

Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen

De raad van de gemeente Ommen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 20 april 2021;
Gemeentewet, artikel 139 en Awb, artikel 3:42 (bekendmaking regeling) Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Van toepassing op het afwijken van een ruimtelijk plan op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c)

Besluit:

1. De beleidsnotitie Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen, geactualiseerde versie september 2011 in te trekken
2. De Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen vast te stellen en te evalueren uiterlijk 2 jaar na inwerkingtreden.
3. De regeling te publiceren op de voorgeschreven wijze en deze toe te zenden aan de provincie Overijssel, Verenigingen Plaatselijke Belangen en geconsulteerde organisaties.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 3 juni 2021.

De raad voornoemd,
de griffier, J.A.R. Tenkink
de voorzitter, mr. drs. J.M. Vroomen

Artikel 1 (Definities)

In deze Beleidsregels wordt verstaan onder:

1. Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing: gebouwen die voorheen in gebruik waren ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, maar die hun agrarische functie door beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten hebben verloren.
2. Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
3. Slooplocatie: locatie die voorheen in gebruik was ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering en waar voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt teneinde in aanmerking te kunnen komen voor vervangende nieuwbouw.

Artikel 2 (Toepassingsbereik)

Deze regeling is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Ommen.

Artikel 3 (Te slopen bebouwing en andere bouwwerken)

1. Om in aanmerking te komen voor het bouwen van een compensatiewoning of andere bebouwing als bedoeld in artikel 6, dient alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de slooplocatie te worden gesloopt en dienen daarnaast alle niet meer in gebruik zijnde agrarische bouwwerken en andere werken (zoals silo's, mestkelders, kuilvloerplaten en erfverhardingen) te worden verwijderd.
2. In afwijking van het eerste lid dienen gebouwen die zijn aan te merken als (rijks- en gemeentelijke) monumenten, en karakteristieke en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen te worden gehandhaafd.

Artikel 4 (Sloopmeters bij nieuwbouw woning)

1. Om in aanmerking te komen voor het bouwen van een compensatiewoning, dient op de slooplocatie minimaal 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt.
2. Om in aanmerking te komen voor het bouwen van twee compensatiewoningen, dient op de slooplocatie minimaal 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt.
3. Indien op de slooplocatie onvoldoende sloopmeters aanwezig zijn om te voldoen aan het eerste en/of tweede lid, mag ook het oppervlak van elders in het buitengebied van de gemeente Ommen te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden ingezet. Het slopen van de bebouwing dient ook op die locatie bij te dragen aan de omgevingskwaliteit. In dat geval dient het aantal sloopmeters op de slooplocatie in beginsel minimaal 500 m² te bedragen.

Artikel 5 (Locatie en omvang compensatiewoning)

1. Tenzij die locatie om milieu, landschappelijke en/of andere redenen daarvoor niet geschikt is, wordt de compensatiewoning gerealiseerd op de slooplocatie, dan wel op een locatie in een kern of buurtschap dan wel aan de rand van een kern of buurtschap.
2. Een compensatiewoning heeft een inhoud van maximaal 750 m³.
3. Bij een compensatiewoning is maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Artikel 6 (Slopen voor andere functie)

1. In ruil voor het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is het onder omstandigheden en indien passend op de betreffende locatie, ook mogelijk een andere functie (dan een compensatiewoning) toe te voegen en daarvoor bebouwing op te richten. Deze vervolgfunctie moet een (bedrijfsmatige of recreatieve) functie betreffen die wordt genoemd in bijlage 1 bij deze regeling, dan wel naar aard en omvang met een op die bijlage genoemde functie vergelijkbaar zijn.

2. Indien wordt gesloopt voor een vervolgfunctie als bedoeld in het eerste lid, dan wordt de toegestane oppervlakte van de voor die functie op te richten bebouwing als volgt bepaald:

*3. Op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden als geregeld in artikel 4, derde lid, mag ook elders te slopen oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden ingezet.

4. De bebouwing voor de andere functie wordt opgericht op de slooplocatie.

Artikel 7 (Inpassing en toevoegen omgevingskwaliteit)

1. De compensatiewoning en de bebouwing voor een andere functie als bedoeld in artikel 6 dienen op een naar het oordeel van burgemeester en wethouders goede en zorgvuldige wijze architectonisch en landschappelijk te worden ingepast. Er dient een landschapsinrichtingsplan te worden overgelegd waaruit blijkt hoe de architectonische en landschappelijke inpassing vorm zal worden gegeven. In dat plan dienen ook de overige onderdelen van het erf, waaronder eventueel te behouden bebouwing, te worden betrokken.

2. Afgezien van een zorgvuldige architectonische en landschappelijke inpassing dient, om in aanmerking te komen voor het bouwen van een compensatiewoning of bebouwing voor een vervolgfunctie als bedoeld in artikel 6, omgevingskwaliteit te worden toegevoegd.

3. Het toevoegen van omgevingskwaliteit als bedoeld in het tweede lid betekent in ieder geval dat de nieuwe invulling (zowel de nieuwe functie als de nieuwe bebouwing):

- duurzaam is (dat wil zeggen energiezuinig/neutral, klimaatbewust, circulair), en
- de kwaliteit van de omgeving versterkt, en
- bijdraagt aan de leefbaarheid van het betrokken deel van het buitengebied.

Artikel 8 (Maatschappelijk draagvlak)

Degene die een beroep doet op deze regeling spant zich in voldoende mate in om maatschappelijke acceptatie voor de voorgenomen ontwikkeling te verwerven of te vergroten. In dit kader zullen in ieder geval omwonenden die zicht op de ontwikkeling hebben dan wel daarvan effecten van enige betekenis kunnen gaan ondervinden, vooraf over de plannen worden geïnformeerd en op enigerlei wijze bij de voorbereiding van de plannen worden betrokken.

Artikel 9 (Afwijkingsmogelijkheid voor andere invulling en hardheidsclausule)

1. Indien in ruil voor het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een andere invulling dan die met een compensatiewoning dan wel een bedrijfsmatige of recreatieve functie wordt beoogd, zal op basis van het desbetreffende plan worden beoordeeld of hieraan medewerking kan worden verleend (maatwerk). Bij die beoordeling zal in ieder geval tot uitgangspunt worden genomen dat het plan moet voldoen aan het bepaalde in artikel 7.

2. Indien vanwege locatie specifieke omstandigheden of wensen in alle redelijkheid niet kan worden voldaan aan een of meer voorwaarden uit deze regeling, kan daarvan onder omstandigheden worden afgeweken (maatwerk). In beginsel zal deze afwijking alleen worden toegestaan in ruil voor een (ten opzichte van artikel 7, tweede en derde lid) extra inspanning aan de omgevingskwaliteit.

Artikel 10 (Slotbepalingen)

1. Alle bebouwing die in verband met het toepassen van deze Beleidsregels is of wordt gesloopt, mag niet worden teruggebouwd. Dit wordt geborgd in de besluiten die in verband met het verlenen van medewerking aan het initiatief worden genomen.

2. Voldoen aan de voorwaarden uit deze Beleidsregels laat onverlet dat ieder initiatief ook zal moeten voldoen aan alle overige voor het initiatief relevante wettelijke en beleidskaders zoals die gelden op het moment van beoordeling van het initiatief.

Toelichting

Algemeen

Het buitengebied van de gemeente Ommen is aan verandering onderhevig. Door schaalvergroting in de agrarische sector worden sommige agrarische bedrijven groter. Andere agrarische bedrijven stoppen

*) oppervlakte bebouwing
250 tot 500m²
meer dan 500m²

bouw/sloopverhouding
1:3
1:4

juist. Door deze veranderingen is er sprake van de nodige leegstand in (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing.

Leegstand in het buitengebied van de gemeente is onwenselijk. Leegstaande bebouwing ontsiert vaak het landschap, of zal dat gaan doen als er langere tijd niets mee gebeurt. Het opruimen van deze voormalige agrarische bedrijfsbebouwing helpt de eigenaren ervan om een nieuwe bestemming aan hun perceel te geven. Tegelijkertijd geeft het een impuls aan de kwaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied. Deze beleidsregels hebben tot doel het verwijderen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te stimuleren.

Het opruimen en vervangen van de leegstaande bebouwing kan niet zomaar. Er moet dan wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Deels zijn deze voorwaarden ontleend aan het beleidskader van de provincie, zoals opgenomen in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Daarnaast vloeien deze voorwaarden voort uit de eigenschappen van het buitengebied en van de specifiek in het buitengebied van Ommen voorkomende landschapstypen. Het gemeentelijk beleid hierover is voor een belangrijk deel opgenomen in Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP), dat op termijn (met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet) zal worden vervangen door de gemeentelijke Omgevingsvisie.

In deze Beleidsregels zijn de voorwaarden uitgewerkt waarin in ieder geval moet zijn voldaan. Ieder rood-voor-rood initiatief wordt aan deze voorwaarden getoetst.

In het bestemmingsplan voor het buitengebied zijn ook mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van medewerking aan het vervangen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Bij de toepassing van de bevoegdheden die in dat kader in de bestemmingsplanregels aan het college van burgemeester en wethouders zijn toegekend, worden deze Beleidsregels gehanteerd. Niet ieder initiatief om voormalige agrarische bebouwing op te ruimen zal onder deze in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden vallen. Dat betekent niet dat in dat geval medewerking is uitgesloten. Buiten het bestemmingsplan om is het dan onder omstandigheden toch mogelijk om medewerking te verlenen. Bij de beoordeling van een dergelijke buitenplanse situatie worden de onderhavige Beleidsregels ook gehanteerd.

Het is goed om te benadrukken dat de in de Beleidsregels opgenomen voorwaarden niet alle voorwaarden zijn waaraan uiteindelijk moet worden getoetst. Ieder initiatief zal ook moeten voldoen aan andere wettelijke- en beleidskaders. Te denken valt daarbij aan planologische regels, regels die dienen ter bescherming tegen geurhinder of die de natuur beogen te beschermen. De Beleidsregels laten ook onverlet dat op grond van andere wettelijke regelingen vergunningen of andersoortige toestemmingsbesluiten vereist zijn. Dat ook aan andere kaders moet worden voldaan, is ook in de Beleidsregels zelf benoemd (artikel 10).

Hierna worden de voorwaarden uit de Beleidsregels op onderdelen nader toegelicht.

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de nieuwe functie

De gedachte achter de rood-voor-rood regeling is dat in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe bebouwing voor een andere functie mag worden opgericht.

Uitgangspunt van de regeling is dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de slooplocatie wordt verwijderd. Naast gebouwen moeten ook andere tot de agrarische bedrijvigheid behorende bouwwerken en andere werken als silo's, mest- en kuilvloerplaten etc. worden opgeruimd. Deze andere bouwwerken (die zijn gebouwd) en werken tellen niet mee bij het aantal slooppeters dat moet worden ingezet (zie ook verderop in de toelichting).

Op het uitgangspunt dat alle bebouwing wordt verwijderd, wordt een uitzondering gemaakt bij monumenten en karakteristieke en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen. Hiervoor geldt dat de gebouwen juist dienen te worden behouden en in beginsel niet mogen worden gesloopt.

De nieuwe functie zal doorgaans een woonfunctie zijn. In de regeling is dit aangeduid als compensatiewoning, waarbij de maximale inhoud (750 m³) ook is aangegeven. Andere woonvormen dan een 'gewone' woning komen steeds vaker voor. Ook deze kunnen worden toegestaan, waarbij toepassing zal worden gegeven aan de afwijkmogelijkheid als bedoeld in artikel 9, lid 1 (zie daarover ook verderop in de toelichting). Naast woonfuncties voorziet de regeling ook in de mogelijkheid om bepaalde bedrijfs- of recreatieve functies te creëren en daarvoor bebouwing op te richten. Het zal overigens zeker niet in alle gevallen mogelijk zijn om bedrijfs- of recreatieve functies te creëren in ruil voor het slopen van voormalige agrarische bebouwing. Of die mogelijkheid bestaat, zal sterk afhangen van de locatie en de omgeving ervan. In dit verband kan ook worden gewezen op de mogelijkheid die het (ten tijde van inwerkingtreding van deze Regeling geldende) bestemmingsplan Buitengebied biedt om onder voorwaarden vervolgfuncties ter plaatse van bouwvlakken toe te staan. Op grond van die bestemmingsplan-

regels (in het bijzonder artikel 31) kan onder omstandigheden door middel van een door burgemeester en wethouders vast te stellen wijzigingsplan medewerking worden verleend aan vervolgfuncties ter plaatse van bouwvlakken (eventueel ook in combinatie met sloop en nieuwbouw). Ook voor die bestemmingsplanregeling geldt dat gebruik maken van die mogelijkheden aan voorwaarden gebonden is.

Om inzichtelijk te maken welke functies onder voorwaarden mogelijk zijn, is een bijlage bij de regeling opgenomen waarin die functies worden genoemd. Indien een functie gewenst is die niet op deze bijlage voorkomt maar die wel vergelijkbaar is en passend in het buitengebied, dan kan met de gemeente worden besproken of ook die functie mogelijk kan worden gemaakt.

Omvang te slopen en nieuwe bebouwing

De rood-voor-rood regeling geeft aan hoeveel vierkante meters aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. Naast deze bebouwing dienen zoals hiervoor al is aangegeven ook alle overige bouwwerken die tot de agrarische bedrijfsvoering behoorden te worden verwijderd (artikel 3). Te denken valt daarbij aan silo's en mest- en kuilvloerplaten.

In ruil voor het bouwen van een nieuwe woning, dient minimaal 850 m² aan bebouwing te worden gesloopt (artikel 4). Soms zal het oppervlak aan bebouwing minder dan 850 m² zijn. In dat geval is het mogelijk om elders te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in te zetten. Voorwaarde is dan wel dat op de locatie waar de nieuwe woning wordt opgericht, minimaal 500 m² te slopen bebouwing beschikbaar is. Het is aan de initiatiefnemer zelf om sloopmeters van elders aan te dragen; de gemeente speelt daarbij geen actieve rol.

In ruil voor 850 m² te slopen bebouwing, mag één woning worden gebouwd (de compensatiewoning). De inhoud van deze woning bedraagt maximaal 750 m³. Bij de woning mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Dit is geregeld in artikel 5.

Indien er veel meer dan 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd, kunnen 2 woningen worden gebouwd. In dat geval dient minimaal 2.000 m² te worden gesloopt.

Wanneer gekozen wordt voor een andere functie in plaats van een woonfunctie, geeft de regeling een andere wijze van berekenen van de hoeveelheid te slopen bebouwing. Op basis van een in de regeling (in artikel 6) opgenomen verhouding tussen de te slopen en de te realiseren bebouwing, kan dan worden bepaald hoeveel vierkante meters ten minste dient te worden opgeruimd. Als bijvoorbeeld de wens bestaat om 400 m² aan nieuwe bebouwing op te richten, dan dient minimaal 1.200 m² aan bestaande bebouwing te worden gesloopt. Bij 500 m² aan nieuwe bebouwing is dat 2.000 m². Ook indien wordt gesloopt voor een andere functie dienen naast de bestaande bebouwing alle overige bouwwerken te worden verwijderd die tot de agrarische bedrijfsvoering behoorden.

Locatie nieuwbouw

Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op de locatie waar de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt of (in geval van een compensatiewoning) op een locatie die is gelegen in of aan de rand van een kern of in een buurtschap. Nieuwbouw op deze locaties is niet mogelijk als de betreffende locatie om milieu, landschappelijke of andere redenen daarvoor niet geschikt is. Dat kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de locatie is gelegen in een gebied waar landbouwontwikkeling centraal staat, in een rivieroever met natuurwaarde, in een beschermd dorpsgezicht of historische buitenplaats.

Toevoegen omgevingskwaliteit

Slopen alleen is niet voldoende voor het krijgen van de mogelijkheid om nieuwe bebouwing op te richten. Over de extra voorwaarden is een regeling opgenomen in artikel 7.

Het nieuwbouwplan moet vanzelfsprekend architectonisch en landschappelijk worden ingepast, rekening houdend met het gemeentelijke welstandsbeleid en de door de gemeente vastgestelde en/of aangehouden landschapstypering. Hierbij moet ook aandacht worden besteed aan een aantrekkelijke erfstructuur.

Daarnaast moet er sprake zijn van een kwaliteitsimpuls, zodanig dat omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. Dat kan op verschillende manieren. In de regeling is hierover opgenomen dat de nieuwe invulling duurzaam is, de kwaliteit van de omgeving versterkt en bijdraagt aan de leefbaarheid van het betrokken deel van het buitengebied. Dit impliceert ook dat eventuele negatieve gevolgen voor de omgeving dienen te worden vermeden dan wel gecompenseerd.

De wijze waarop aan de toevoeging van omgevingskwaliteit vorm wordt gegeven, zal van geval tot geval verschillen. De gemeente hanteert hierbij haar gemeentelijk beleid (onder meer opgenomen in

GOP/Omgevingsvisie), en weegt de adviezen van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (ondergebracht bij Het Oversticht) mee in haar besluit.

Maatschappelijk draagvlak

In het bijzonder ook voor het buitengebied geldt dat het wenselijk is dat er vanuit de omgeving draagvlak bestaat voor het rood-voor-rood-initiatief. De gemeente verlangt hier van de initiatiefnemer een actieve rol en dus dat hij/zij voor dit maatschappelijke draagvlak zorgdraagt.

Afwijkingsmogelijkheid/Hardheidsclausule

Deze Beleidsregels bevatten de kaders die in veel gevallen tot een goede rood-voor-rood-oplossing zullen leiden. Deze kaders vormen ook het uitgangspunt waaraan in principe de hand zal worden gehouden.

Toch is het op voorhand niet uit te sluiten dat zich een situatie voordoet die anders is dan de situaties waarin de Beleidsregels concreet voorzien (compensatiewoning of bedrijvigheid uit de bijlage). Denk bijvoorbeeld aan een situatie waarin de initiatiefnemer een combinatie wil maken van nieuwbouw voor wonen én bedrijvigheid. Of een situatie waarin niet een 'doorsnee' (compensatie-)woning gewenst is, maar de initiatiefnemer denkt aan een andere woonvorm. Dergelijke, vaak meer innovatieve woonvormen zoals bijvoorbeeld tiny houses of voorzieningen op het gebied van mantelzorg, komen steeds vaker voor. Gedacht kan ook worden aan meerdere (kleinere) starterswoningen, uitgevoerd in bijvoorbeeld een kapschuurstijl. De gemeente staat positief tegenover dergelijke andere woonvormen, waarbij in principe zal worden aangesloten bij de maximale inhoud van een 'gewone' compensatiewoning (750 m³).

Voor dergelijke situaties die niet concreet geregeld zijn in de artikelen 3 tot en met 7 van de regeling, voorzien de Beleidsregels in een afwijkingsmogelijkheid (artikel 9, lid 1). Wanneer die mogelijkheid wordt benut, is sprake van maatwerk en zal in overleg met de gemeente moeten worden bepaald of medewerking kan worden verleend. Ook in deze situaties is vanzelfsprekend het uitgangspunt dat een aanzienlijke hoeveelheid voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal moeten worden gesloopt, dat de ontwikkeling architectonisch en landschappelijk wordt ingepast én dat omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. In de ene situatie zal de toevoeging vooral worden geleverd door extra prestaties op het gebied van landschappelijke inpassing. In weer een andere situatie worden extra prestaties geleverd door het volledig energieneutraal uitvoeren van de nieuwe woning of het op een andere wijze bijdragen aan verduurzaming en klimaatadaptatie. Het gaat steeds om maatwerk dat van geval tot geval zal worden beoordeeld.

Naast het feit dat zich een situatie kan voordoen waarin de Beleidsregels naar de letter niet voorzien, is ook denkbaar dat het in een concrete situatie niet mogelijk is om volledig en in alle opzichten aan de voorwaarden uit de Beleidsregels te voldoen, dan wel dat aan die voorwaarden moeten voldoen in een concrete situatie stuit op bezwaren van overwegende aard. Om in dergelijke situaties toch toe te kunnen werken naar een oplossing die voor de aantrekkelijkheid van het landschap wenselijk is, is in de Beleidsregels een hardheidsclausule opgenomen (artikel 9, lid 2). Met toepassing van deze hardheidsclausule kan in bijzondere situaties onder omstandigheden toch medewerking worden verleend. Voorwaarde is dan wel dat nog meer dan in situaties die binnen de kaders van de Beleidsregels passen, omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. In deze situaties wordt voor wat betreft het toevoegen van omgevingskwaliteit meer verlangd dan bij initiatieven die voldoen aan de voorwaarden uit de Beleidsregels. Artikel 7 wordt dan in dit opzicht dus strenger toegepast.

Te denken valt aan een situatie waarin de bestaande bebouwing of een deel daarvan moet worden gehandhaafd omdat deze monumentaal, karakteristiek en/of vanuit cultuurhistorie waardevol is. Hierdoor kan het zijn dat het aantal benodigde sloopmeters op de slooplocatie bij lange na niet wordt gehaald en het niet mogelijk is om sloopmeters van elders te verwerven.

Te denken valt ook aan een situatie waarin de wens bestaat om een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te handhaven en deze in te passen in de nieuwe functie/inrichting op de locatie. Deze wens kan bijvoorbeeld bestaan omdat een deel van de agrarische activiteiten wordt beëindigd, maar een ander deel wordt voortgezet. Het kan zijn dat daardoor het aantal sloopmeters niet wordt gehaald, en/of dat niet wordt voldaan aan het uitgangspunt dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

Te denken valt ook aan situatie waarbij de sloop van een gebouw en de bouw van de compensatiewoning niet in tijd aan elkaar gekoppeld plaats kunnen vinden. Deze situatie kan zich met name voordoen wanneer een verzekeraar bestaande agrarische gebouwen niet langer wil verzekeren. Op grond van de hardheidsclausule wil de gemeente dan tot maximaal 2 jaar de ruimte geven voor de realisatie van een

compensatiewoning op de locatie of elders. De gemeente beschouwt een dergelijke situatie niet als een voucherregeling.

Artikel 9 biedt ook de ruimte om het saneren c.q. opruimen van asbest te stimuleren door bijvoorbeeld het slopen van minder meters toe te staan, een ruimere compensatiemogelijkheid te bieden, of om anderszins een maatwerkoplossing mogelijk te maken.

Tot slot

In de slotbepaling van de Beleidsregels zijn nog twee belangrijke, meer algemene uitgangspunten vastgelegd. Dat betreft in de eerste plaats het feit dat initiatiefnemer zich ervan bewust moet zijn dat sloopmeters die worden ingezet om op grond van deze Beleidsregels in aanmerking te komen voor nieuwbouw, niet mogen terugkeren. Dit zal ook worden vastgelegd in de gemeentelijke besluitvorming over het rood voor rood initiatief.

In de tweede plaats is in deze slotbepaling bepaald dat ieder initiatief ook zal moeten voldaan aan alle overige regels uit beleid van de overheid of uit wettelijke voorschriften. Ook als dus aan de voorwaarden uit deze Beleidsregels is voldaan, is het niet vanzelfsprekend dat medewerking aan het initiatief kan en zal worden verleend. Daarvoor is ook nodig dat het voldoet aan ander beleid en wetgeving. Eerder is in deze toelichting al gewezen op bijvoorbeeld regels die dienen ter bescherming van de natuur. Ook is altijd voorwaarde dat omliggende agrarische bedrijven nu en in de toekomst niet onevenredig in hun bedrijfsvoering mogen worden beperkt.

Bijlage 1

Functies die met toepassing van deze Regeling kunnen worden toegestaan (art. 6, lid 1):

Niet-agrarische bedrijven en agrarische hulpbedrijven, zoals:

- Loonbedrijf
- Hoveniersbedrijf
- Veearts, hoefsmederij

Recreatiebedrijven, zoals:

- Manege
- Paardenstalling/paardenpension
- Dagrecreatie
- Recreatief nachtverblijf
- Conferentieaccommodatie

Overige dienstverlening, zoals:

- Zorgboerderij
- Natuur- en milieueducatie
- Dierenpension
- Kantoor (zonder baliefunctie)