

**ONTWERP
RAPPORT
Evaluatie en
actualisatie
VAB-beleid
Ommen**

Gemeente  Ommen



Inhoud

	<i>DEEL A: Evaluatie en actualisatie VAB-beleid Ommen</i>	3
1	Inleiding.....	3
2	Aanpak evaluatie en actualisatie.....	4
3	Ontwikkelingen en trends.....	6
3.1	Kwantitatieve analyse.....	6
3.2	Kwalitatieve schets relevante ontwikkelingen en trends.....	7
4	Ervaring met bestaande regels (evaluatie).....	11
5	Voorstellen tot aanpassing VAB-beleid (actualisatie).....	14
5.1	Voorstellen tot aanpassing Rood-voor-Rood beleidsregels.....	14
5.2	VAB-beleid en Ontwikkelperspectieven leefbaar landelijk gebied.....	15
5.3	VAB-beleid en het Omgevingsplan Ommen.....	16
	<i>DEEL B: Geactualiseerde Beleidsregels Rood voor Rood</i>	17
	Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen 2025.....	17
	Toelichting geactualiseerde beleidsregels rood voor rood....	21
	Bijlage 1: Geactualiseerd beleidsregels rood voor rood.....	28
	Bijlage 2: Sloopmeterregister.....	29

DEEL A: Evaluatie en actualisatie VAB-beleid Ommen

1 Inleiding

Op 3 juni 2021 heeft de raad van de gemeente Ommen de Beleidsregels Rood voor Rood vastgesteld. Deze beleidsregels vervangen de beleidsnotitie Regeling Rood voor Rood uit 2011. De raad heeft bepaald deze beleidsregels 2 jaar na inwerkingtreden te evalueren.

Het evalueren en actualiseren van de Rood voor Rood beleidsregels is in afwachting van de verdere uitwerking van het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG), Provinciale Programma Landelijk Gebied (PPLG), de provinciale omgevingsvisie en het provinciale beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) uitgesteld. Eind 2024 is door het college besloten dat ondanks de onzekerheden over de toekomst voor onze landbouw en het landelijk gebied de evaluatie en actualisatie van het Rood voor Rood beleid wordt opgepakt. Hiervoor is eind 2024 een plan van aanpak vastgesteld.

De uitkomsten van de evaluatie en de actualisatie van het Rood voor Rood beleid die daaruit volgt, staan in dit rapport. In deel B staan de geactualiseerde beleidsregels en de toelichting daarop.

Leeswijzer

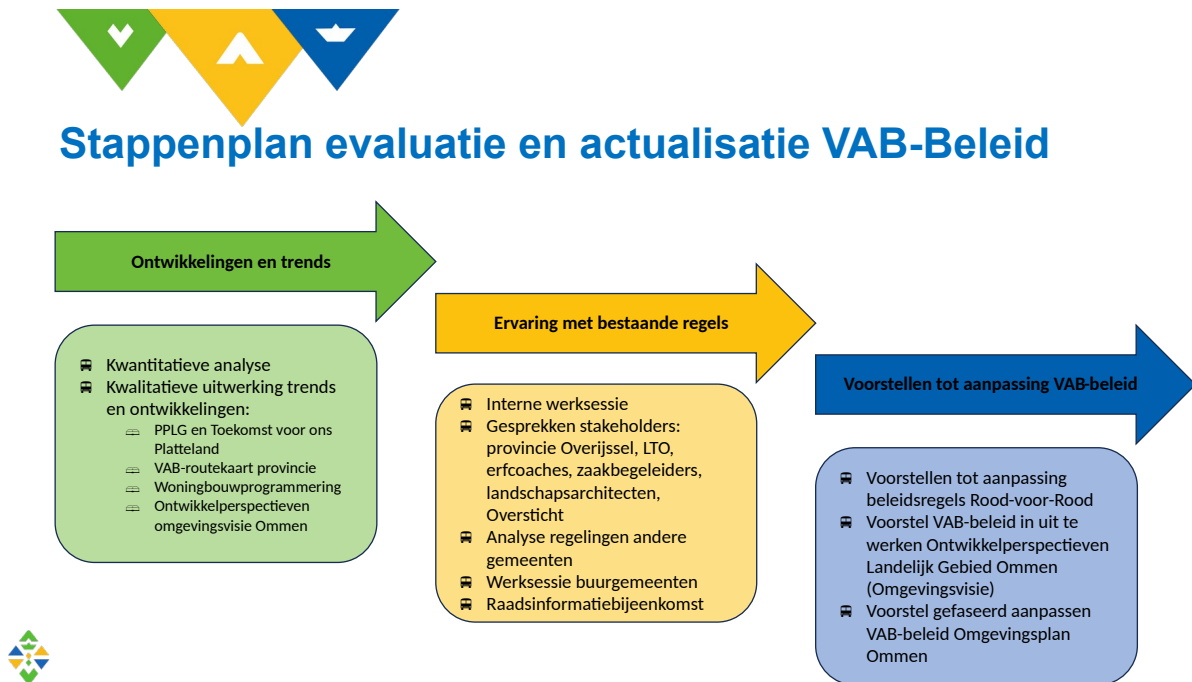
Deze rapportage bestaat uit twee delen:

- Deel A Evaluatie en actualisatie VAB-beleid gemeente Ommen
 - Inleiding (hoofdstuk 1).
 - Aanpak evaluatie en actualisatie VAB-beleid (hoofdstuk 2).
 - Ontwikkelingen en trends relevant voor VAB-beleid (hoofdstuk 3).
 - Uitkomsten evaluatie VAB-beleid (hoofdstuk 4).
 - Voorstel aanpassingen VAB-beleid en Rood-voor-Rood beleidsregels, inclusief motivering (hoofdstuk 5).
 - Suggestie voor opnemen VAB-beleid in Ontwikkelperspectieven Landelijk Gebied en Omgevingsplan Ommen.
- Deel B Geactualiseerde Rood voor Rood beleidsregels
 - Beleidsregels.
 - Toelichting.
 - Bijlagen.

2 Aanpak evaluatie en actualisatie

De evaluatie en actualisatie van het VAB c.q. Rood voor Rood beleid is gebeurd op basis van het plan van aanpak dat op 26 november 2024 is vastgesteld door het college en ter informatie is toegestuurd aan de raad. In dit plan van aanpak staat het onderstaande stappenplan:

Figuur stappenplan



Reikwijdte evaluatie en actualisatie

Vanuit de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) stimuleert de provincie het realiseren van nieuwe functies in leegkomende agrarische gebouwen. Het gemeentelijk Rood-voor-Rood beleid biedt mogelijkheden om na de sloop van leegstaande gebouwen nieuwe functies, zoals wonen, te ontwikkelen in het landelijk gebied of de daar gelegen kernen. Rood voor Rood beleid is onderdeel van het totale gemeentelijke beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Naast het Rood voor Rood beleid is ook de uitwerking voor vrijkomende agrarische bebouwing in het tijdelijk omgevingsplan Buitengebied onderdeel van dit gemeentelijk VAB-beleid.

Doel evaluatie en actualisatie

Belangrijkste doel binnen de evaluatie en actualisatie van het VAB-beleid is om te bezien of de sinds 2021 geldende Rood-voor-Rood beleidsregels nog steeds adequaat zijn (evaluatie). En of er aanleiding is deze regels bij te stellen (actualisatie). Daarnaast volgen uit dit traject suggesties over de wijze waarop we het VAB-beleid een plek geven in de nog uit te werken Ontwikkelperspectieven Landelijk Gebied van onze gemeente en het Omgevingsplan Ommen.

Participatie

De participatie is uitgevoerd via gesprekken met stakeholders en een werksessie met de buurgemeenten. De raad is tussentijds in het proces betrokken via een raadsinformatiebijeenkomst op 3 april 2025.



De geactualiseerde beleidsregels zijn als ontwerp ter inzage gelegd, voorafgaand aan de besluitvorming door het college en de raad.

Terinzagelegging ontwerp

De Ontwerp evaluatie en actualisatie, als ook de geactualiseerde beleidsregels worden in de periode 2 oktober - 13 november 2025 ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden in een reactienota verwerkt. Deze reactienota maakt onderdeel uit van de besluitvorming ter vaststelling van de geactualiseerd beleidsregels.



3 Ontwikkelingen en trends

3.1 Kwantitatieve analyse

Landbouw

Van oudsher is Ommen een agrarische plattelandsgemeente, met veeteelt en gemengde bedrijven en in de veenontginningen ook akkerbouw. Het betreft zowel bedrijven met landbouw als hoofdfunctie, als bedrijven die landbouw combineren met andere functies, zoals recreatie en toerisme, zorg, opwekking van duurzame energie en natuurbeheer. Het totale areaal cultuurgrond (in gebruik bij agrariërs met hoofd- en nevenberoep bedrijven) bedraagt bijna 9.000 ha, waarvan 5.500 ha in gebruik is als grasland. Er zijn circa 350 agrarische bedrijven, waarvan 300 met een vorm van veehouderij.

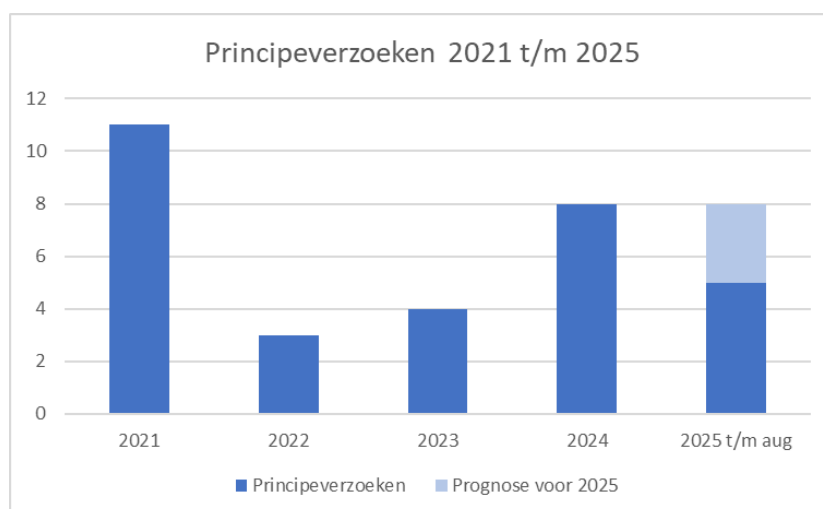
De transitie in het landelijk gebied waaronder de landbouw is met vele onzekerheden omgeven, zeker nadat het Rijk stopte met het Nationale Programma Landelijk Gebied. Het aantal agrarische bedrijven neemt door gebrek aan opvolging en mede onder druk van onzekerheden rond maatregelen voor klimaat en stikstof, in Overijssel jaarlijks met circa 2% af. Een studie van de Wageningse Universiteit (WUR) gaat uit van een daling van het aantal agrarische bedrijven in Overijssel met 30%.

Er zijn geen specifieke cijfers voor de gemeente Ommen beschikbaar. Indicatief kan worden gesteld dat in de gemeente de komende 10 jaar mogelijk 75 tot 100 bedrijven zullen stoppen. Deze trend zal zich naar verwachting ook daarna voortzetten.

De reden waarom agrarische bedrijven stoppen verschilt: er is geen opvolger, ze maken gebruik van een landelijke beëdigingsregeling, ze zijn onderdeel van schaalvergroting of ze stappen over op andere activiteiten. Een deel van de stoppende bedrijven gaat mogelijk een beroep doen op de Rood-voor-Rood beleidsregels en sloop de bedrijfsgebouwen in ruil voor een woning of andere functie. Andere bedrijven stappen over op andere functies of gaan hun gebouwen voor andere functies gebruiken.

Toepassing Rood-voor-Rood 2021 tot heden

De grafiek hieronder laat zien hoeveel principeverzoek Rood-voor-Rood in de periode 2021 t/m augustus 2025 zijn ingediend en in behandeling zijn genomen. Voor 2025 is een prognose voor heel het jaar opgenomen:



In totaal gaat het over de hele periode 2021-2025 om 34 verzoeken. Tot nu heeft dat in 11 gevallen tot een vervolgtraject geleid, waarvan er 7 onherroepelijk zijn vergund.

Uit de cijfers blijkt dat het aantal principeverzoeken per jaar schommelt. In 2022 en 2023 lag het aantal aanvragen, vermoedelijk mede onder invloed van Covid19, onder het niveau van de omliggende jaren.

In de periode 2021-2024 hadden de principieverzoeken betrekking op in totaal 32 compensatiewoningen. In vrijwel alle gevallen betrof het één of meer standaard compensatiewoning van 750m². Er was in deze periode slechts een verzoek voor compensatie in de vorm van een andere functie, zijnde zorg en recreatie.

Cijfers over functiewijzigingen binnen bestaande agrarische bebouwing, betreffende zowel hoofd- als nevenfuncties (VAB-regeling tijdelijk omgevingsplan), zijn niet uit onze systemen te halen. Dat komt omdat deze gegevens niet afzonderlijk zijn geregistreerd en op verschillende manieren in onze systemen zijn opgenomen. Ruwe indicatie is dat het om circa 5 gevallen gaat over de periode 2021 tot half 2025. Enkele gevallen zijn vrij recent en gekoppeld aan bedrijven die deelnemen aan de LBV+ regeling (landelijke beëindigingsregeling).

3.2 Kwalitatieve schets relevante ontwikkelingen en trends

Gemeentelijk VAB-beleid

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 onderminning. Tegelijkertijd kan het gaan om karakteristieke bebouwing die mogelijk in verval raakt of dreigt te verdwijnen.

Het hergebruiken en opruimen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing helpt de eigenaren ervan om een nieuwe bestemming aan hun perceel te geven. Dit gebeurt in lijn met het provinciale beleid, zoals dat in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) staat.

Ons gemeentelijk VAB-beleid bestaat in grote lijnen 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.

Met dit VAB-beleid beogen we bij te dragen aan de omgevingskwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied en de daarin gelegen kernen. Vanuit de inzet van erfcoaches en recent sociaal economische begeleiders worden erfeigenaren geholpen bij de transformatie van hun erf. Vanaf 2026 wordt deze ondersteuning ingericht vanuit Boerenperspectief Overijssel en bestaat deze ondersteuning uit sociaal economische begeleiders voor agrarische erven en erfcoaches voor de niet agrarische erven.

Daarnaast kent de gemeente ook 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 beleid rond woningsplitsing in het buitengebied of het kernenbeleid gericht op het bevorderen van de leefbaarheid. De gemeente gaat in 2025 nog aan de slag met het opstellen van Ontwikkelperspectieven voor het landelijk gebied.

NPLG, PPLG en Toekomst voor ons Platteland

Met het wegvallen van het Nationale Programma Landelijk Gebied en het transitiefonds van 25 miljard is ook de provinciale aanpak voor het landelijk gebied onder druk komen te staan.

De provincie heeft aangegeven de 3x3 aanpak uit haar Provinciaal Programma Landelijk Gebied door te willen zetten. Dit doet zij vanuit het Programma Toekomst voor ons Platteland. De aanpak gaat uit van drie doelen:

- Een goed sociaaleconomisch perspectief voor ons platteland
- Een toekomstbestendige landbouwsector
- Herstel van de natuur, het watersysteem en het klimaat

Figuur 3 doelen centraal



De provincie is per deelgebied hiermee aan de slag. Het Vechtdal is een van de deelgebieden. Daarnaast worden de vanuit het PPLG gestarte koploperprojecten en gebiedsprocessen gefaciliteerd vanuit de middelen die de provincie toegewezen heeft gekregen in het kader van het Maatregelenpakket NPLG (234 miljoen). In het Vechtdal worden vanuit deze middelen zes gebiedsprocessen ondersteund tot aan de fase van uitvoering en realisatie. Deze gebiedsprocessen liggen in het Vechtdal allemaal geheel of gedeeltelijk in de gemeente Ommen. De verwachting is dat in deze gebiedsprocessen ook het VAB-beleid onderdeel is van de oplossing.

Landelijke beëindigingsregelingen veehouderijen

Het Rijk heeft in samenhang met het NPLG meerdere beëindigingsregelingen ingesteld voor veehouderijbedrijven, zoals: landelijke beëindigingsregelingen veehouderij (LBV en LBV+) en een regeling voor de kleine sectoren. De regelingen zijn weliswaar gesloten, maar de uitvoering ervan loopt in de tijd langer door. Rood-voor-Rood kan in Overijssel niet worden gecombineerd met de LBV+ regeling, maar wel met andere beëindigingsregelingen. Verwachting is dat ook komende jaren er nieuwe beëindigingsregelingen opengesteld gaan



worden vanuit het Rijk. Regelingen die naar verwachting gecombineerd kunnen gaan worden met Rood-voor-Rood regelingen.

Nieuwe omgevingsvisie en landbouwvisie provincie Overijssel

De provincie werkt aan een nieuwe omgevingsvisie, inclusief een nieuwe landbouwvisie. Ook is de provincie gestart met de uitvoering van het programma Toekomst voor ons Platteland en programma Leefbaar Platteland. Op grond van de Ontwerp provinciale 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 slooplocaties in die gebieden. De provincie zet er op in om de woningen dan in en aan de rand van bevolkingsconcentraties te bouwen.

VAB-routekaart provincie

De provincie Overijssel heeft een routekaart VAB- en Erftransformatieprogramma's opgesteld. Hiermee beoogt de provincie bij te dragen aan de herontwikkeling van vrijkomende agrarische bebouwing, de erven en bijbehorende gronden als schakel in de transitie van het landelijk gebied. Als ook bij te dragen aan het voorkomen van ondermijning, behouden van de ruimtelijke kwaliteit en het creëren van ruimte voor nieuwe functies om het sociaaleconomisch perspectief in het landelijk gebied te behouden.

De routekaart richt zich op het ondersteunen van gemeenten bij het verder uitwerken van beleid en programma's gericht op VAB- en erftransformatie, op gebiedsniveau, zo mogelijk intergemeentelijk. Daarmee lijkt het vooralsnog logischer de routekaart te koppelen aan de uitwerking van de nog op te stellen ontwikkelperspectieven voor ons landelijk gebied, zoals voorzien in de Omgevingsvisie Ommen Jouw Toekomst. We zijn gestart met het opstellen van een plan van aanpak, zodat we in de 2^e helft 2025 hiermee kunnen starten.

Vijf vormen van ondersteuning vanuit de Routekaart

1. Subsidie voor gemeentelijke ondersteuning: gericht op het ontwikkelen van beleid en programma's voor VAB en erftransformatie.
2. Ruimte om te leren: gericht op herontwikkeling en verplaatsing van slooplocaties naar VAB locaties bij (groei)kernen
3. Faciliteren van programma's: gericht op het bieden van model programma's, organiseren van ontwerpateliers op gebiedsniveau en inrichten van een lerend netwerk
4. Afspraken rond wonen en werken: gericht op integreren woningbouw op VAB locaties in woondeals (inclusief 30-40-30 verdeling gemeenteniveau) en programmeringsafspraken. Als ook het stimuleren van nieuwe en betaalbare woonvormen op het platteland.
5. Loslaten en vertrouwen: inhoudelijke en procesafspraken op gebiedsniveau op basis VAB en erftransformatieprogramma's met meer verantwoordelijkheid bij de gemeente.

Inspiratiedocument "Vrijkomende agrarische bebouwing opruimen hoe?"

Gelijktijdig met de Routekaart is een inspiratiedocument opgesteld gericht op het inzetten van schuifrechten bij het slopen van vrijkomende agrarische bebouwing. Aanleiding voor dit document is dat bij de herontwikkeling van vrijkomende agrarische bebouwing de slooplocatie niet altijd de meest passende locatie is om woningen terug te bouwen. Clusteren



van woningen op een andere locatie kan een goed alternatief zijn om ongewenste neveneffecten te voorkomen en te zorgen voor betaalbare woningen aan de rand van kernen en in buurtschappen. Gericht op de vitaliteit van het landelijk gebied is de herbestemming van boerenerven naar een passende economische functie soms een wenselijk alternatief.

In ons Rood-voor-Rood beleid is het verplaatsen van de herontwikkeling naar een andere locatie wel benoemd als mogelijkheid maar niet verder geïnstrumenteerd. Het wordt daarmee aan initiatiefnemer overgelaten. Het inspiratiedocument biedt handvatten voor de wijze waarop schuifrechten kunnen worden ingezet en geïnstrumenteerd. Schuifrechten zijn rechten die, naast op/naar bestaande erven, ook geschoven mogen worden naar andere bestaande bebouwingsconcentraties in het landelijk gebied zoals kernranden of in kernen/buurtschappen. Het gaat hierbij om het onder voorwaarden verplaatsen van sloopmeters naar een locatie met een passend planologisch regiem. Dit maakt het wenselijk om tot het inrichten van een systeem van sloopbewijzen of een sloopmeterbank of -loket, te komen.

Provinciale woondeals en afspraken woningbouwprogrammering

In de huidige programmeringsafspraken wonen met de provincie speelt de bouw van compensatiewoningen vanuit Rood-voor-Rood geen rol. Na 2025 gaat dit echter veranderen en gaan de programmeringsafspraken en woondeals tussen gemeente en provincie gelden voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Dat geldt zowel kwalitatief als kwantitatief. Het houdt in dat het aantal compensatiewoningen mee gaat tellen in het totale volume aan nieuw te bouwen woningen, als ook in de 30-40-30 verdelingseis. Dit laatste houdt in dat bij nieuwbouw 30% van de woningen sociale huurwoningen zijn, 40% midden huur- en betaalbare koopwoningen en maximaal 30% vrije sectorwoningen. De eis geldt op het niveau van de gemeente. Gevolg van deze eis is dat bij het terugbouwen van compensatiewoningen vanuit Rood-voor-Rood het wenselijk is ook naar deze verdeling te kijken en dus niet uitsluitend vrije sectorwoningen als compensatiewoning terug te bouwen. Weliswaar kent onze Rood-voor-Rood regeling de mogelijkheid andere woonvormen dan de 750m³ woning terug te bouwen, maar vanuit de verdelingseis ontstaat de behoefte hier zwaarder op in te zetten. De praktijk leert dat het terugbouwen van één of meer woningen van 750m³ veruit de populairste optie is. Hierbij speelt mogelijk onbekendheid met opties voor andere woonvormen, zowel bij initiatiefnemers als bij hun adviseurs, een rol.

Ontwikkelperspectieven leefbaar landelijk gebied en Omgevingsplan Ommen

In de Omgevingsvisie Ommen Jouw Toekomst staat dat er Ontwikkelperspectieven voor een leefbaar landelijk gebied uitgewerkt gaan worden. De planning is om in 2025 een plan van aanpak hiervoor uit te werken en er vervolgens mee te starten. Deze ontwikkelperspectieven richten zich op de transformatieopgaven in ons landelijk gebied. Het betreft twee perspectieven:

- Ontwikkelperspectief voor landgoederenzone en dalen Vecht en Regge.
- Ontwikkelperspectief voor het grootschalige open veenontginningsgebied.

Deze ontwikkelperspectieven zijn weliswaar inhoudelijk veel breder dan het VAB-beleid maar bieden wel de mogelijkheid het kader uit te werken voor een meer gebiedsgerichte benadering.



4 Ervaring met bestaande regels (evaluatie)

Kern VAB-beleid Ommen

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.

Welke wijzigingen zijn in 2021 doorgevoerd?

In 2021 zijn de Rood-voor-Rood beleidsregels bijgesteld en vastgesteld door de raad. De oude regels dateerden van 2011.

De belangrijkste aanpassingen die in 2021 zijn doorgevoerd waren:

- Doel van de regeling is uitgebreid met het toevoegen van omgevingskwaliteit.
- Compensatiemogelijkheid in de regeling is uitgebreid. Naast de 750m³ woning is er ook de mogelijkheid tot compensatie in de vorm van bedrijfsactiviteiten of innovatieve woonvormen (waaronder meerdere woningen binnen dezelfde schil).
- In de regeling is de mogelijkheid om duurzaamheid (energie, klimaat, circulariteit), leefbaarheid, biodiversiteit en vitaliteit landelijk gebied mee te kunnen nemen verruimd.
- In de regeling is opgenomen dat naast nieuwbouw op slooplocatie zelf het ook mogelijk is de nieuwbouw elders te doen plaatsvinden, zoals in de kernrand of in de kern zelf.
- In de regeling is opgenomen dat de inzet van sloopmeters van elders mogelijk is. Dit is niet verder geïnstrumenteerd. De regeling voorziet niet in instrumenten als sloopbewijzen of een sloopmeterbank , of -register.
- In de regeling is bouwen binnen het bouwvlak geen hard uitgangspunt.
- In de regeling is de financiële koppeling losgelaten en vervangen door een sloopmeterbenadering.
- In de regeling is de koppeling tussen sloopmeters en asbest losgelaten.
- In de regeling is niet voorzien in het aanwijzen van gebieden waar het bouwen van een compensatiewoning in beginsel niet mogelijk is.
- In de regeling is veel ruimte voor maatwerk opgenomen in de vorm van een afwijkingsregeling. Voorwaarde daarvoor is wel dat wordt voldaan aan wettelijke kaders/regels.

Uitkomsten en aandachtspunten vanuit de stakeholders

In het kader van de evaluatie en actualisatie zijn gesprekken gevoerd met meerdere stakeholders: provincie Overijssel, LTO Vechtdal Afdeling Ommen, landschapsarchitect Makelaar, landbouwadviseurs, LBV zaakbegeleider ministerie LNV, erfcoaches, Het Oversticht. Daarnaast is er een werksessie gehouden met onze buurgemeenten.

Het algehele beeld is dat de Rood-voor-Rood beleidsregels als een heldere regeling wordt ervaren zonder ingewikkelde rekenregels. De ruime mogelijkheden voor maatwerk worden als positief ervaren. Wel wordt hierbij aangegeven dat dit een snelle uitvoering niet altijd bevordert. Sowieso is het beeld bij meerdere stakeholders dat de Rood-voor-Rood processen in Ommen een lange doorlooptijd kennen, zowel aan de voorkant als in de uitvoeringsfase.

De regeling maakt het schuiven met sloopmeters weliswaar mogelijk, maar laat dat geheel aan initiatiefnemer over. Meerdere stakeholders geven aan dat dit ongewenst is. Ook wordt



aangegeven dat de buurgemeenten van Ommen allemaal werken met vormen van een sloopbank en het uitwisselbaar maken van sloopmeters (binnen de gemeentegrens) op basis van vouchers of sloopmeterrechten. De expliciete suggestie is dit in de beleidsregels op te gaan nemen. De meest genoemde suggestie is het inrichten van een sloopmeterbank of -register. Dit wordt ook gezien als een mogelijke schakel in het faciliteren van het realiseren van een compensatiewoning of andere functie in de kernrand of in een kern/buurtschap, in plaats van op een slooplocatie.

Hoewel de regeling andere compensatiemogelijkheden dan de standaard 750m³ mogelijk maakt constateren de stakeholders dat hier in de praktijk niet of nauwelijks gebruik van wordt gemaakt. Daarbij wordt aangegeven dat de meeste initiatiefnemers waarschijnlijk de voorkeur geven aan een grote compensatiewoning. Echter de mogelijkheden voor andere vormen van compensatie zouden wel beter in beeld gebracht kunnen worden door ze in de regels zelf op te nemen in plaats van in de toelichting. Daarmee zouden deze mogelijkheden meer als standaard mogelijkheid in beeld komen bij initiatiefnemers en ook losser van de afwijkingsmogelijkheid en dus maatwerkbenadering komen te staan dan zoals dit thans in de regeling is opgenomen. Hierbij wordt vrijwel zonder uitzondering bedoeld op compensatie via andere en veelal kleinere woonvormen, waaronder ook starterswoningen.

Vanuit de landbouw wordt specifiek aandacht gevraagd voor:

- Voorkomen dat compensatiewoningen belemmering gaan vormen voor ontwikkeling landbouw c.q. boerenperspectief.
- Behouden van ruimte voor neventakken en kleinschalige landbouw met vee. Dit betreft onder meer deeltijdboeren met weidebeheer die een rol spelen in het behoud van de kwaliteit van het landelijk gebied.
- Mee laten tellen van te slopen bebouwing die nu buiten de regeling valt zoals kelders en silo's.
- Bieden van oplossingen voor zonnepanelen op daken van te slopen agrarische bebouwing.

Het werken met erfinrichtingsplannen wordt als functioneel gezien, waarbij enkele stakeholders naast het erfinrichtingsplan ook pleiten voor een beeldkwaliteitsplan (met name in combinatie met afwijkende functies en/of woonvormen).

Bij meerdere stakeholders is er de indruk dat in Ommen in vergelijking tot omliggende gemeenten minder gebruik wordt gemaakt van de VAB-regelingen en Rood-voor-Rood. Een harde cijfermatige bevestiging van dit gevoel ontbreekt.

Aandachtspunten die worden meegegeven bij het actualiseren van de regeling zijn:

- Zorg dat bij de actualisatie van de regeling deze helder en zo uniform mogelijk blijft.
- Behoud de ruimte voor maatwerk.
- Zorg dat er niet alsnog allerlei ingewikkelde rekenregels in de regeling gaan komen.
- Zorg dat met de eisen vanuit de Rood-voor-Rood beleidsregels niet de dynamiek uit transitie landbouw en landelijk gebied wordt gehaald.
- Heb in de regeling aandacht voor karakteristieke en monumentale bebouwing → niet slopen maar zo mogelijk andere functie geven.
- Zorg dat de regeling goed uitvoerbaar is, teneinde een snelle beoordeling en voortvarende uitvoering te bevorderen.

Tot slot wijzen meerdere stakeholders op het belang en de rol van Rood-voor-Rood en VAB-beleid bij het afhechten van ondermijningsrisico bij leegkomende agrarische bebouwing.



Vergelijking buurgemeenten

Onderdeel van de evaluatie was het uitvoeren van een vergelijking met de regelingen van onze buurgemeenten. Uiteindelijk zijn de regelingen van Dalfsen, Hardenberg en Raalte in deze vergelijking opgenomen. In al deze gemeenten zijn de regelingen na 2021 nog aangepast. Er is daarnaast ook gekeken naar Twenterand maar daar was de regeling sinds 2021 niet gewijzigd.

Dalfsen werkt met een brede set beleidsregels voor het buitengebied: Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022. De Rood-voor-Rood regeling is onderdeel van deze brede set beleidsregels. In 2023 is het onderdeel Rood-voor-Rood vervangen door Sloop voor Kansen. In 2025 zijn er beleidsregels toegevoegd gericht op het eisen van beeldkwaliteitsplannen voor schuurwoningen, kleine woningen en tiny houses.

In Hardenberg is het Rood-voor-Rood beleid verwerkt in de beleidsnotitie Erven met kwaliteit. In deze beleidsnotitie zijn ook de beleidsregels opgenomen. De in deze vergelijking meegenomen versie is de versie van 16 juli 2024, die na een evaluatie in 2023 is opgesteld. Daarnaast heeft Hardenberg net als Ommen VAB-beleid verweven in het (tijdelijk) omgevingsplan (voorheen bestemmingsplannen buitengebied) staan.

In Raalte zijn de beleidsregels Rood-voor-Rood onderdeel van de Beleidsnota Erven in Beweging die in 2023 is vastgesteld. Het beleid Erven in Beweging maakt hergebruik en sloop van leegstaande bebouwing in het buitengebied mogelijk. Naast Rood-voor-Rood (compensatie met woonfunctie) voorziet de regeling ook in een Schuur-voor-Schuur regeling (compensatie met economische functie).

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de belangrijkste overeenkomsten en verschillen zoals die uit de vergelijking naar voren komen.

Onderwerp	Dalfsen	Hardenberg	Raalte	Ommen
Financiële koppeling	Nee	Nee	Deels	Nee
Gebiedsspecificaties	Ja	Ja	Ja	Nee
Sloopbewijzen/-bank	Afwijkend	Ja	Ja	Nee
Nieuwe Woonvormen	Ja	Ja	Ja	Ja
Mestkelders en silo's	Nee	Deels	Ja	Nee
Straf/stimulering	Ja (positief)	Ja (beide)	Ja (positief)	Nee
Asbest (stimulering)	Ja	Ja	Ja	Nee
Bouw in/rand kern	Nee	Ja	Ja	Ja



5 Voorstellen tot aanpassing VAB-beleid (actualisatie)

5.1 Voorstellen tot aanpassing Rood-voor-Rood beleidsregels

Belangrijkste doel van de evaluatie van het sinds 2021 geldende Rood-voor-Rood beleid is te bezien of we met deze beleidsregels anno nu nog steeds goed uit de voeten kunnen. En of er gegeven de hiervoor geschetste ontwikkelingen en opgaven in het landelijke gebied aanleiding is deze regels geheel of op onderdelen bij te stellen. Een strikte noodzaak tot aanpassing van de beleidsregels was er, toen we het plan van aanpak voor de evaluatie en actualisatie in 2024 opstelden, niet. Er was ook geen aanleiding vanuit de afhandeling van zaken die zich in de periode vanaf 2021 hadden voorgedaan.

Algehele beeld is dat het aantal gevallen waarin een beroep wordt gedaan op de Rood-voor-Rood beleidsregels of de mogelijkheden van het VAB-beleid uit ons tijdelijk omgevingsplan verder door zal groeien. De opgaven, ontwikkelingen en nieuwe regelingen als de landelijke beëindigingsregelingen (LBV) leiden wel tot een groeiend aantal stoppende bedrijven die via Rood-voor-Rood of een andere bedrijfsvoering binnen hun gebouwen op zoek zijn en gaan naar het ontwikkelen van nieuwe functies in het landelijke gebied.

Uit de evaluatie van het Rood-voor-Rood beleid concluderen we dat er weldegelijk een noodzaak bestaat om ons Rood-voor-Rood beleid op onderdelen aan te passen en te verduidelijken. Daartoe voeren we onderstaande wijzigingen door in onze beleidsregels en passen we ook de toelichting daar op aan:

- Het behouden van karakteristieke en monumentale bebouwing door deze niet te slopen maar daar in te zetten op verandering van de gebruiksfunctie zullen we in de toelichting meer expliciet opnemen.
We laten Artikel 3 lid 2 ongewijzigd.
- Het opnemen van instrumenten om het combineren van sloopmeters en elders terugbouwen van de compensatiewoning beter te faciliteren.
Dit doen we door Artikel 4 uit te breiden met een extra lid, waarin een sloopmeterregister ingesteld. In bijlage 2 wordt ingegaan op de werking van dit register.
- Anticiperen op gebiedsaanwijzingen waarin Rood-voor-Rood compensatie op de locatie waar gesloopt wordt ingeperkt of verboden.
Dit doen we door in de regeling door Artikel 5 (locatie en omvang) te splitsen in twee artikelen. Artikel 5 (omvang) en Artikel 6 (locatie). In Artikel 6 wordt een nieuw lid opgenomen waarin het college bevoegd is gebieden aan te wijzen waar niet op de slooplocatie kan/mag worden gecompenseerd.
- Bevorderen dat de compensatiewoningen bijdragen aan het behalen van de 30-40-30 verdelingseis. Daarmee beogen we, net als met het nieuwe beleid rond woningsplitsing, de leefbaarheid van ons landelijk gebied te vergroten. Dit doen we door te faciliteren dat niet uitsluitend woningen van 750 m³ ter compensatie worden teruggebouwd maar ook betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen gericht op starters en ouderen.
Dit doen we door in het nieuwe Artikel 5 een lid toe te voegen gericht op het bevorderen van sociale woningbouw, zijnde woningen onder de maximale grens die geldt voor sociale verhuur. En door in dit Artikel 5 een lid toe te voegen gericht op het bevorderen van midden huur en goedkope koop.
- Bevorderen dat een compensatiewoning waar dat minder wenselijk of passend is niet op de locatie waar gesloopt wordt worden gebouwd, maar in de rand van of in de kernen of buurtschappen. Dit doen we door in de regeling een gunstigere verhouding tussen sloopmeters en de elders te bouwen compensatiewoning op te nemen.
Dit doen we door het nieuwe Artikel 6 uit te breiden met een extra lid.



- Voor andere compensatiefuncties dan wonen laten we het huidige Artikel 6 (slopen voor andere functies) ongewijzigd.
We laten Artikel 6 (slopen voor andere functies) ongewijzigd.
- De alternatieve woonvormen opnemen in de regels zelf en niet alleen vermelden in de toelichting gekoppeld aan de afwijkingsmogelijkheden c.q. maatwerkbenadering.
Dit doen we door Artikel 5 uit te breiden met een extra lid dat zich specifiek richt op compensatie in de vorm van alternatieve woonvormen.
Dit doen we door in Artikel 7 deze alternatieve woonvormen in de tekst op te nemen.

We kiezen ervoor om de regels voor overige bebouwing, zoals kelders en silo's, niet te wijzigen.

Artikel 3 blijft daarmee op dit punt ongewijzigd.

Voor het zoeken naar oplossingen voor zonnepanelen op te slopen agrarische bebouwing geldt dat sterke afhankelijk is van de situatie en daarmee onderdeel is van de maatwerkbenadering.

In de toelichting op Artikel 9 onderdeel afwijkingsmogelijkheden en hardheidsclausule zullen we dit meer expliciet benoemen.

5.2 VAB-beleid en Ontwikkelperspectieven leefbaar landelijk gebied

Het huidige gemeentelijk VAB-beleid is vooral gericht op individuele beoordeling van gevallen. Dit geldt zowel Rood-voor-Rood als hergebruik door andere functies van bestaande bebouwing (VAB-regels in het tijdelijk omgevingsplan).

Vanuit de evaluatie en ook de geschetste trends en ontwikkelingen, komt naar voren dat het nodig is op overkoepelend niveau tot beleid te komen. Een individuele en vooral casuïstische benadering, zoals nu volgt uit het Rood-voor-Rood beleid en de VAB-regeling in het tijdelijk omgevingsplan, schiet op de langere termijn mogelijk te kort. Tegelijkertijd is het vooralsnog een werkbaar instrument dat we willen behouden.

Gericht op de langere termijn is het wenselijk verder te kijken dan de actualisatie van de Rood-voor-Rood beleidsregels en VAB-regels. Dit vraagt om het ontwikkelen van een beleidskader op gebiedsniveau. Het naar verwachting groeiende aantal gevallen maakt dit extra urgent. Er komen vragen in beeld zoals:

- Welke omvang van nieuw toe te voegen functies, zoals wonen of werken vinden we in het landelijk gebied passend?
- Welke bijdrage leveren compensatie woningen of compensatie via andere functies aan de leefbaarheid van ons landelijk gebied?
- Hoe dragen de compensatiewoningen bij aan de woningbouwopgaven in Ommen en meer specifiek het landelijk gebied?
- Is het wenselijk in Ommen deelgebieden te onderscheiden waar een meer gebiedspecifieke benadering vanuit het VAB-beleid wenselijk is? Zo dit niet al nodig wordt vanuit het provinciale beleid dat in ontwikkeling is: de Ontwerp Omgevingsvisie en de Routekaart VAB- en erftransformatie programma's.

We nemen bovenstaande vragen en het ontwikkelen van een beleidskader voor het VAB-beleid op in de nog uit te werken Ontwikkelperspectieven voor de leefbaarheid van ons landelijk gebied. Voor is eind 2025 te starten met het uitwerken van deze ontwikkelingsperspectieven. Een plan van aanpak is in aanbouw. We bezien daarbij of en hoe we voor de uitwerking van deze ontwikkelingsperspectieven aanspraak kunnen maken op de mogelijkheden die de routekaart VAB- en erftransformatie programma's biedt.



5.3 VAB-beleid en het Omgevingsplan Ommen

Ommen werkt op basis van het spoorboekje implementatie Omgevingswet gefaseerd aan het Omgevingsplan Ommen. In 2025 worden de fysieke verordeningsregels onderdeel van het Omgevingsplan Ommen. In 2026 volgt dan de implementatie van het tijdelijk omgevingsplan Kleine Kernen en het tijdelijk omgevingsplan Wonen in het Omgevingsplan Ommen. In de periode daarna volgt de overgang van de tijdelijke omgevingsplannen Werken, Centrum en als laatste het Buitengebied (in 2028).

In de ombouw van het plan Kleine Kernen naar het Omgevingsplan Ommen worden ook delen van het buitengebied meegenomen. Dit maakt dat in dit plan er ook een koppeling met de beleidsregels Rood-voor-Rood en de VAB-regels voor functiewijziging van bestaande agrarische bebouwing in het buitengebied wordt ingeregeld.



DEEL B: Geactualiseerde Beleidsregels Rood voor Rood

Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen 2025

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 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. 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. 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 slooplocaties 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 álle 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 geen gebouw zijn) en werken tellen niet mee bij het aantal sloopmeters 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. Voor dergelijke gebouwen wordt derhalve gezocht naar passend hergebruik in de vorm van indien nodig een andere gebruiksfunctie.

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 landbouwontwikkeling 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 verminderd 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 woonvormen 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 sleufsilo's of overkappingen) worden niet geregistreerd in de sloopbank.
- E. Bebouwing die buiten de regeling valt, zoals mestkelders en mest- en torensilo's worden 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.



Gemeentehuis

Chevalleraustraart 2 te Ommen

Correspondentie-adres

Postbus 100, 7730 AC Ommen

Internet: www.ommen.nl

E-mail: gemeente@ommen.nl

Telefoon: 14 0529