

Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen 2026

Besluiten college:

1. De geactualiseerde beleidsregels Rood voor Rood Ommen vast te stellen.
2. De beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen die gelden vanaf 3 juni 2021 in te trekken.

Artikel 1 (Definities)

In deze Beleidsregels wordt verstaan onder:

1. Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing: gebouwen en andere tot de agrarische bedrijvigheid behorende bouwwerken, zijnde mest-, sleuf- en torensilo's, en mestkelders gelegen buiten de te slopen 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 als bedoeld in artikel 4 t/m 7, 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 en sloopmeterregister)

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 locatie voor het bouwen van één compensatiewoning (artikel 4, lid 1) in beginsel minimaal 500 m² te bedragen.
4. Ommen stelt een sloopmeterregister in waar initiatiefnemers een beroep op kunnen doen in het geval ze op de locatie onvoldoende sloopmeters beschikbaar hebben. Hoe dit sloopmeterregister werkt staat in bijlage 2.

Artikel 5 (Omvang compensatiewoning en alternatieve woonvormen)

1. Een compensatiewoning heeft een inhoud van maximaal 750 m³.
2. In de plaats van een compensatiewoning mag ook worden gekozen voor alternatieve woonvormen waarbij binnen de maximale 750m³ er 2 of meer zelfstandige wooneenheden worden teruggebouwd.
3. Bij een compensatiewoning of een alternatieve woonvorm met meerdere wooneenheden is per wooneenheid tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.
4. Indien in de plaats van een of twee compensatiewoning(en) wordt gekozen voor het bouwen van alternatieve woonvormen die zijn aan te merken als sociale huur mag het vereiste aantal in te brengen sloopmeters bij een omvang van één compensatiewoning (artikel 4, lid 1) met 100m² worden verminderd en bij een omvang van twee compensatiewoningen (artikel 4, lid 2) met 250m².
5. Indien in de plaats van een of twee compensatiewoning(en) wordt gekozen voor het bouwen van alternatieve woonvormen die zijn aan te merken als midden huur of goedkope koop mag het

vereiste aantal in te brengen sloopmeters bij een omvang van één compensatiewoning (artikel 4, lid 1) met 75m² worden verminderd en bij een omvang van twee compensatiewoningen (artikel 4, lid 2) met 200m² worden verminderd..

Artikel 6 (Locatie compensatie woning of alternatieve woonvorm)

1. 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. Het college is bevoegd gebieden aan te wijzen waar niet op de slooplocatie zelf kan/mag worden gecompenseerd.
3. 3.Indien de compensatiewoning niet op de slooplocatie zelf maar in de rand van een kern of in een kern/buurtschap wordt teruggebouwd wordt het vereiste aantal in te brengen sloopmeters voor het bouwen van één compensatiewoning (artikel 4, lid 1) met 100m² verminderd en voor het bouwen van twee compensatiewoningen (artikel 4, lid 2) met 250m².

Artikel 7 (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 is.
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:

Oppervlakte bebouwing	Bouw/sloopverhouding
250 tot 500 m ²	1:3
Meer dan 500 m ²	1:4
3. Op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden als geregeld in artikel 4, lid 3, 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 8 (Inpassing en toevoegen omgevingskwaliteit)

1. De compensatiewoning en de bebouwing voor een andere functie als bedoeld in artikelen 4 t/m 7 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, **alternatieve woonvormen** of bebouwing voor een andere functie, 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/neutraal, klimaatbewust, circulair), en
 - de kwaliteit van de omgeving versterkt, en
 - bijdraagt aan de leefbaarheid van het betrokken deel van het buitengebied.

Artikel 9 (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 10 (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, alternatieve woonvormen of een andere 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 8.
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 8, tweede en derde lid) extra inspanning aan de omgevingskwaliteit.

Artikel 11 (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 geactualiseerde beleidsregels rood voor rood

Algemeen

Doel

De Rood voor Rood beleidsregels hebben tot doel het verwijderen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te stimuleren en dat te compenseren met nieuwe functies, om zo de omgevingskwaliteit te bevorderen. Ommen beoogt met dit Rood voor Rood beleid een impuls te geven aan de kwaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied en de vitaliteit van de kernen. Het VAB-beleid uit ons (tijdelijk) omgevingsplan Buitengebied is er op gericht leegkomende agrarische bebouwing een andere functie te kunnen geven zodat deze gebouwen niet onnodig uit gebruik raken of hoeven te worden gesloopt.

Algehele context

Het buitengebied van de gemeente Ommen is aan verandering onderhevig. Ontwikkeling in de landbouw, zoals bedrijfsbeëindiging, extensivering en schaalvergroting kunnen de leefbaarheid van het landelijk gebied verder onder druk zetten. Toegesneden op het VAB-beleid is daarbij aan de orde dat leegstaande bebouwing het landschap ontsiert, of dat zal gaan doen als er langere tijd niets mee gebeurt. Ook kan deze leegstand leiden tot ongewenst gebruik en ondermijning. Tegelijkertijd kan het gaan om karakteristieke bebouwing die mogelijk in verval raakt of dreigt te verdwijnen.

Leegstand in het buitengebied van de gemeente is onwenselijk. Met het gemeentelijke VAB-beleid beogen we bij te dragen aan de omgevingskwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied en de daarin gelegen kernen.

Leegstaande bebouwing ontsiert vaak het landschap, of zal dat gaan doen als er langere tijd niets mee gebeurt. Het gemeentelijk VAB-beleid van Ommen bestaat uit twee elementen:

- De gemeente faciliteert vanuit het tijdelijk omgevingsplan het hergebruik van leegkomende agrarische gebouwen. Het betreft functies die passend zijn voor in het landelijk gebied.
- De gemeente faciliteert met de Rood-voor-Rood beleidsregels dat leegstaande (landschap ontsierende) gebouwen onder bepaalde voorwaarden kunnen worden vervangen door nieuwbouw die wordt gebruikt voor een woonfunctie of voor een andere functie mist passend in het buitengebied.

Deze Rood-voor-Rood beleidsregels hebben tot doel het verwijderen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te stimuleren. Het opruimen van deze voormalige agrarische bedrijfsbebouwing helpt de eigenaren ervan om een nieuwe bestemming aan hun perceel te geven en het geeft een impuls aan de kwaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied.

Het opruimen en vervangen van de leegstaande bebouwing kan niet zomaar. Er moet dan wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Op grond van de Ontwerp Omgevingsvisie blijft de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) een belangrijk kader vormen voor ontwikkelingen in het landelijk gebied, waaronder hergebruik van agrarische bebouwing voor nieuwe functies of het ontwikkelen van nieuwe functies al dan niet in combinatie met de sloop van de agrarische bebouwing. In de Ontwerp provinciale omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen landbouwgebieden met generieke opgaven en kansen en landbouwgebieden met gebied specifieke opgaven en kansen. Met name in landbouwgebieden met generieke opgaven geldt dat de provincie hier de prioriteit legt bij het landbouwperspectief. In die gebieden gaat de provincie uit van een terughoudend beleid voor het faciliteren van VAB-beleid voor het ontwikkelen van woningen en andere niet agrarische functies op de slooplecaties in die gebieden. De provincie zet er op in om de woningen dan in en aan de rand van bevolkingsconcentraties te bouwen.

Daarnaast vloeien 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 de Omgevingsvisie Ommen Jouw Toekomst. Ook kent de gemeente ander beleid dat bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid en kwaliteit van ons landelijk gebied, zoals: de kwaliteitseisen voor nieuw te ontwikkelen recreatieve functies, het recent vernieuwde beleid rond woningsplitsing in het buitengebied of het kernenbeleid gericht op het bevorderen van de leefbaarheid.

In deze Beleidsregels zijn de voorwaarden uitgewerkt waaraan in ieder geval moet zijn voldaan in het geval van een Rood-voor-Rood initiatief.

Samenhang beleidsregels en (tijdelijk) omgevingsplan Ommen

In het (tijdelijk) omgevingsplan voor het buitengebied van Ommen 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 regels uit dit tijdelijk omgevingsplan 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 tijdelijk omgevingsplan buitengebied opgenomen mogelijkheden vallen. Dat betekent niet dat in dat geval medewerking is uitgesloten. Buiten het tijdelijk omgevingsplan om is het dan onder omstandigheden toch mogelijk medewerking te verlenen. Bij de beoordeling van een dergelijke buitenplanse situatie worden de onderhavige Beleidsregels gehanteerd.

Samenhang beleidsregels en andere wettelijke- en beleidskaders

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 11).

Artikelsgewijs

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

Toepassingsbereik (Artikel 2)

De gedachte achter de Rood-voor-Rood regeling is dat in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, nieuwe bebouwing voor een andere functie mag worden opgericht. Voor de slopen bebouwing is daarmee het buitengebied van Ommen zoals afgebakend in het tijdelijk omgevingsplan buitengebied, de afbakening van het gebied waarop de beleidsregels van toepassing zijn.

De nieuwe bebouwing wordt teruggebouwd op de slooplocatie of (in het geval van compensatiewoning of alternatieve woonvormen) op een locatie in een kern of buurtschap dan wel aan de rand van een kern of buurtschap.

Te slopen bebouwing en andere bouwwerken (Artikel 3)

De Rood-voor-Rood regeling geeft aan hoeveel vierkante meters aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

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.

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. Voor dergelijke gebouwen wordt derhalve gezocht naar passend hergebruik in de vorm van indien nodig een andere gebruiksfunctie, zoals bijvoorbeeld wonen.

Sloopmeters en sloopmeterregister (Artikel 4)

De Rood-voor-Rood beleidsregels gaan uit van het realiseren van een minimale hoeveelheid sloopmeters op de slooplocatie om in aanmerking te komen voor het bouwen van een compensatiewoning met de maximale inhoud van 750 m³. In de artikelen 5, 6 en 7 wordt nader ingegaan op de omvang en locatie van een compensatiewoning en het in de plaats ervan bouwen van alternatieve woonvormen of andere bedrijfsmatige en recreatieve functies.

In de basis geldt dat om in aanmerking te komen voor één compensatiewoning minimaal 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de slooplocatie dient te worden gesloopt. Om in aanmerking te komen voor twee compensatiewoningen dient op de slooplocatie minimaal 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt.

Het is mogelijk om indien op de slooplocatie onvoldoende meters aanwezig zijn sloopmeters van elders in het buitengebied van Ommen in te zetten. Uitgangspunt is daarbij dat ook op de locatie waarvan

deze sloopmeters worden betrokken de sloop ervan bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Voor het inzetten van sloopmeters van elders geldt dat op de hoofdlocatie in beginsel minimaal 500 m² aan sloopmeters dient te worden gerealiseerd. Voor de van elders in te zetten sloopmeters geldt een ondergrens van 150 m².

Ommen stelt een sloopmeterregister in. Het sloopmeterregister is een hulpmiddel waarmee wordt beoogd de uitwisseling van sloopmeters te bevorderen en zo bij te dragen aan het opruimen van landschap ontsierende bebouwing, het verbeteren van de leefbaarheid in het buitengebied en verminderen van de risico's op ondermijning. In bijlage 2 staat hoe het sloopmeterregister werkt en welke voorwaarden gelden om er gebruik van te maken.

In het sloopmeterregister kunnen eigenaren van landschap ontsierende bebouwing aangeven dat zij op hun locatie tenminste 150 m² aan sloopmeters hebben gesloopt, die zij ter beschikking willen stellen aan een initiatiefnemer die sloopmeters tekort komt. Daar waar een initiatiefnemer onvoldoende sloopmeters heeft voor een compensatiewoning in het kader van het Rood-voor-Rood beleid kan de initiatiefnemer sloopmeters betrekken van elders en daartoe gebruik maken van het sloopmeterregister.

Omvang compensatiewoning en alternatieve woonvormen (Artikel 5)

De nieuwe functie zal doorgaans een woonfunctie zijn. In de regeling is dit aangeduid als compensatiewoning. 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. Indien er veel meer dan 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd, kunnen 2 compensatiewoningen worden gebouwd. In dat geval dient minimaal 2.000 m² te worden gesloopt.

Andere woonvormen dan deze 'standaard' compensatiewoning komen steeds vaker voor. Het bouwen van andere 'alternatieve' woonvormen dan de standaard compensatiewoning is bovendien wenselijk voor het behoud van de leefbaarheid en vitaliteit van ons landelijk gebied. Daarnaast is het ook wenselijk om dergelijke alternatieve woonvormen te bevorderen met het oog op het woonbeleid van Rijk en provincie. Het Rijksbeleid zet in op een 30-40-30 verdeling tussen sociale woningbouw (30%), midden huur/goedkope koop (40%), vrije sector (30%) per gemeente. De provincie neemt dit over in haar programmeringsafspraken met gemeenten waarbij na 2025 ook woningen die in het kader van Rood-voor-Rood in het buitengebied worden gerealiseerd mee gaan tellen in de programmeringsafspraken.

Om de bouw van alternatieve woonvormen t.o.v. de standaard compensatiewoning in het buitengebied en de buurtschappen en kernen te bevorderen is het aantal sloopmeters dat daarvoor nodig is verlaagd. Het gaat daarbij dan om woningen die vallen onder sociale huur, midden huur en goedkope koop. Woningen die kansen bieden voor starters en ouderen en de doorstroming bevorderen. In het geval van sociale huur bij een omvang van één compensatiewoning met 100 m² en bij een omvang van twee compensatiewoningen met 250 m². In het geval van midden huur of goedkope koop bij een omvang van één compensatiewoning met 75 m² en bij een omvang van twee compensatiewoningen met 200 m².

Locatie compensatiewoning of alternatieve woonvormen (Artikel 6)

Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op de locatie waar de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. In geval van een compensatiewoning of alternatieve woonvormen is het sowieso mogelijk deze in plaats van op de slooplocatie te bouwen op een locatie in een kern of buurtschap dan wel aan de rand van een kern of buurtschap.

De regeling maakt het mogelijk dat het college van burgemeester en wethouders gebieden aan mag wijzen waar niet op de slooplocatie zelf kan/mag worden gecompenseerd.

Nieuwbouw op de slooplocatie is dus niet altijd mogelijk of wenselijk. Voorbeeld hiervan is dat de betreffende slooplocatie om milieu, landschappelijke of andere redenen daarvoor niet geschikt is. Dat kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de locatie is gelegen in een gebied waar landbouwon ontwikkeling centraal staat, in een rivieroever met natuurwaarde, in een beschermd dorpsgezicht of historische buitenplaats.

Indien de compensatiewoning niet op de slooplocatie zelf kan of mag worden gerealiseerd is het in de praktijk complexer om de sloop van agrarische bebouwing c.q. het Rood-voor Rood initiatief rond te krijgen. Het terugbouwen in de rand van een kern of in een kern/buurtschap is lastige onder meer omdat de initiatiefnemer daar niet op eigen grond terug kan bouwen. In de regeling is om hier enigszins aan tegemoet te komen het aantal sloopmeters verminder indien wordt teruggebouwd in of aan de rand van een kern of buurtschap. Het vereiste aantal in te brengen sloopmeters voor het bouwen van één

compensatiewoning of alternatieve woonvormen wordt verminderd met 100 m² en voor het bouwen van twee compensatiewoningen met 250 m².

Slopen voor andere functie (Artikel 7)

Naast woonfuncties voorziet de regeling ook in de mogelijkheid om bepaalde bedrijfs- of recreatieve functies te creëren en daarvoor bebouwing op te richten. 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.

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 (tijdelijk) omgevingsplan Buitengebied biedt om onder voorwaarden vervolgfuncties ter plaatse van bouwvlakken toe te staan. In bijlage 1 bij deze Rood-voor-Rood regeling is aangegeven welke functies (anders dan wonen) onder voorwaarden mogelijk zijn. Deze functies zijn in beginsel gelijk aan de mogelijkheden die het (tijdelijk) omgevingsplan Buitengebied biedt.

Inpassing en toevoegen omgevingskwaliteit (Artikel 8)

Slopen van landschap ontsierende bebouwing 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 8.

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 haar Omgevingsvisie Ommen Jouw Toekomst), en weegt de adviezen van de gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (ondergebracht bij Het Oversticht) mee in haar besluit.

Maatschappelijk draagvlak (Artikel 9)

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 (Artikel 10)

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, alternatieve woonvormen of andere functies uit bijlage 1). 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 die niet passen bij de in deze regeling aangehouden schil van 750 m³. Dergelijke, vaak meer innovatieve woonvormen zoals bijvoorbeeld tiny houses of voorzieningen op het gebied van mantelzorg, komen steeds vaker voor. Een bijzondere situatie die zich regelmatig voordoet is dat op de te slopen bebouwing zonnepanelen zijn gelegd waarvoor bij de sloop van de gebouwen om een oplossing wordt gevraagd.

Voor dergelijke situaties die niet concreet geregeld zijn in de artikelen 3 tot en met 8 van de regeling, voorzien de Beleidsregels in een afwijkingsmogelijkheid (Artikel 10, 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 10, 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 8 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 10 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.

Slotbepalingen (Artikel 11)

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 initiatief.

In de tweede plaats is in deze slotbepaling bepaald dat ieder initiatief ook zal moeten voldoen 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: Geactualiseerd beleidsregels rood voor rood

Functies die met toepassing van deze Regeling kunnen worden toegestaan (art. 7, 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)

Bijlage 2: Sloopmeterregister

Voorwaarden

Voor registratie van gesloopte gebouwen in de sloopbank gelden de volgende voorwaarden:

- A. Het gaat om voormalige (agrarische) landschap ontsierende bedrijfsgebouwen gelegen in het buitengebied van de gemeente Ommen;
- B. Het oppervlak te slopen bebouwing op een erf bedraagt minimaal 150m² aan sloopmeters.
- C. Als er op de slooplocatie minder dan 150 m² aan bijgebouwen blijft staan, wordt het verschil van het te slopen oppervlak aan sloopmeters afgetrokken, met als reden dat het bij recht mogelijk is om bij een woonbestemming 150 m² aan bijgebouwen op te richten.
- D. Alleen gebouwen worden geregistreerd. Bouwwerken die geen gebouw zijn (zoals sleufsilos of overkappingen) worden niet geregistreerd in de sloopbank.
- E. Bebouwing die buiten de regeling valt wordt niet opgenomen in het register.
- F. Gebouwen moeten legaal zijn opgericht.
- G. Gebouwen mogen niet monumentaal, karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol zijn.

Werking sloopmeterregister (procedure)

Het sloopmeterregister is een hulpmiddel waarmee wordt beoogd de uitwisseling van sloopmeters te bevorderen en zo bij te dragen aan het opruimen van landschap ontsierende bebouwing en het verbeteren van de leefbaarheid in het buitengebied.

Daar waar een initiatiefnemer onvoldoende sloopmeters heeft voor een compensatiewoning in het kader van het rood-voor-rood beleid kan hij sloopmeters betrekken van elders. Voorwaarde is wel dat deze initiatiefnemer tenminste 500 m² aan sloopmeters vanuit de eigen locatie inbrengt voor een compensatiewoning en minimaal 1.500 m² in het geval van twee compensatiewoningen.

In het sloopmeterregister kunnen eigenaren van landschap ontsierende bebouwing aangeven dat zij op hun locatie tenminste 150 m² aan sloopmeters hebben gesloopt, die zij ter beschikking kunnen stellen aan een initiatiefnemer die sloopmeters tekort komt.

De registratie in het sloopmeterregister geldt uitsluitend sloopmeters van gebouwen die aantoonbaar zijn gesloopt, waarbij de sloopdatum onderdeel is van de registratie.

De sloopmeters van gesloopte gebouwen zijn tot 5 jaar na registratie in te zetten in een initiatief in het kader van Rood voor Rood. Na 5 jaar vervalt de registratie in het sloopmeterregister.

Een registratie in het sloopmeterregister geeft geen rechten. Het is een hulpmiddel in de vorm van een sloopbewijs.

Nadat gebouwen/een sloopbewijs in een initiatief zijn ingezet, vervalt de registratie in het sloopmeterregister. In het register wordt vastgelegd voor welke ontwikkeling de sloopmeters van de gesloopte gebouwen zijn ingezet.

Het is aan de initiatiefnemer en de eigenaar om onderling overeenstemming te bereiken over de bijbehorende voorwaarden waaronder sloopmeters worden ingezet in een initiatief, waaronder een mogelijke vergoeding voor de inbreng van sloopmeters van elders.

De van elders in te brengen sloopmeters dienen integraal onderdeel zijn van de rood-voor-rood aanvraag door initiatiefnemer.

Geregeld wordt dat sloopmeters die in het sloopmeterregister worden opgenomen niet worden teruggebouwd. De eigenaar dient dit schriftelijk te verklaren. Waar nodig past de gemeente 1 x per jaar het Omgevingsplan hierop aan.

De gemeente stelt als voorwaarde dat transactie met minder dan 150 m² aan sloopmeters niet worden toegestaan. Dit doen we om het opknippen in kleine stukjes te voorkomen en het werkbaar te houden. Ook is de ervaringen in andere gemeenten dat de kwaliteitswinst anders te beperkt is.

Een registratie in het sloopmeterregister is overdraagbaar. Overdracht wordt gemeld aan de gemeente. Voor wijziging van de tenaamstelling in de sloopbank is een ondertekend document (overeenkomst of brief) nodig met de handtekening van de kopende en verkopende partij. In dit document hoeven geen bedragen te worden genoemd.

Eigenaren die sloopmeters laten registreren en initiatiefnemers die op zoek zijn naar sloopmeters in het sloopmeterregister gaan er mee akkoord dat hun contactgegevens door de gemeente over en weer

beschikbaar worden gesteld. Dit maakt het mogelijk vraag en aanbod met elkaar te verbinden. De gemeente gaat zorgvuldig met deze informatie om.

De gemeente kan mensen met elkaar in contact brengen, maar neemt geen deel aan afspraken/onderhandelingen tussen eigenaren en initiatiefnemers.

Aanmelden van sloopmeters voor het sloopmeterregister is mogelijk door een aanmeldformulier op te vragen bij de gemeente. Dit formulier moet ingevuld worden en rechtsgeldig ondertekend teruggestuurd worden naar de gemeente. Daarna worden de sloopmeters en locatie in het register geregistreerd.

Gebouwen die tot maximaal 3 jaar voor de datum van het inwerking treden van de geactualiseerde rood voor rood regeling zijn gesloopt kunnen alsnog worden aangemeld voor opname in het sloopmeterregister.