelgebieden 3 en 4 uit het Landschapsontwikkelingsplan geldt het 'nee, tenzij-principe'. De 'nee, tenzij' betekent dat het moet gaan om een gebiedseigen ontwikkeling die past bij het agrarische karakter van het gebied of een ontwikkeling die bijdraagt aan de vitaliteit van het buitengebied. Daarnaast moet het plan goed onderbouwd worden met een bedrijfsplan.
- De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst aan: het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan, het landschapsontwikkelingsplan, de welstandsnota en de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
- Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld door verhuur of verkoop);

- Agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd, ook in de toekomst moet het agrarische bedrijf in de omgeving niet gehinderd worden door de vab-activiteit;
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt hierbij als uitgangspunt genomen. De mate waarin de verkeersintensiteit toeneemt, mede in relatie tot de verkeersveiligheid wordt hierbij bekeken.

3.3 Specifieke uitgangspunten

Sloop en nieuwbouw

Uitgangspunt van het beleid is hergebruik van bestaande gebouwen. Echter in sommige situaties is sloop en nieuwbouw gewenst als onderdeel van het verhogen van ruimtelijke kwaliteit. Daarom gelden de volgende specifieke uitgangspunten:

- Vervangende nieuwbouw is mogelijk tot maximaal 1000 m². Indien meer vierkante meters gewenst zijn geldt er een saneringsregeling van 50%. Dit houdt in dat van alles wat bovenop de 1000 m² gesloopt wordt, 50% terug mag worden gebouwd;
- Bestaande bebouwing welke niet hergebruik wordt dient gesloopt te worden;
- De toegestane vierkante meters aan bebouwing voor de nieuwe bedrijfsfunctie wordt gebaseerd op de aanwezige legale (agrarische) bebouwing. Indien er wordt gesloopt en niet teruggebouwd wordt, worden deze vierkante meters bebouwing afgetrokken van het maximale toegestane oppervlakte;
- Ter compensatie om een gebouw voor vab te gebruiken wat minder dan 5 jaar in agrarisch gebruik geweest is, mag andere bebouwing op het perceel gesloopt worden;
- De investering die gedaan moet worden in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving kan ook gedeeltelijk gebruikt worden voor het opknappen van karakteristieke en/of monumentale bebouwing.

Combineren van rood-voor-rood en vab

Rood-voor-rood en vab kunnen gecombineerd worden. Afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid kan het zijn dat het wenselijk is om de compensatiekavel elders te realiseren. Voorwaarde is dat er sprake is van een volwaardige vab-activiteit. Dit kan aangetoond worden met een bedrijfsplan voor de komende 10 jaar. Daarnaast geldt dat de bebouwing qua omvang in overeenstemming moet zijn met de nieuwe vab-activiteit.

Nevenactiviteit of kleinschalige bedrijfsactiviteit bij een actief agrarisch bedrijf

Sinds een aantal jaar vindt er verbreding plaats van de landbouw. Dit resulteert in nieuwe bedrijfsmatige nevenactiviteiten welke al dan niet agrarisch gerelateerd zijn. Het is van belang om deze nieuwe bedrijfsmatige activiteiten planologisch goed te regelen. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen nevenactiviteiten en bedrijfsactiviteiten.

Nevenactiviteiten

Een nevenactiviteit kan als volgt worden gedefinieerd: een aanvullende, ondergeschikte activiteit ten opzichte van de hoofdactiviteit.

Het agrarische bedrijf vormt hierbij altijd de hoofdactiviteit. Omdat het gaat om een aanvullende activiteit ten opzichte van het agrarische bedrijf stopt deze nevenactiviteit altijd wanneer het agrarische bedrijf stopt. Voorbeelden van agrarische gerelateerde nevenactiviteiten zijn bijvoorbeeld: een kaasmakerij, een ijsmakerij en verkoop van eigen producten. Daarnaast kunnen nevenactiviteiten ook niet-agrarisch zijn, zoals verhuur van fietsen of een caravanstalling. Om te bepalen of het een ondergeschikte activiteit betreft wordt er gekeken naar arbeidsbehoefte, ruimtebeslag en milieuhinder (maximaal milieucategorie 2 uit de VNG Handleiding voor bedrijven en milieuzonering). Een aantal veelvoorkomende nevenactiviteiten zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan en kunnen met een melding of een omgevingsvergunning gerealiseerd worden. Voor andere nevenactiviteiten biedt dit beleid handvatten.

Kleinschalige bedrijfsactiviteit

Een kleinschalige agrarische nevenactiviteit kan als volgt worden gedefinieerd: een zelfstandige bedrijfsactiviteit ten opzichte van het agrarische bedrijf.

Omdat het gaat om een zelfstandige bedrijfsactiviteit ten opzichte van het agrarische bedrijf stopt deze nevenactiviteit niet wanneer het agrarische bedrijf stopt. Dit geldt echter niet voor de deelgebieden 3 en 4 uit het Landschapsontwikkelingsplan. Hier geldt voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten dat deze stoppen wanneer het agrarische bedrijf stopt. Dit omdat het gebied primair bedoeld is voor agrarische bedrijvigheid en uitbreiding daarvan.

Het agrarische bedrijf blijft de hoofdactiviteit. De functie blijft dan ook agrarisch bedrijf met een aanduiding voor de nieuwe kleinschalige bedrijfsactiviteit. Het kan hier gaan om agrarisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten (o.a. landschapsonderhoud, landbouwmechanisatie) of niet-agrarisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten (o.a. kinderopvang) of een mix van beiden (o.a. zorgboerderij). Om te bepalen of het een ondergeschikte activiteit betreft wordt er gekeken naar arbeidsbehoefte, ruimtebeslag en milieuhinder. Voor niet-agrarisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten geldt een maximum omvang die wenselijk is in het buitengebied. Als het gaat om een ontwikkeling die niet gelegen is in de deelgebieden 3 en 4 van het Landschapsontwikkelingsplan, dan moet er bij het verzoek ook nog onderbouwd worden dat de bedrijfsactiviteit kan worden voortgezet als het agrarische bedrijf stopt. In alle gevallen moet onderbouwd worden dat de bedrijfsactiviteit past binnen de omgeving. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten bij een agrarisch bedrijf zijn niet in het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan geregeld en zullen dus via een wijziging van het plan planologisch geregeld moeten worden.

4. VERANKERING IN HET OMGEVINGSPLAN

De rood-voor-rood en vab plannen/projecten worden planologisch vastgelegd in het omgevingsplan, waarbij de (agrarische) bedrijfsfunctie gewijzigd wordt in een woonfunctie. Op de locatie kan zich in de toekomst niet opnieuw een (agrarisch) bedrijf zich vestigen. Op locaties waar sprake is van ontmenging zullen de bestaande agrarische meters specifiek opgenomen worden , zodat er in de toekomst geen uitbreiding plaats kan vinden van de agrarische bebouwing. Initiatiefnemers leveren hiervoor een plan aan dat door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.

5. FINANCIËLE REGELING

Bij rood-voor-rood of anders vindt er een functieverandering plaats van een agrarisch naar een wonen of een andere (bedrijfs) functie, deze functieverandering zorgt voor een waardevermeerdering van de onderliggende gronden. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om de sloop van het gehele complex, eventuele asbestsanering, landschappelijke inpassing en de procedure te financieren. Eventuele waardevermeerdering van de voormalige bedrijfswoning naar een volwaardige woonfunctie is voor de initiatiefnemer. Om de totale investering te bepalen wordt gebruik gemaakt van de richtlijn 'investeren in kwaliteit groene omgeving'. Deze richtlijn heeft als doel de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk en meetbaar te maken. In hoofdstuk 6 van deze nota wordt de richtlijn verder beschreven.

6. RICHTLIJN INVESTEREN KWALITEIT GROENE OMGEVING

6.1 Inleiding

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel biedt aan gemeenten beleidsruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen in de groene omgeving (onder voorwaarden). De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is het kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. De KGO houdt in dat onwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn, mits dit verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

De KGO is in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel geïntroduceerd als algemene regeling waarbij onwikkelingen/uitbreidingen in het buitengebied 'in balans' moeten zijn met de verbetering in ruimtelijke kwaliteit. Het toepassen van de KGO is maatwerk, want ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet te geven. Wel is een richtlijn opgesteld waaraan de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst en de waardevermeerdering wordt bepaald. Het algemene uitgangspunt van de regeling is dat de meerwaarde die door de functieverandering wordt gecreëerd, moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. De richtlijn die in dit hoofdstuk beschreven wordt niet alleen van toepassing op rood-voor-rood en vab-locaties, maar voor alle ruimtelijke ontwikkelingen en nieuwvestiging van functies in het buitengebied waaraan medewerking wordt verleend op basis van de Kadernota landelijk gebied of diens opvolger.

In dit hoofdstuk wordt ook de rekenmethode beschreven die de investering in ruimtelijke kwaliteit meetbaar maakt. Dit om rechtsongelijkheid, althans de schijn daarvan, te voorkomen. Met de rekenmethode kan worden bepaald wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke factoren bij de bepaling van de balans van belang zijn en hoe de rekenmethode werkt.

6.2 Kwaliteitsdoelen en toetsingskaders

In 2017 heeft de provincie Overijssel de omgevingsvisie en bijbehorende omgevingsverordening laten herrijken en deze zijn op 1 mei 2017 in werking getreden. In de omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De relevante kaders voor toepassing van KGO worden hier besproken.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat een effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen uit de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een

realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van die instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen uit de Omgevingsvisie waaraan de provincie waarde hecht dat die juridisch geborgd worden.

Of-generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van de Europese Unie, het Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt er in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking van wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

Waar-ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit in de toekomst. In de Groene Omgeving gaat het vooral om:

- behoud en versterking van kwaliteit van natuur en landschap;
- het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit;
- ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw, het toerisme en andere economische dragers;
- realisatie van waterkwaliteitsdoelen;
- het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden;
- het opwekken van duurzame energie.

Dit uit zich voor de Groene Omgeving in de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor

Overijssel;

- voortbouwen aan de kenmerkende structuren van het agrarisch cultuurlandschap;
- natuur als ruggengraat;
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur in Overijssel;
- het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken.

Hoe-gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven vor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Dit wordt in figuur 3 weergegeven.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Vanwege sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen kan er aanleiding zijn om een uitzondering te maken op de algemene regel 'inbreiding voor uitbreiding', mits het verlies van ecologisch en landschappelijk kapitaal in voldoende mate wordt gecompenseerd. Bij toepassing van de KGO zijn de bepaling over ruimtelijke kwaliteit uit de Omgevingsverordening van toepassing, dit wordt gezien als een basisinspanning.

Onder het toepassingsbereik van de KGO vallen onder andere de volgende gevallen:

- Nieuwe verblijfsrecreatieve bedrijven en complexen;
- Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;
- De bouw van nieuwe woningen;
- Nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
- Grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
- Hergebruik van vrijkomende agrarische bouwpercelen, waarbij de nieuwe functie vraagt om ingrijpende aanpassing van bestaande bebouwing en bestaande erfinrichting;
- het vab-beleid, waarbij gezocht wordt naar nieuwe functies voor voormalige agrarische bebouwing om karakteristieke bebouwing voor de Groene Omgeving te behouden en kapitaalvernietiging tegen te gaan, onder de werking van de kwaliteitsimpuls.

Figuur 3: Beleidsambities Omgevingsvisie Overijssel

De regeling stelt als eis dat onderbouwd wordt dat er een evenwicht is tussen het toevoegen van rood en de investering in ruimtelijke kwaliteit.

Gemeente Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten heeft een structuurvisie voor het gehele grondgebied. Hierin staan de gewenste ontwikkelingsrichtingen voor de gemeente. Daarnaast zijn er nog meer visies vastgesteld, zoals de Kadernota Landelijk gebied. De Kadernota is echter niet volledig en is lastig te gebruiken voor het toetsen van concrete initiatieven. Daarom is er deze aanvulling op de Kadernota, Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Tezamen met de Omgevingsvisie Overijssel geeft dit voldoende handvatten om te kunnen beoordelen of een gevraagde ontwikkeling in het buitengebied wenselijk en mogelijk is. Deze richtlijn geeft uitgangspunten voor een financiële regeling voor alle ontwikkelingen in het buitengebied van Rijssen-Holten.

6.3 Reikwijdte en werkwijze richtlijn

Het stroomschema in figuur 4 geeft in het kort weer wanneer de KGO kan worden toegepast.

De richtlijn heeft betrekking op nieuwe functies en (grootschalige) uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische bedrijven is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch bouwperceel ontstaat van meer dan 1,5 hectare. Bij een dermate grote uitbreiding of het toevoegen van nieuwe agrarische bouwpercelen is overigens ook nog sprake van de Kwaliteitsimpuls Agro en Food. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmings- of functievlak tot gevolg heeft en waarbij de uitbreiding minimaal 250 m^2 betreft.

Voor het ontwikkelen van zonnevelden geldt ook de Kwaliteitsimpuls zonnevelden van de provincie Overijssel.

Participatie

Als voorwaarde wordt in ieder geval bij elke nieuwe ontwikkeling (waarvoor aanpassing van het bestemmingsplan/omgevingsplan nodig is) de dialoog met de omgeving gevoerd. Veelal is het beste moment hiervoor de fase voordat de instemming op het principeverzoek is verkregen en de randvoorwaarden vanuit de gemeente helder zijn voor de aanvrager/ondernemer, maar voordat er een definitief plan/aanvraag is.

Overeenkomst

Privaatrechtelijke afspraken worden in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer

Figuur 4: Stroomschema toepassing KGO

vastgelegd. Het gaat bijvoorbeeld over afspraken over termijnen van sloop van bebouwing, investeringen in ruimtelijke kwaliteit, maar ook over planschade en eventuele andere plankosten. Verder kunnen voorwaardelijke verplichtingen of voorwaarden vastgelegd worden in het bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Bijvoorbeeld dat er eerst gesloopt moet worden voordat er gebouwd kan worden of dat een perceel volgens een landschapsplan ingericht en onderhouden moet worden.

Handhaving

De voorwaardelijke verplichtingen en afspraken uit de anterieure overeenkomst worden achteraf getoetst. Bij het niet nakomen van de gemaakte afspraken worden de bestuursrechtelijke en/of privaatrechtelijke middelen ingezet om te waarborgen dat de gemaakte afspraken worden nagekomen.

6.4 Rekenmethode investering in ruimtelijke kwaliteit

De provinciale omgevingsvisie stelt, dat er bij een nieuwe ontwikkeling altijd zorg gedragen moet worden voor een adequate landschappelijke inpassing. In de Omgevingsvisie wordt dit de basisinspanning genoemd. Te denken valt aan (het uitvoeren van) een landschapsplan/erfbeplantingsplan. Een dergelijke inspanning moet een initiatiefnemer altijd leveren. Echter om een evenwicht tussen een grootschalige ontwikkeling in het buitengebied, dan wel een functiewijziging en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te krijgen wordt middels de rekenmethode inzichtelijk gemaakt of de verkregen meerwaarde voldoende aantoonbaar geïnvesteerd wordt in ruimtelijke kwaliteit.

Rekenmethode

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat door het initiatief de betrokken gronden een meerwaarde krijgen. Deze meerwaarde moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Dit kan zijn op de locatie zelf of ergens in de omgeving. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan is afstorten in het landschapsfonds ook een mogelijkheid.

Een investering in ruimtelijke kwaliteit kan zowel een investering in landschappelijke inpassing zijn of een investering in de (kwaliteit van de) omgeving, architectuur of duurzaamheid etc.. Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, is er een rekenmethode opgesteld. Uitgangspunt voor deze rekenmethode is de oude waarde en de nieuwe waarde van de functie. In de bijlage is het taxatierapport opgenomen met de onderbouwing van de verschillende normwaarden. Deze taxatie geldt als uitgangspunt voor deze richtlijn. In specifieke gevallen kan het echter noodzakelijk zin dat een initiatiefnemer een gerichte taxatie laat uitvoeren.

Tabel 1: Normwaarden functies buitengebied op peildatum 1 juli 2020

Bestemming	Waarde per m²
Agrarische grond	€7,-
Agrarisch bouwblok	€15,-
Compensatie op slooplocatie	€150,- (kavelgrootte 1000 m²)
Compensatie elders	€185,- (kavelgrootte 1000 m²)
Inwoning (voor aanpassing naar 2-aan-1 woning)	€75,- (kavelgrootte 1000 m²)
Kleine wooneenheden (footprint max 60 m²)	€125,- (kavelgrootte 200 m²)
Wonen met aanduiding bedrijf	€180,- (kavelgrootte 500 m²)
	€60,- (voor ondergrond/overige gronden)
Bedrijfswoning	€100,- (kavelgrootte 500 m²)
	€40,- (overige gronden bedrijfsbestemming)
Bedrijfsbestemming	€100,-
Recreatiewoningen	€50,- (kavelgrootte 600 m²)
Kampeerterrein (nieuw/uitbreiding)	€10,- (met nieuwe voorzieningen)
Kampeerterrein (uitbreiding)	€40,- (zonder nieuwe voorzieningen)
Groepsaccomodatie	€40,- (indicatie, taxatie benodigd)
Voorzieningen bij bestaand terrein	€10,- (realiseren voorzieningen zonder uitbreiding)
Bos- en natuurbestemming	€1,25

Op basis van de in tabel 1 genoemde normwaarden kan de rekenmethode als volgt ingevuld worden:

Opbrengsten

	Aantal m²	Bedrag
Waarde oude bestemming - (bijvoorbeeld agrarisch)		€
Waarde nieuwe bestemming - (bijvoorbeeld wonen)		€
Totaal opbrengsten		**€**

Kosten

	Aantal m²	Bedrag
Waarde oude bestemming		€
Sloopkosten		€
30% van de gecorrigeerde vervanginswaarde		€
Kosten bouwrijp maken		€
Advies-, onderzoek-, leges en bestemmingsplankosten		€
Totaal kosten		**€**

Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening, is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten, oftewel:

Meerwaarde = totaal opbrengsten - totaal kosten

Als uitgangspunt voor de sloopkosten geldt €30,- per m². Wanneer de sloopkosten hoger liggen mag er ook op basis van werkelijke sloopkosten gerekend worden. Hiertoe worden drie offertes ingediend, de laagste wordt gebruikt voor de te berekenen sloopkosten. De sanering van asbest kan ook opgevoerd worden, op basis van werkelijke kosten. Ook hier wordt de laagste van drie offertes gebruikt voor het berekenen van de asbestsanering.

Daarnaast geldt, als bestaande bebouwing wordt gesloopt ten dienste van het initiatief en deze vierkante meters niet worden teruggebouwd, dat 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde in mindering mag worden gebracht.

Aan de hoogte van de advies-, onderzoek-, leges en bestemmingsplankosten is een maximum gesteld van €25.000,-. Aan de hoogte voor het bouwrijp maken is een maximum gesteld van €10.000,-.

Wegingsfactoren

De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. De omgevingsvisie van de provincie Overijssel noemt een aantal (wegings)factoren die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van de wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of naar beneden worden bijgesteld. De wegingsfactoren zijn meegenomen in een puntenberekening (zie onderstaande tabel).

Puntenberekening		
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20
	Beetje gebiedsvreemd	30
	Gebiedsvreemd	40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein	20
	Middel	30
	Groot	40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijk belang?	Groot maatschappelijk belang	20
	Beetje maatschappelijk belang	30
	Eigen belang	40
Conclusie	**Maak een optelsom van de waardering**	

Het puntensysteem wordt omgezet naar concrete euro's. Daarvoor geldt dat de optelsom het percentage geeft wat van de meerwaarde geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit.

Investering = meerwaarde x %waardering

De getallen achter de wegingsfactoren die op het initiatief van toepassing zijn worden bij elkaar opgeteld en vormen op deze wijze het percentage waarmee het bedrag van de meerwaarde wordt aangepast. Het bedrag van de meerwaarde dat is aangepast met de wegingsfactoren is de kwaliteitsbijdrage om het initiatief ruimtelijk in te passen. Aanpassing van de meerwaarde met de wegingsfactoren kan leiden tot een investering van 60 tot 120% van de meerwaarde. Dit bedrag wordt in overleg met de initiatiefnemer geïnvesteerd in aanpassingen van het erf (basisinspanning) en in de kwaliteit van de omgeving.

Totaalinvestering KGO

Voor de verdeling van de totaalinvestering over het betreffende perceel geldt dat de landschappelijke inpassing op het perceel in ieder geval moet plaatsvinden (basisinspanning). Wanneer de landschappelijke inpassing kan worden gerealiseerd voor minder dan de totaalinvestering, dan wordt het resterende bedrag geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving. Wanneer de landschappelijke inpassing duurder is dan de totaalinvestering, dan dienen deze meerkosten door de initiatiefnemer zelf te worden betaald bovenop de totaalinvestering.

Er wordt samen met initiatiefnemer bekeken hoe de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plaats moet vinden. Naast de gemeentelijke visies en beleidsnota's kunnen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie dienen als inspiratiebron. In ieder geval moet de nieuwe bebouwing een kwaliteitsbijdrage leveren aan de omgeving qua vormgeving, architectuur en duurzaamheid en het moet passend zijn in het landschap.

Aanvullende kwaliteitsbijdrage

De aanvullende kwaliteitsbijdrage is het bedrag wat bovenop de te investeren meerwaarde komt. Het bedrag dat meer is dan 100%. De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Gedacht kan worden aan ruimtelijke of sociale kwaliteit. Uitzondering hierop is de investering bij ontwikkelingen binnen de Zone Ondernemen met natuur en water. Deze investeringen moeten gericht zijn op natuur, water en landschap.

6.5 Gemeentelijk landschapsfonds

Binnen de rood-voor-rood regeling bestaat er de mogelijkheid om een gedeelte van de investering in ruimtelijke kwaliteit te compenseren door een bedrag af te storten in het gemeentelijke landschapsfonds. Enkele initiatiefnemers hebben hier in de afgelopen jaren gebruik van gemaakt. Vanuit dit fonds kunnen landschappelijke projecten in het buitengebied met een (zeer groot) publiek belang gefinancierd worden.

6.6 Juridische borging

Via een voorwaardelijke verplichting wordt de gewenste ontwikkeling afhankelijk gemaakt van de investeringen in de KGO, zodat er indien nodig bestuursrechtelijk gehandhaafd kan worden. De termijnen voor realisatie worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.

6.7 Indexeren normbedragen

De normbedragen zoals opgenomen in tabel 1 en bijlage 1 van dit beleid kunnen geïndexeerd worden op basis van de inflatie. Hiermee blijft de reële inspanning in ruimtelijke kwaliteit gelijk. Aan deze indexering ligt altijd een rapport van een daartoe bevoegd rentmeester/taxateur ten grondslag.

BIJLAGE 1 RAPPORT NORMBEDRAGEN

WAARDERING PER BESTEMMING

Bepaling “normwaarden” ten behoeve van
nieuwe bestemmingen in het buitengebied Rijssen-Holten

Uitgebracht aan: Gemeente Rijssen-Holten,
mevrouw A. Stegerman.

Uitgebracht door: Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
ing. R.B.M. Vehof RT
mr. S.G. van Hoogmoed RT.

Nijverdal, 5 augustus 2020

Inhoud

1. INLEIDING 3
1.1. Opdracht 3
1.2. Procedure 3
1.3. Correnspondentiegegevens 4
2. UITGANGSPUNTEN EN NRVT 4
2.1. Uitgangspunten 4
2.2. NRVT 5
3. REFERENTIES 6
3.1. Algemeen 6
3.2. Agrarisch 6
3.3. Wonen 8
4. OVERWEGINGEN 9
4.1. Agrarisch 9
4.2. Wonen (rood-voor-rood) 9
4.3. Vab-locaties 10
4.5. Bedrijf 10
4.6. Verblijfsrecreatie 10
4.7. Bos/natuur 11
5. TAXATIE PER BESTEMMING 11

. INLEIDING

.1. Opdracht

Bij e-mail van 10 juni 2020 heeft mevrouw A. Stegerman van de gemeente Rijssen-Holten (a.stegerman@rijssen-holten.nl, Postbus 244, 7460 AE Rijssen) aan ondergetekenden verzocht een taxatie te maken. Het doel van de taxatie blijkt uit het mailbericht:

> *"In 2013 heeft uw kantoor voor onze gemeente (Rijssen-Holten) een taxatie gemaakt van de (gemiddelde getaxeerde) waarden van nieuwe bestemmingen in het buitengebied. Doel van deze taxatie was om de gemeente norm bedragen te bieden voor onze KGO rekenmethode die onder andere gebruikt kan worden bij realisatie van Rood-voor-Rood projecten, vrijkomende agrarische bebouwing, uitbreiding van agrarische bedrijven en nieuw vestiging van bestemmingen in het buitengebied. Ik heb het taxatierapport uit 2013 bijgevoegd in de bijlage. Deze taxaties zijn nu onderdeel van het beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Rijssen-Holten dat in 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Diezelfde gemeenteraad heeft nu gevraagd om dit beleid tegen het licht te houden en waar nodig aan te vullen en daar waar nodig te herzien.*
>
> *Vandaar dat wij weer bij u uitkomen met de vraag of het mogelijk is een nieuwe taxatie op het huidige prijspeil van de (gemiddelde getaxeerde) waarden op te stellen. De uitgangspunten komen grotendeels overeen met de eerdere uitvraag, namelijk:*
>
> - *peildatum taxatie: heden*
> - *taxeren per bestemming, waarbij is uitgegaan van levering in volledig vrij te aanvaarden staat*
> - *bodem en grondwater zijn voor beoogd gebruik geschikt ("niet-verontreinigd")*
> - *taxatie exclusief eventueel verschuldigde BTW of overdrachtsbelasting*
> - *de marktwaarde is getaxeerd*
> - *er is geen onderscheid tussen het buitengebied van Rijssen en het buitengebied van Holten (en Dijkerhoek).*
>
> *Daarnaast zijn er een aantal 'nieuwe bestemmingen' die wij willen toevoegen aan de lijst met bestemmingen die de vorige keer opgenomen zijn.*
>
> *Zo willen we in het beleid de mogelijkheid opnemen om via rood-voor-rood van een woning met inwoning twee volwaardige woningen te maken.*
>
> *Ook willen we de mogelijkheid voor het realiseren van jongeren/ouderenwoningen opnemen. Het gaat hierbij om kleine wooneenheden tot maximaal 60 m^2, waarbij er altijd minimaal 3 en maximaal 5 kleine wooneenheden geschakeld zijn tot één gebouw, de gronden zullen gedeeltelijk in gezamenlijk eigendom komen, we zitten hierbij te denken aan Vereniging van Eigenaren constructie. Ook bestaat de mogelijkheid om voorzieningen samen uit voeren, zoals bergingen, washok etc."*

.2. Procedure

Op 6 juli 2020 is in concept gerapporteerd aan opdrachtgever. Opdrachtgever heeft hierop gereageerd. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen: P.M.

.3. **Correnspondentiegegevens**
De onderhavige opdracht is uitgevoerd door:

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
Lage Esweg 18
7441 AX Nijverdal

- de heer mr. S.G. van Hoogmoed RT, beëdigd rentmeester NVR,

  ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT827980080

  ingeschreven in het Landelijk Register Gerechtelijk Deskundigen (LRGD) en het Register Deskundigen Onteigeningen en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (DOBS)

- de heer ing. R.B.M. Vehof RT, beëdigd rentmeester NVR,

  ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen onder nummer RT548502897,

  ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigeningen en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (DOBS).

www.hoogstate.nl
Ons kenmerk: 20.2 Rijssen-Holten.

. **UITGANGSPUNTEN EN NRVT**

.1. **Uitgangspunten**
Voor onderhavige taxatie gelden de volgende uitgangspunten:

a. ondergetekenden merken op dat het taxeren van “gemiddelden” een uit de aard van de zaak (wat) arbitraire wijze van waarderen is, omdat zich bij ieder voorkomend concreet geval omstandigheden voor kunnen doen die van invloed zijn op deze normwaarden;
b. nu onderhavige taxatie gehanteerd zal worden voor toekomstig beleid is als peildatum gehanteerd: 1 juli 2020;
c. getaxeerd is per bestemming, hierbij is uitgegaan van levering in volledig vrij te aanvaarden staat;
d. als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat bodem en grondwater voor het beoogde gebruik geschikt zijn (“niet-verontreinigd”);
e. getaxeerd is exclusief eventueel verschuldigde BTW of overdrachtsbelasting;
f. door taxateurs dient de “marktwaarde” te worden getaxeerd. Voor dit begrip is aansluiting gezocht bij de definitie van “marktwaarde” uit de European Valuation Standard (EVS): *“het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”*;

g. geen onderscheid is gemaakt tussen het buitengebied van Rijssen en het buitengebied van Holten (en Dijkerhoek) omdat een dergelijke differentiatie, ten opzichte van de getaxeerde gemiddelde waarden, niet meer oplevert dan schijnzekerheid.

.2. **NRVT**

De onderhavige rapportage betreft geen concrete taxatie-opdracht, maar een bepaling van normwaardes waarop de NRVT-taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn (artikel 7.3 NRVT-reglement wonen). De taxateurs achten zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen zoals neergelegd in algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

. REFERENTIES

.1. Algemeen

Voor een waardering als de onderhavige is het niet mogelijk en zinvol om per bestemming referenties op te nemen. Zo zijn van een aantal bestemmingen geen concrete referenties voor “losse” verkoop beschikbaar.

Ondergetekenden hebben hierna enkele referenties opgenomen voor de agrarische grondwaarde en de waarde van bouwkavels. De overige waarden zijn een afgeleide van die waardes en zijn voorts vastgesteld op basis van ervaring met andere waarderingen bij bijvoorbeeld herbestemming of fiscale waarderingen bij overdracht binnen maatschappen.

.2. Agrarisch

De prijs van agrarische grond in Twente ligt relatief hoog, zo rond de €6,60 tot €7,50/m². Zie hieronder de middels www.boerderij.nl verkregen info:

Gemiddelde grondprijs in mei 2020

Type gebruik	Gem prijs per ha	Oppervlakte Totaal (ha)
Grasland	€ 74.930	39,48
Bouwland	€ 66.000	0,94
Alle grondtypen	€ 74.372	44,08

Prijsverloop grondprijzen afgelopen jaar

In de gemeente Rijssen-Holten zijn ondergetekenden voorts bekend met onder meer de navolgende transacties:

A.

Datum	23 december 2019
Locatie	Borkeld, Rijssen
Kadastrale aanduiding	Rijssen, M, 339
Vindplaats	Hyp4 77093/80
Oppervlakte	16.865 m²
Prijs	€ 111.015
Prijs per m²	€ 6,58

B.

Datum	20 januari 2020
Locatie	Fliermatenweg, Holten
Kadastrale aanduiding	Holten, I, 1814
Vindplaats	Hyp4 77281/49
Oppervlakte	31.975 m²
Prijs	€ 199.843
Prijs per m²	€ 6,25

.3. **Wonen**

Ondergetekenden zijn onder meer bekend met de navolgende verkochte bouwkavels voor Rood-voor-Rood:

A.

Vianenweg 18, Holten

Datum	14 februari 2020
Kadastrale aanduiding	Holten, B, 5065
Vindplaats	Hyp4 77445/15
Oppervlakte	2.490 m²
Prijs	€ 248.000
Prijs per m²	€ 99,60

B.

Vianenweg 18 A, Holten

Datum	31 januari 2020
Kadastrale aanduiding	Holten, B, 5066
Vindplaats	Hyp4 77357/44
Oppervlakte	2.000 m²
Prijs	€ 236.000
Prijs per m²	€ 118

. OVERWEGINGEN

.1. Agrarisch

a. vanwege het doel van deze taxatie is door ondergetekenden voor de waardering van agrarische grond aansluiting gezocht bij het hogere segment van de in paragraaf 3.2. genoemde referenties: €7/m^2;
b. volgens opgave van opdrachtgever is een agrarisch bouwblok in het buitengebied standaard circa 10.000 m^2, waarbij kuilvoerplaten binnen 50 meter buiten het bouwblok mogen worden geplaatst;
c. agrarische erfgrond wordt niet “los” verhandeld. Daarom is aansluiting gezocht bij fiscale taxaties waarbij erfgrond doorgaans op €15/m^2 wordt gewaardeerd, gebaseerd op uitsplitsing van de koopsommen van gehele boerderijen;
d. grond voor uitbreiding van dit agrarische bouwblok is door ondergetekenden daarom getaxeerd op €15/m^2.

.2. Wonen (rood-voor-rood)

e. voor de waardering van rood-voor-roodkavels waarbij compensatie op eigen terrein (slooplocatie) plaatsvindt, geldt dat een kavel in de praktijk doorgaans groter is dan 1.000 m^2;
f. hoe groter de kavel, hoe minder waarde de extra m^2 vertegenwoordigen. De zogenaamde “wet van het afnemend grensnut”. Aldus komt aan de eerste m^2 (onder en rond de woning) de hoogste waarde toe;
g. worden recent verkochte rood-voor-roodkavels in het buitengebied via de “staffelmethode”, van een kavel in de orde van grootte van 2.500 m^2, teruggerekend naar deze 1.000 m^2, dan worden deze door ondergetekenden gewaardeerd op €150.000 (= €150/m^2);
h. er is mee gerekend dat kosten van (technisch) bouwrijp maken nog in mindering komen op nagenoemde getaxeerde waarden;
i. voor rood-voor-roodkavels waarbij compensatie elders plaatvindt, in de bebouwde kom van Rijssen, Holten of Dijkerhoek, aansluitend aan de bebouwde kom of aan lintbebouwing in het buitengebied, geldt dat een kavel van 1.000 m^2 als relatief ruim aangemerkt moet worden. De waarde van deze kavels is getaxeerd op €185.000 (= €185/m^2);
j. over het via rood-voor-rood van een woning met inwoning twee volwaardige woningen te maken merken ondergetekenden het volgende op. Ondergetekenden rekenen ermee dat de woning met inwoning vervangen mag worden door twee 2^1-kapwoningen, die wel kadastraal gesplitst kunnen worden. Er is te rekenen met een meerwaarde van €75.000. Bij een kavel van 1.000 m^2 is dit €75/m^2;
k. over het via rood-voor-rood mogelijk maken van het realiseren van jongeren- c.q. ouderenwoningen merken ondergetekenden het volgende op. Het gaat om kleine wooneenheden tot maximaal 60 m^2, waarbij er altijd minimaal 3 en maximaal 5 kleine wooneenheden geschakeld zijn tot 1 gebouw; de gronden zullen gedeeltelijk in gezamenlijk eigendom komen. De gemeente denkt hierbij aan een Vereniging van Eigenaren constructie. Ook bestaat de mogelijkheid om voorzieningen samen uit te voeren, zoals bergingen, washok, etc. Ondergetekenden zoeken voor de meerwaarde van de grondcomponent aansluiting op de uitgifteprijzen van sociale woningbouw (zie hiervoor ook ‘Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019’ van de Rijksoverheid). Er is te rekenen met een meerwaarde van €25.000 per kleine wooneenheid. Bij een kaveloppervlakte van 200 m^2 is dit €125/m^2.

.3. **Vab-locaties**

l. bij de waardering van de Vab-locaties (locaties vrijkomende agrarische bebouwing) is onderscheid gemaakt tussen “wonen met aanduiding bedrijf” en “bedrijfsbestemming met bedrijfswoning”;

m. bij de eerstgenoemde variant vormt “wonen” de hoofdbestemming, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing een specifieke, toegespitste bestemming krijgt. Door de woonbestemming mag ook burgerbewoning plaatsvinden zonder bedrijfsmatige activiteiten; er is derhalve sprake van “wonen met een plus”. Voor de woonlocatie is gerekend met een kavel van 500 m^2 op €90.000 (= €180/m^2). De overige te bebouwen grond (lees: ondergrond) is gewaardeerd op €60/m^2;

n. voor de Vab-locatie “bedrijfsbestemming met bedrijfswoning” geldt dat er een toegespitste bedrijfsbestemming komt te gelden. Door de aanduiding als bedrijfswoning is burgerbewoning niet toegestaan. In de taxatie is daarom een differentiatie gemaakt tussen deze twee varianten. Of in de praktijk ook een verschil tussen beide Vab-locaties komt te gelden is grotendeels afhankelijk van de mate van handhaving door de gemeente Rijssen-Holten;

o. voor beide Vab-locaties geldt dat de bedrijfsactiviteiten alleen mogen worden uitgeoefend in de <u>bestaande</u> bebouwing. Het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing is niet toegestaan;

p. de eerste 500 m^2 onder en rond de bedrijfswoning zijn gewaardeerd op €50.000 (= €100/m^2). De overige gronden (lees: het bouwvlak) – waarop een <u>toegespitste</u> bedrijfsbestemming geldt – zijn gewaardeerd op €40/m^2;

q. nadere differentiatie tussen bijvoorbeeld een kinderopvangbedrijf en een landschapsonderhoudsbedrijf is niet opportuun; dit soort bedrijven zijn doorgaans enkel “rendabel’ te exploiteren met veel eigen arbeid.

.5. **Bedrijf**

r. de waardering van bedrijvenbestemmingen in het buitengebied is met name gericht op uitbreiding van bestaande bedrijven, omdat nieuwvestiging in het buitengebied volgens opdrachtgever niet wenselijk is;

s. daarbij is aansluiting gezocht bij verplaatsing naar een bedrijventerrein als alternatief. De getaxeerde waarde van €100/m^2 is in lijn met de door de gemeente Rijssen-Holten gehanteerde uitgifteprijs op Vletgaarsmaten à €105/m^2.

.6. **Verblijfsrecreatie**

t. voor verblijfsrecreatie geldt dat een onderscheid gemaakt dient te worden tussen verschillende vormen van recreatie, te weten (globaal): recreatiewoningen, kampeerterreinen en groepsaccommodaties;

u. voorts dient een onderscheid gemaakt te worden tussen nieuwvestiging van recreatie en uitbreiding van bestaande locaties;

v. voor recreatiewoningen is door ondergetekenden gerekend met kavels van rond de 600 m^2. Uitgaande van een recreatieve bestemming waarbij permanente bewoning is uitgesloten zijn deze kavels getaxeerd op €30.000 (= €50/m^2). Deze taxatie geldt zowel voor nieuwvestiging als voor uitbreiding;

w. voor nieuw te vestigen kampeerterreinen of uitbreidingen van bestaande kampeerterreinen waarbij nieuwe voorzieningen moeten worden aangelegd is de prijs door ondergetekenden vastgesteld op een “agrarische waarde met plus”: €10/m^2. Als sprake is van uitbreiding zonder dat daarvoor nieuwe voorzieningen hoeven te worden gerealiseerd kan gerekend worden met €15/m^2;

x. groepsaccommodaties kunnen onder omstandigheden lucratief zijn, bijvoorbeeld in combinatie met vergadermogelijkheden. Het verdient dan ook aanbeveling om bij een

concreet verzoek om vestiging/uitbreiding van een groepsaccommodatie een nadere taxatie op te laten maken. Voor een indicatie van een gemiddelde prijs is aansluiting gezocht bij een "uitgeklede" bedrijfsbestemming als bedoeld onder punt p. van paragraaf 4.3. van dit rapport à €40/m^2;

y. een laatste situatie betreft uitbreiding enkel voor de realisering van voorzieningen ten behoeve van bestaande recreatieterreinen. Te denken valt aan toiletgroepen, zwembaden of een sportveldje. Omdat deze vorm van exploitatie op zichzelf niet winstgevend is, maar dienstbaar aan de recreatiebestemming, is de waarde van deze gronden getaxeerd op €10/m^2.

.7. **Bos/natuur**

z. gronden met een bos- of natuurbestemming kennen geen lucratieve aanwending. Het is gebruikelijk deze gronden te waarderen tegen €1,25/m^2.

. **TAXATIE PER BESTEMMING**

Bovenstaande overwegingen leiden samengevat tot de volgende "gemiddelde" taxaties per bestemming, waarbij de toelichting is te vinden in bovenstaande overwegingen. Ondergetekenden tekenen daarbij nogmaals aan dat zich in voorkomende gevallen concrete redenen voor kunnen doen om af te wijken van deze standaardbedragen. Een op de situatie toegespitste taxatie zal dan noodzakelijk zijn.

Bestemming	**Waarde per m^2**	**Opmerkingen**
Agrarisch		
Agrarische grond:	€ 7,--	
Agrarisch bouwblok:	€ 15,--	
Wonen (rood-voor-rood)		
Compensatie op slooplocatie:	€ 150,--	voor een kavel à 1.000 m^2.
Compensatie in/nabij kern:	€ 185,--	voor een kavel à 1.000 m^2.
Inwoning naar 2^1 kap	€ 75,--	voor een kavel à 1.000 m^2
kleine wooneenheden (max 60 m^2):	€ 125,--	voor een kavel à 200 m^2.
Vab-locatie		
Wonen met aanduiding bedrijf:	€ 180,--	voor de woonkavel à 500 m^2
	€ 60,--	voor de ondergrond/overige gronden.
Bedrijfswoning:	€ 100,--	voor de woonkavel à 500 m^2
	€ 40,--	voor de overige gronden met toegespitste bedrijfs-bestemming.
Bedrijf		
Bedrijfsbestemming	€ 100,--	
Verblijfsrecreatie		
Recreatiewoningen	€ 50,--	uitgaande van kavel à 600 m^2

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

Kampeerterrein (nieuw/uitbreiding)	€ 10,--	met nieuwe voorzieningen.
Kampeerterrein (uitbreiding)	€ 15,--	zonder nieuwe voorzieningen.
Groepsaccommodatie	€ 40,--	als indicatie; taxatie benodigd per casus.
Voorzieningen bij bestaand terrein	€ 10,--	realiseren van voorzieningen zonder uitbreiding capaciteit.
Bos/natuur		
Bos- en natuurbestemming	€ 1,25	

Aldus gedaan in de maanden juli en augustus 2020.

De taxateurs:

ing. R.B.M. Vehof RT

mr. S.G. van Hoogmoed RT

BIJLAGE 2 VOORBEELD KGO-BEREKENING

Voorbeeld berekening: rood-voor-rood project met compensatiekavel elders

	m²	€/m²	Totaal	Opmerkingen
Opbrengsten				
Nieuwe bestemming compensatiekavel	1000	185	€185.000	
Nieuwe bestemming slooplocatie	1000	7	€7.000	agrarisch gebied
Totale opbrengsten			€**192.000**	
Kosten				
Oude bestemming locatie compensatiekavel	1000	7	€7.000	agrarisch gebied
Oude bestemming slooplocatie	1000	15	€15.000	agrarisch bedrijf
Sloopkosten*	894	30	€26.820	
Asbestsanering**			€22.500	
Gecorrigeerde vervangingswaarde			€13.000	
Leges, advies, etc.***			€25.000	
Bouwrijp maken****			€10.000	
Totale kosten			€**119.320**	
Totale opbrengsten			€192.000	
Totale kosten			€119.320	
Meerwaarde			€**72.680**	
Maatschappelijk	beetje			30
Impact	middel			30
Gebiedsvreemd/eigen	beetje			30
				90
KGO INVESTERING	€**72.680 x 90%**			€**65.412**
Activiteit				€
landschappelijke inpassing woning				€ 27.345
landschappelijke inpassing slooplocatie				€ 21.544
herstellen karakteristieke schuur				€ 22.500
TOTAAL				€ **71.389**

* €30 per gesloopte m² of de laagste van drie offertes
** de laagste van drie offertes
*** standaardbedrag €25.000
**** standaardbedrag €10.000

Voorbeeld berekening: uitbreiding niet-agrarisch bedrijf

	m²	€/m²	Totaal	Opmerkingen
Opbrengsten				
Nieuwe bestemming bedrijf	652	100	€65.200	
Totale opbrengsten			**€65.200**	
Kosten				
Oude bestemming agrarisch gebied	652	7	€4.564	agrarisch gebied
Sloopkosten*				
Asbestsanering**				
Gecorrigeerde vervangingswaarde				
Leges, advies, etc.***			€25.000	
Bouwrijp maken****			€10.000	
Totale kosten			**€39.564**	
Totale opbrengsten			€65.200	
Totale kosten			€39.564	
Meerwaarde			**€25.636**	
Maatschappelijk	geen			40
Impact	middel			30
Gebiedsvreemd/eigen	gebiedsvreemd			40
				110
KGO INVESTERING	**€25.636 x 110%**			**€28.120**
Activiteit				€
landschappelijke inpassing uitbreiding				€ 32.125
TOTAAL				**€ 32.125**

Postadres

Gemeente Rijssen-Holten

Postbus 244

7460 AE Rijssen

T (0548) 854 854

E gemeente@rijssen-holten.nl

W www.rijssen-holten.nl

www.twitter.com/gmrijssenholten

www.facebook.com/gmrijssenholten

www.instagram.com/gmrijssenholten

Bezoekadres

Schild 1

7461 DD Rijssen

Oktober 2020

gemeente Rijssen-Holten