

Beleidsnotitie Rood voor Rood 2025

Samenvatting

Het Rood voor Rood beleid faciliteert het slopen van overtollige voormalig agrarische bebouwing (VAB) door bouwrecht voor een compensatiewoning aan te bieden om de sloopkosten te dekken. De compensatiewoning kan alleen aan bod komen wanneer de VAB die gesloopt wordt legaal en landschapsontsierend is. Illegale bouwwerken en karakteristieke bouwwerken komen niet in aanmerking voor de Rood voor Rood regeling. De provincie noemt het Rood voor Rood met gesloten beurs omdat er geen winstoogmerk aan de toepassing van Rood voor Rood mag zitten. Daarbij wordt er geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit door bijvoorbeeld landschapselementen te verwezenlijken die passen bij bestaande dragende structuren. Hierdoor wordt overtollige bebouwing gesloopt en de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied verbeterd.

Voorliggend beleid is een actualisatie van hoofdstuk 3 van de beleidsnotitie 'her- en nevengebruik, VAB en Rood voor Rood' van 19 november 2007 (hierna: beleidsnotitie RvR en VAB).

In deze notitie uit 2007 worden sloop en compensatiemogelijkheden en aanwijzingen voor hergebruik van de voormalige agrarische bebouwing gegeven. De geactualiseerde beleidsnotitie kijkt uitsluitend naar het deel dat gaat over het slopen van de overtollige voormalige agrarische bebouwing en de compensatiemogelijkheden voor initiatiefnemer. De aanwijzingen voor hergebruik VAB zoals beschreven in de beleidsnotitie RvR en VAB van 2007 blijven ongewijzigd. In 2010 heeft de provincie Overijssel een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) opgesteld die duidelijke handvatten bood aan gemeenten om Rood voor Rood beleid te maken.

Ten opzichte van 2007 is de algemene doelstelling van het Rood voor Rood beleid niet veranderd. Het doel is de verbetering en behouden van de ruimtelijke kwaliteit, dat wil zeggen: 'het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is'. Sinds 2010 is de context echter wel sterk veranderd. Er stoppen steeds meer agrarische bedrijven waardoor mogelijk meer landschapsontsiierende bebouwing vrijkomt. Het doel van het Rood voor Rood beleid is het opruimen van deze bebouwing. Deze actualisatie van het Rood voor Rood beleid biedt meer mogelijkheden voor het opruimen van deze bebouwing. Zoals het mogelijk maken van andersoortige woningen en meer woningen.

Het huidige sloop- en compensatiebeleid kent beperkingen doordat de initiatiefnemers nu vaak een grote compensatiewoning bouwen omdat er maar één woning is toegestaan. Het nieuwe beleid biedt onder voorwaarden meer ruimte aan het bouwen van meerdere kleinere woningen. Omdat het niet wenselijk is om veel nieuwe woningen

aan het buitengebied toe te voegen wordt gekeken naar het gebruiken van de randen van bestaande stedelijke gebieden als alternatieve locatie om meerdere betaalbare woningen te bouwen. Wanneer de Rood voor Rood rechten niet worden gebruikt op het erf waar VAB gesloopt wordt, mag men het Rood voor Rood recht elders gebruiken, dat worden schuifrechten genoemd.

De gemeente kan met schuifrechten en een kwaliteitsteam, bestaande uit meerdere ruimtelijk professionals die meekijken naar het proces, meer maatwerk bereiken. Juist door kaders vast te stellen kan de gemeente duidelijkheid bieden aan initiatiefnemers. De bedoeling is te voorkomen dat het platteland overspoeld raakt met woonfuncties en dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied toch verbeterd wordt, mede dankzij de sloop van VAB.

Inhoudsopgave

Beleidsnotitie Rood voor Rood 2025.....	1
Samenvatting	1
1. Inleiding	4
Aanleiding en achtergrond	4
Doelstelling van het beleid	4
2. Context en Probleemanalyse.....	5
Ontwikkelingen in het buitengebied.....	5
Knelpunten en uitdagingen	5
3. Doelstellingen van het Rood voor Rood beleid.....	6
Hoofddoelstelling.....	6
Subdoelen	6
4. Beleidsrichtlijnen en Uitvoering	7
Voorwaarden voor toepassing Rood voor Rood beleid	7
5. Hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing	11
6. Samenwerking en Betrokken Partijen	11
7. Monitoring en Evaluatie.....	12

Bijlage: Beleidsnotitie RvR en VAB

1. Inleiding

Aanleiding en achtergrond

Tot 2030 zal 30 procent van de agrarische bedrijven in de provincie Overijssel verdwijnen. Ook de gemeente Almelo heeft te maken met steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en verouderde bebouwing in het buitengebied. In Almelo zijn op dit moment nog meer dan 130 agrarische bedrijven aanwezig. Als van deze 130 bedrijven ook 30 procent stopt, zullen er tot 2030 ongeveer 40 bedrijven stoppen. Hierdoor komt niet alleen veel agrarische grond vrij, maar ook agrarische bebouwing die kan verloederen en ongewenste activiteiten kan aantrekken. Dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en het landschap en de leefbaarheid van het platteland.

Het gemeentelijk Rood voor Rood beleid biedt een kans om deze ongewenste situatie te verbeteren door sloop van overtollige bebouwing te compenseren met de mogelijkheid om nieuwe woonruimte te bouwen. Dit beleid is erop gericht de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te herstellen, verrommeling tegen te gaan en duurzame herbestemming van de ruimte mogelijk te maken. Voorliggend beleid is een actualisatie/optimalisatie van de beleidsnotitie RvR en VAB uit 2007.

Het beleid kijkt uitsluitend naar het deel dat gaat over het slopen van de overtollige (voormalige) agrarische bebouwing en de compensatiemogelijkheden voor initiatiefnemer. De aanwijzingen voor hergebruik VAB zoals beschreven in de beleidsnotitie RvR en VAB van 2007 blijven ongewijzigd.

Doelstelling van het beleid

De belangrijkste doelstelling van dit beleid is om bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het beleid stimuleert landschapsverbetering, verduurzaamde herontwikkeling en evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien vermindert het de totale bebouwing op het platteland, eventueel ten voordele van stadsuitbreiding. Speciale aandacht bij Rood voor Rood gaat uit naar behoud van het agrarisch karakter van het platteland als geheel en de toepassing van bouwstijlen die verwijzen naar het agrarisch verleden hiervan. Dit houdt in dat materiaalgebruik bij voorkeur dient te bestaan uit in het buitengebied veel gebruikte materialen als bijvoorbeeld hout of rode baksteen. Zo is het ook de bedoeling om grote daken met een relatief flauwe dakhelling op te trekken. Dit allemaal rekening houdend met omliggende bestaande bebouwing.

2. Context en Probleemanalyse

Ontwikkelingen in het buitengebied

In veel buitengebieden nemen agrarische activiteiten af, wat resulteert in leegstand en verouderde gebouwen die in sommige gevallen het landschap ontsieren. Deze leegstand leidt tot verrommeling en verzwakt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het platteland. Functies zijn niet altijd evenwichtig toegewezen aan locaties. Het Rood voor Rood beleid speelt in op deze ontwikkeling door overtollige bebouwing te verwijderen. Om dit te faciliteren mag een deel van de vrijkomende ruimte bestemd worden voor woningbouw.

Knelpunten en uitdagingen

De gemeente Almelo heeft behoefte aan een evenwichtige verdeling van woningen. De verdeling van woningbouw is opgenomen in de woonbouwprogrammering. De gemeente Almelo voldoet aan de landelijke doelstelling voor sociale huurwoningen, maar heeft wel behoefte aan betaalbare koopwoningen. Op basis van de beleidsnotitie RvR en VAB uit 2007 is de bouw van betaalbare woningen met de Rood voor Rood regeling niet mogelijk. Het beleid uit 2007 beperkt zich tot één wooneenheid per 850 m² gesloopte bebouwing. Het bouwen van meerdere (en in dat geval kleinere woningen) woningen is met het beleid van 2007 niet mogelijk. In deze herziening is de mogelijkheid opgenomen om meerdere kleinere woningen te ontwikkelen, bijkomend voordeel is dat hiermee een andere doelgroep bediend kan worden. Daarnaast zijn er uitdagingen met betrekking tot landschappelijke inpassing en de juridische eisen rond wijziging van het omgevingsplan.

3. Doelstellingen van het Rood voor Rood beleid

Hoofddoelstelling

Het belangrijkste doel van het gemeentelijke Rood voor Rood beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van overtollige en landschapsontsierende bebouwing in ruil voor een nieuwbouwmogelijkheid. Waarbij de nieuwbouwmogelijkheid bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde). Dit beleid helpt de leefomgeving te verfraaien, leegstand tegen te gaan en duurzaam wonen in landelijke gebieden te bevorderen. Het beleid moet de functies in het landelijk gebied in evenwicht houden en het aantrekkelijk maken voor initiatiefnemers goedkopere koopwoningen te bouwen.

Subdoelen

- **Landschapsherstel:** Het verminderen van verrommeling door de sloop van ongebruikte bebouwing, waardoor het totale bebouwde oppervlak in het buitengebied afneemt. Aanvullend daarop heeft dit een milieukundig voordeel. Veel oudere schuren zijn nog met asbestdaken gerealiseerd. De Rood voor Rood regeling stimuleert eigenaren om deze oude schuren op te ruimen waarbij het aanwezige asbest gesaneerd dient te worden.
- **Verduurzaming en herbestemming:** Bevorderen van de circulaire herontwikkeling van het buitengebied, bijvoorbeeld door sloopmateriaal te hergebruiken of energie-efficiënte nieuwbouw te realiseren.



Figuur 1: Voorbeeld verbetering ruimtelijke kwaliteit door Rood voor Rood initiatief

4. Beleidsrichtlijnen en Uitvoering

Aan de uitvoering van Rood voor Rood initiatieven stelt de gemeente Almelo voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in voorliggend beleid.

De Rood voor Rood regels zijn van toepassing op alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de gemeente Almelo, inclusief de bedrijfswoning met bijbehorende bebouwing en inclusief bebouwing die (legaal) ná 1 januari 2004 is opgericht. Hiermee kan het benut worden door stoppende agrariërs maar ook door al gestopte bedrijven. Daarnaast biedt de gemeente Almelo met dit beleid ook de mogelijkheid voor afschalen van agrarische bedrijven. Door het slopen van bebouwing kunnen deze sloopmeters benut worden als schuifrechten, zonder dat het agrarische bedrijf ophoudt te bestaan. Ook bij afschalen wordt het omgevingsplan voor de slooplocatie aangepast om bouwmogelijkheden te beperken.

Voorwaarden voor toepassing Rood voor Rood beleid

- **Sloopvoorwaarden:** Om in aanmerking te komen voor een bouwtitel, moet minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt waarbij:
 - De bebouwing geen toegevoegde waarde meer heeft voor het landschap. Hierbij vallen karakteristieke en monumentale gebouwen af om te slopen.
 - Alle bebouwing die niet wordt hergebruikt gesloopt moet worden.
 - Alle bebouwing met asbest gesaneerd moet worden. Wanneer er geen nieuw gebruik voor deze bebouwing komt, moet het volledig gesloopt worden.
 - Het agrarisch bedrijf moet ophouden en de verleende milieuvergunningen moeten worden ingetrokken, tenzij het om afschalen van het bedrijf gaat.
 - De sloopmeters moeten uit Almelo komen. Sloopmeters uit andere omliggende gemeenten kunnen niet worden gebruikt. Dit ter voorkoming dat elders gesloopt wordt en in Almelo meer verstening ontstaat.
 - In Almelo kan binnen de gemeente gezocht worden naar extra sloopmeters (schuifrechten) en deze mogen toegevoegd worden aan de te slopen meters van een initiatief. Hiermee is het niet nodig dat de te slopen vierkante meters op één en hetzelfde perceel worden verwijderd.
- **Compensatie sloopkosten:** Als compensatie van de sloopkosten mogen met in achtneming van de voorwaarden compensatie ter plekke of elders, het kostenverhaal en de landschappelijke inpassing één of meer compensatiewoningen gebouwd worden waarbij:
 - De woning(en) in principe bij bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd om verspreide verstedelijking tegen te gaan, of een woning/woongebouw mag op eigen erf. Bij een woongebouw kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een schuurwoning met twee wooneenheden tot maximaal 850 m³. Zie “voorwaarden compensatie ter plekke of elders”, pagina 9.

- Het uitgangspunt is: hoe meer er gesloopt wordt, hoe meer er teruggebouwd mag worden. Hierbij gaan we uit van drie opties, waarbij altijd minimaal 850 m² bouwoppervlak gesloopt moet worden.
 - Optie 1:
Sloop minimaal 850m²: Als compensatie voor deze vierkante meters sloopoppervlak mag er één compensatiewoning met maximaal 750m³ aan inhoud gebouwd worden.
 - Optie 2:
Sloop 950-1150m²: Als compensatie voor deze vierkante meters sloopoppervlak mogen er twee compensatiewoningen gebouwd worden met een gezamenlijk inhoud van maximaal 850m³ (bijvoorbeeld twee woningen van elk 425m³).
 - Optie 3:
Sloop 1150m² of meer: Als compensatie voor deze vierkante meters sloopoppervlak mogen er drie compensatiewoningen gebouwd worden met een gezamenlijke inhoud van maximaal 1000m³. (Bijvoorbeeld twee woningen van 300m³ en één woning van 400m³). De bebouwing mag ook één grondgebonden woongebouw met één of meerdere compensatiewoningen op het voormalige agrarische erf worden. Dit woongebouw mag maximaal 1000m³ zijn. (zie tabel 1 sloop-bouwverhouding)
- De bouw van een bepaalde woninginhoud wel een sloopverplichting met zich mee brengt, maar de sloop van een bepaald oppervlak geen bouwverplichting.
- Bij de te realiseren woningen mag maximaal in totaal 150m² schuuroppervlak bijgebouwd worden, ongeacht de hoeveelheid compensatiewoningen. (bij drie compensatiewoningen bedraagt de maximale schuuroppervlak dus 50m² per woning)

Sloop/bouwverhoudingen		
Eén woning 850m ² /750m ³	Twee woningen 950m ² / 850m ³	Drie woningen 1150m ² / 1000m ³

Tabel 1: sloop en bouwverhoudingen.



Figuur 2: Voorbeeld ontwerp schuurwoning

• **Voorwaarden compensatie ter plekke of elders:** De ruimtelijke kwaliteit dient duurzaam gegarandeerd te worden waarbij:

- Bestaande agrarische bedrijven niet in de knel mogen komen door nieuwe woningbouwinitiatieven op het platteland. Daarom wordt allereerst beoordeeld of nabijgelegen agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun agrarische bedrijfsvoerings- en groeimogelijkheden door de realisatie van een compensatiewoning.
- Er moet aangetoond worden dat de gewenste ontwikkeling geen milieukundige belemmeringen veroorzaakt voor de omgeving.
- De karakteristiek voor boerenerven is gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of schuren die deel uitmaken van een beeldbepalend ensemble. Bij nieuwbouw van de compensatiewoning moet dit beeld zo veel mogelijk worden benaderd.
- Bij de te realiseren woningen moet voldoende parkeergelegenheid voor alle bewoners van het erf gerealiseerd worden, conform het gemeentelijk parkeerbeleid.
- Bij voorkeur blijft het erf één centrale toegang ter ontsluiting te houden.
- Het initiatief uitgewerkt dient te worden in een inrichtingsplan. Hier staat beschreven op welke manier wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Verder wordt aandacht besteed aan de verdeling van eigendom en parkeergelegenheid op het erf, alsook de ontsluiting.
- Indien er sprake is van belemmering van agrarische bedrijven of als de locatie is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied, dient de compensatiewoning aan de rand van bestaand stedelijk gebied gebouwd te worden, om zo verspreide verstedelijking en belemmering van bestaande landbouwfuncties te voorkomen.

- Daarnaast wordt vanuit landschappelijk oogpunt beoordeeld of de compensatiewoning op de slooplocatie neergezet kan worden, of toch de voorkeur uitgaat naar een andere plek. Dit alles om de landschapscontouren en kenmerken van het buitengebied van de gemeente Almelo te versterken.

• **Landschappelijke inpassing:** De nieuw te bouwen woning(en) moeten bijdragen aan de verbetering van het landschap binnen de gemeente Almelo. Dit houdt in dat:

- Elke woning wordt ontworpen en gesitueerd met respect voor het omliggende landschap, waarbij groene elementen worden toegevoegd om de gebiedskenmerken van de omgeving te versterken. Bij voorkeur wordt/worden de woningen gerealiseerd aansluitend op bestaande bebouwing en stedelijke/landschappelijke structuren.
- Een landschappelijk inpassingsplan verplicht is en wordt beoordeeld door een kwaliteitsteam van de gemeente.
 - Het kwaliteitsteam van de gemeente bestaat uit ten minste een planoloog, stedenbouwkundig ontwerpen en landschapsarchitect. Het kwaliteitsteam bekijkt het initiatief integraal en beoordeelt het op de landschappelijke inpassing en kwaliteit.

• **Sloop solitaire bedrijfsbebouwing:** Voor de sloop van solitaire, niet agrarische bedrijfsbebouwing (bedrijven die niet gericht zijn op het telen van gewassen of het houden van dieren en die geen deel uitmaken van een bedrijventerrein in het buitengebied, bijvoorbeeld een loonwerkbedrijf) gelden dezelfde voorwaarden.



• **Afwijken:** Soms is specifiek maatwerk nodig en kan in bijzondere omstandigheden van de hoeveelheid sloopmeters of het aantal vierkante meters bijgebouwen worden afgeweken. Dit is alleen mogelijk als voldaan kan worden aan de overige voorwaarden (voorwaarden compensatie ter plekke of elders, kostenverhaal, en landschappelijke inpassing).

• **Kostenverhaal:** Gemeenten zijn verplicht om bij aangewezen bouwactiviteiten kosten te verhalen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten: het kostenverhaal.

Het kostenverhaal is verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling. In deze wetten zijn een aantal categorieën bouwplannen en functiewijzigingen bepaald waarvoor het kostenverhaal geldt.

Bij wet is bepaald welke kosten de gemeente verplicht is om te verhalen en welke investeringen zij mag verhalen. Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de aangewezen activiteit in het omgevingsplan, een

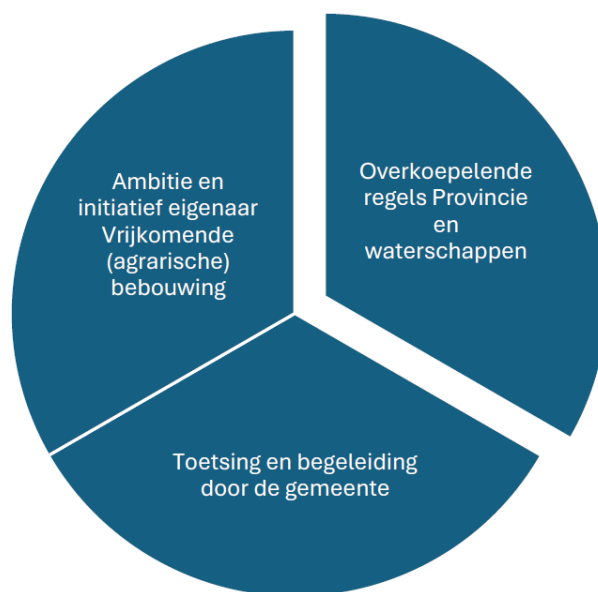
omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Bij het gebruik maken van de Rood voor Rood regeling is het verhalen van kosten van toepassing. De kosten worden verhaald door middel van een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst.

5. Hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing

Zoals aangegeven blijft dit onderdeel uit de beleidsnotitie uit 2007 in stand, daarom is deze in de bijlage gevoegd.

6. Samenwerking en Betrokken Partijen

Het succes van het Rood voor Rood beleid is afhankelijk van een goede samenwerking tussen verschillende partijen:



- **Eigenaren en agrariërs** moeten worden gestimuleerd om gebruik te maken van het beleid door de voordelen duidelijk te communiceren en te ondersteunen bij het proces van sloop en nieuwbouw.
- **Provincie en waterschappen** spelen een belangrijke rol bij het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit en landschapsinpassing van de nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hier om gemeente overstijgende planologische elementen zoals bijvoorbeeld drinkwaterwingebieden.
- **Gemeente Almelo** speelt een belangrijke rol bij het toetsen en begeleiden van Rood voor Rood projecten. Dit doen ze door middel van een kwaliteitsteam.

7. Monitoring en Evaluatie

De gemeente zal regelmatig het effect van het Rood voor Rood beleid evalueren om de ruimtelijke en landschappelijke doelen te monitoren. Hiervoor worden de volgende indicatoren bijgehouden:

- Het aantal gesloopte vierkante meters aan overtollige bebouwing.
- Het aantal verleende bouwtitels en gerealiseerde nieuwbouwwoningen.
- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, beoordeeld door middel van landschapsstudies en feedback van betrokken stakeholders.

Eventuele knelpunten of tekortkomingen in het beleid zullen op basis van deze evaluaties worden bijgesteld. Het beleid moet flexibel blijven om in te spelen op veranderende ruimtelijke, juridische of maatschappelijke omstandigheden. Het laatste punt is belangrijk om actief op te blijven controleren. Hoewel de landschapsverbetering doorgaans niet meteen zichtbaar is, moet het wel duidelijk zijn dat dit het voornaamste doel van Rood voor Rood regelingen is en blijft. Hiervoor zou bijvoorbeeld de Omgevingsdienst Twente ingeschakeld kunnen worden.

Bijlage: Beleidsnotitie 'her- en nevengebruik, VAB en Rood voor Rood' van 19 november 2007