

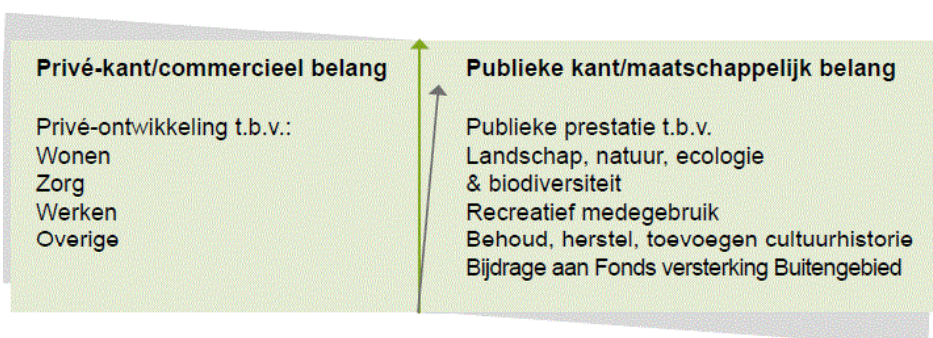
Bijlage bij advies KGO

In deze bijlage zijn de voorkeursvariant en het alternatief beschreven naar voorbeelden van Overijsselse gemeenten.

Voorkeursvariant: maatwerk per ontwikkeling (voorbeeld Enschede)



De gemeente Enschede heeft de KGO uitgewerkt in een Gids Buitenkans. De gids is een kader voor het ontwikkelen van geschikte initiatieven in het buitengebied en voor het toetsen op de gewenste kwaliteit. Het gaat om nieuwe initiatieven, zoals nieuwbouw of verbouw van bestaande gebouwen ten behoeve wonen, recreatie, zorg of werken. Nieuwe initiatieven die niet passen in een bestemmingsplan of slechts mogelijk zijn door een binnenplanse afwijking, worden stapsgewijs beoordeeld. Centraal in de beoordeling staat de Weegschaal Buitenkans. Aan de ene kant van de weegschaal staan de ruimtelijke gevolgen van de 'private' verandering. Deze verandering moet in evenwicht zijn met de investering in ruimtelijke kwaliteit: de publieke kant.



De gemeente Enschede stelt dat ze er bewust niet voor kiest de balans van de weegschaal te willen berekenen. Het proces is meer gericht op kwaliteit en minder op kwantitatieve normen. Dit zorgt voor meer flexibiliteit en maatwerk om de juiste initiatieven op de juiste plek te laten plaatsvinden. Maar ook om initiatieven die een te grote negatieve invloed op belangrijke waarden hebben, te kunnen weren.

In drie gespreksrondes wordt samen met de initiatiefnemer bepaald of, en zo ja hoe de weegschaal in evenwicht kan worden gebracht. Het eerste gesprek is de intake. In dit gesprek wordt een beeld verkregen van het initiatief. Het tweede gesprek is de verdieping. In dit gesprek wordt de weegschaal 'gevuld'. Wat is het effect van het initiatief en welke prestaties neemt de initiatiefnemer mee in zijn plan. In het derde gesprek is er de beoordeling op het conceptplan. De initiatiefnemer is hierbij aanwezig. De beoordeling vindt plaats door het Loket Buitengebied, een werkgroep met vertegenwoordigers van gemeentelijke afdelingen. De adviezen van het Loket worden voorgelegd aan B&W ter besluitvorming. Na besluitvorming volgen dan de planologische procedures.

Als onderdeel van de Gids Buitenkans is de Rood-voor-roodregeling opgenomen. Dit wordt gezien als een uitgewerkt weegschaalmodel met een richtinggevend kader. De gemeente Enschede houdt aan de regeling vast, maar kan op basis van de Gids Buitenkans in bepaalde gevallen maatwerk te kunnen leveren.

4.1 De Rood voor Roodregeling

Rood voor Rood is gebaseerd op het volgende principe. Als in het buitengebied landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken, kan de eigenaar het recht op een bouwka­vel krijgen. Uit de waarde van de bouwka­vel worden de sloopkosten, kosten van verwijdering van asbest en bepaalde advies-, onderzoeks- en plankosten betaald. Dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gesloopte gebouwen mag de eigenaar behouden. Het restant van de opbrengst van de bouwka­vel moet worden besteed aan maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Privé-kant

Bouwka­vel

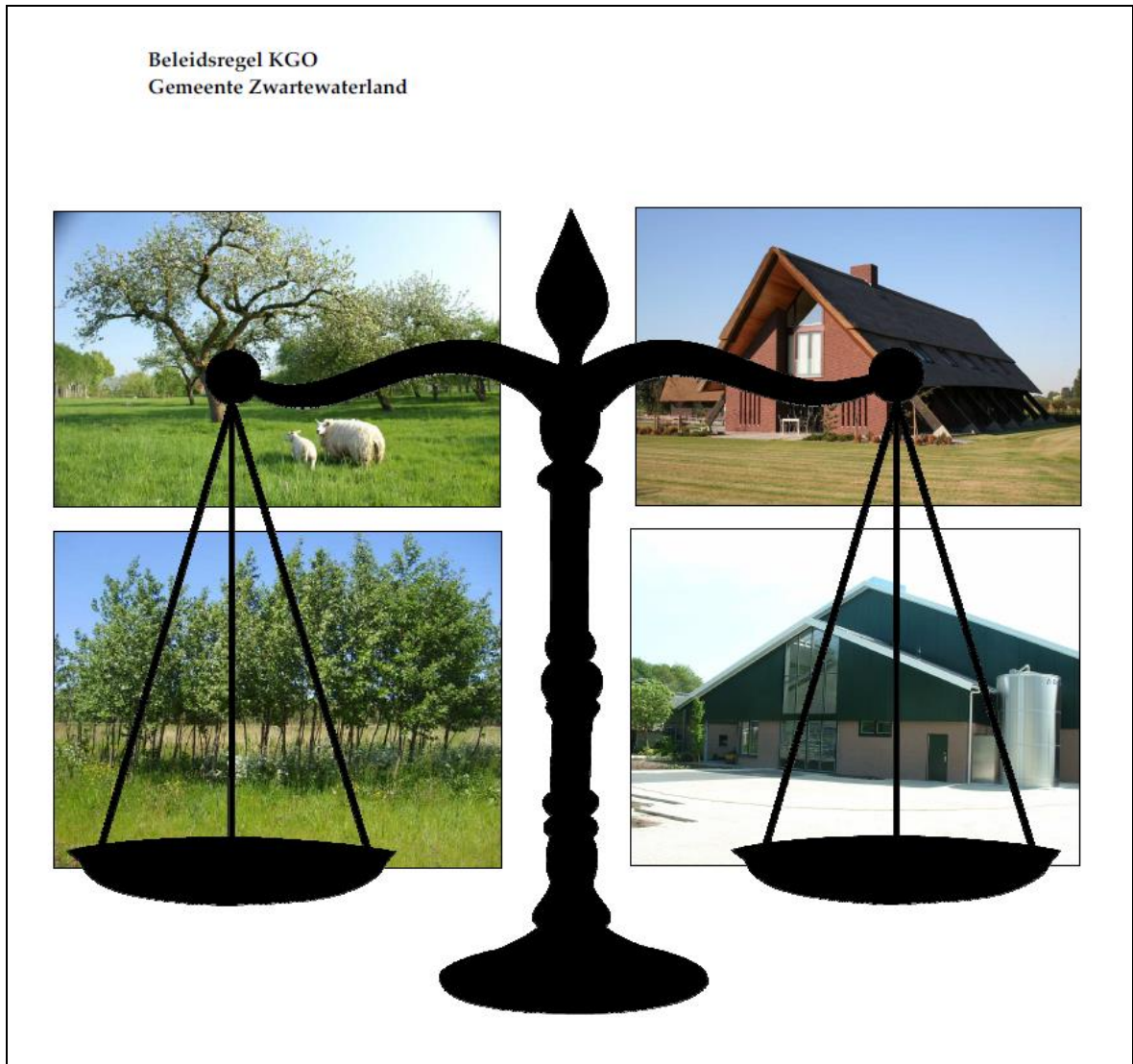
Publieke kant

Sloop landschapsontsierende schuren
Investering in ruimtelijke kwaliteit of
bijdrage in Fonds Versterking Buitengebied

De bouwka­vel kan liggen op een boerenerf, aansluitend op bestaande dorpskernen of lintbebouwing of in het stedelijke gebied. Een bouwka­vel heeft een standaard oppervlakte van 1000 m² en er kan een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m² worden gebouwd.

De afspraken die de gemeente met de initiatiefnemer maakt, worden vastgelegd in een Rood voor Rood-overeenkomst die ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Onderdeel hiervan zijn een beeldkwaliteitsplan, een erfinrichtingsplan en een exploitatie-overeenkomst.

Alternatief: het rekenmodel (voorbeeld Zwartewaterland)



De gemeente Zwartewaterland heeft in haar beleidsregel KGO dezelfde overweging gemaakt als die waar de gemeente Steenwijkerland voor staat. De gemeente Zwartewaterland geeft aan vooral te hechten aan een transparante en objectieve benadering. Vanuit rechtszekerheid geredeneerd krijgt het rekenmodel de voorkeur. Erkend wordt dat dit model niet voldoende recht doet aan bijzondere situaties. Met het periodiek evalueren en bijstellen van de regel wordt dit ondervangen. In de beleidsregel wordt een voorbeeld gegeven van de uitwerking van het rekenmodel bij een rietloods.

Uitbreiding riethandel

Een bestaande riethandel heeft behoefte aan uitbreiding van het erf en de bebouwing. Het erf wordt met 2000 m2 uitgebreid, waarop een nieuw gebouw van 1500 m2. wordt geplaatst. Doordat het gebouw gebruikt gaat worden voor gestapelde opslag is er behoefte aan een relatief hoge goothoogte, waardoor het gebouw als gebiedsvreemd moet worden aangemerkt. Het omliggende landschap heeft de bestemming agrarisch met waarden – landschap. Het betreft geen zichtlocatie. De bestemming van de grond is getaxeerd op 50 €/pm2.

Gebouwen	Huidige situatie	Gewenste situatie
Gebiedspassend in m2	0	0
Gebiedsneutraal in m2	0	0
Gebiedsvreemd in m2	4000	5500
Totaal m2	4000	5500
Totaal m2 na multiplier	5590	7686,25
KGO gebouwen in %	65,9	86,9
Totaal KGO gebouwen in %		21,0
Functie		
Grootte erf in m2	11000	13000
Functie gebiedsgebonden	Gebiedsvreemd	Gebiedsvreemd
Milieucategorie	cat. 2	cat. 2
Maatschappelijke meerwaarde	Geen meerwaarde	Geen meerwaarde
Buitenopslag in m2	0	0
Bestemming omliggende gronden		Agrarisch met waarden - landschap
Gevoelige zichtlocatie		Nee
Nieuwe (bedrijfs)woningen		Nee
KGO functie in %	70,4	83,2
Totaal KGO functie in %		12,8
Kwaliteitsprestatie in %		33,76
Aanvullende kwaliteitsprestatie van toepassing		

Taxatiewaarde huidige situatie in €	550000
Taxatiewaarde gewenste situatie in €	650000
Fictieve winst	100000
Aanvullende kwaliteitsprestatie in €	33762,5

Gezien de schaal en impact van de ontwikkeling is er sprake van een aanvullende kwaliteitsprestatie (33,76%). Dit komt neer op een investering van bijna €34.000.

De gemeente Zwartewaterland heeft haar rood-voor-roodregeling ondergebracht in de beleidsregel KGO. Ook voor deze initiatieven geldt dat met het rekenmodel kan worden berekend wat de aanvullende kwaliteitsprestatie moet zijn bij het realiseren van een nieuwe woning.