

4 Rood voor rood

4.1 Algemeen

De rood voor rood regeling is in 2004 ingesteld vanuit de Provincie Overijssel. In 2007 heeft de gemeente Dalfsen hiervoor zelf beleid vastgesteld. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende schuren mag er een extra woning gebouwd worden. Ook moet de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden. Een aantal begrippen die in dit hoofdstuk gebruikt worden zijn in [Bijlage 2 Begrippen](#) verder uitgelegd.

4.2 Onderscheid tussen lichte en reguliere aanvragen

Rood voor rood aanvragen zijn complex en vragen veel voorbereiding en ambtelijke inzet. Door onderscheid te maken tussen minder complexe en complexe aanvragen kan voor zowel aanvrager als gemeente winst worden behaald. De winst zit vooral in de doorlooptijd van de aanvraag, ambtelijke ondersteuning bij het voorbereiden van aanvragen, en de investeringen in tijd en geld die de aanvrager vooraf moet doen. Zoals blijkt uit de opgegeven kosten in het verleden, liggen de adviseringskosten voor aanvragers ongeveer tussen de € 15.000,- tot € 25.000,-. Dit past bij de deregulering en vereenvoudiging van regels.

4.3 Wat is licht?

Lichte aanvragen rood voor rood aanvragen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Er wordt minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt op een erf of erven bij een (voormalig) agrarisch bedrijf.
- Alle aanwezige bebouwing moet gesaneerd worden, uitgezonderd de bedrijfswoning en maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken en karakteristieke bebouwing.
- Er sprake is van één compensatiewoning;
- De compensatiewoning wordt gebouwd op een slooplocatie en bij sloop op meerdere locatie op een locatie waar minimaal 300 m² gesloopt wordt;
- De compensatiewoning kan voldoen aan wet- en regelgeving en geeft geen belemmeringen voor (agrarische) bedrijven in de omgeving;
- Er wordt met een erfinrichtingsplan voor alle betrokken locaties aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota;
- Er is geen sprake van een combinatie met de regels voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan er zonder verdere financiële verantwoording mee worden gewerkt aan de benodigde ontwikkelingsovereenkomst en herziening van het bestemmingsplan.

4.4 Waarom in deze gevallen?

In deze gevallen is de sloop van de landschapsontsierende bebouwing samen met een goede nieuwe erfinrichting voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het berekenen van alle kosten, taxaties investeringen e.d. en de beoordeling hiervan heeft op dat moment geen meerwaarde meer. Uit de praktijk blijkt dat de financiën zodanig zijn dat er vrijwel geen extra's overblijven voor investeringen elders. Ook geeft een vereenvoudiging van de regeling een impuls om toch aan de slag te gaan met de rood voor rood regeling waardoor landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied wordt opgeruimd. Verder is de impact op de omgeving beperkt omdat er op een locatie wordt gebouwd waar al een grotere hoeveelheid bebouwing stond, een woning van 750 m³ met bijgebouw van 150 m². Het oppervlak zal daarom ook niet groter zijn dan 300 m², wat minimaal op de slooplocatie gesloopt moet worden.

Alle aanvragen rood voor rood die niet aan deze voorwaarden voldoen, worden aangemerkt als reguliere aanvraag en worden getoetst aan de uitgebreide randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 4.5 Voorwaarden regulier rood voor rood.

4.5 Voorwaarden regulier rood voor rood

4.5.1 Sloop

- Er moet minimaal een oppervlakte van 850 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden;
- Bij sloop van kassen geldt dat er minimaal 4500 m² aan kassen gesloopt moet worden.
- Het gehele (voormalige agrarische) gebouwencomplex (met uitzondering van de (voormalige) bedrijfswooning en 150 m² bijgebouw) moet worden gesloopt. Daaronder vallen ook andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilo's;
- Als het vanuit ruimtelijke kwaliteit van het erf gewenst is meer bebouwing te behouden is dit mogelijk als hierover een positief advies van de ervenconsulent is ontvangen. De eis dat totaal minimaal 850 m² gesloopt moet worden blijft hierbij van toepassing.
- Het bundelen (samenvoegen) van sloopoppervlaktes van twee of meer locaties (erven) in één aanvraag is mogelijk;
- Als er sprake is van sloop in meerdere gemeenten vindt afstemming tussen de gemeenten plaats;
- Een erf moet in zijn geheel in één rood voor rood plan worden opgenomen. Het is niet mogelijk om de ene schuur in te zetten voor het ene plan en de overige voor een ander plan. (handel in bedrijfsoppervlaktes is niet mogelijk). Er kan maar eenmaal per locatie/erf rood voor rood worden toegepast.
- De sloop wordt in eigen beheer en onder eigen verantwoordelijkheid door de aanvrager uitgevoerd.

4.5.2 Bouwkavel compensatiewoning

Hoeveel kavels?

- Ter compensatie van de in paragraaf 5.2 bedoelde sloop kan onder voorwaarden één bouwkavel voor een woning worden toegekend;
- Alleen wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is en er een veelvoud van 850 m² landschapsontsierende gebouwen of 4500 m² kassen wordt gesloopt, kan een extra bouwkavel voor een woning worden verkregen.

Situering bouwkavel

Bouwkavel op slooplocatie

- Uitgangspunt is het terugbouwen van de compensatiewoning op de locatie waar het meeste wordt gesloopt. Als terugbouwen op deze locatie niet mogelijk is, kan op een andere slooplocatie worden teruggebouwd;
- Toekenning van een bouwkavel voor een woning is mogelijk als:
 - een compensatiekavel aantoonbaar inpasbaar is in de bestaande structuren en kwaliteiten van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbeterd;
 - ruimtelijke belangen (milieu, water, externe veiligheid, ecologie, archeologie, verkeer etc.) zich tegen het toekennen van een bouwkavel niet verzetten;
 - de bouwkavel voor een woning geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaakt. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven.

Bouwkavel elders

- Het is niet mogelijk om een bouwkavel voor een compensatiewoning te realiseren op een andere locatie dan een slooplocatie waar minimaal 300 m² gesloopt wordt.
- Bouwen elders kan alleen als er op de slooplocatie(s) geen mogelijkheden voor het bouwen van de compensatiewoning zijn. Dit moet passend zijn vanuit het oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels. Ook kan het zijn dat een locatie wat betreft ruimtelijke kwaliteit niet geschikt is om terug te bouwen. Alleen op basis van een advies van de ervenconsulent van het Oversticht waaruit blijkt dat een woning niet op de slooplocatie kan worden ingepast mag terug gebouwd worden op een andere locatie dan de slooplocatie;
- Bij de situering van een bouwkavel voor een woning op een andere locatie moet aansluiting worden gezocht bij bestaande en eventueel aanwezige bebouwing (zoals kernen, dorpsranden;

buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren). Hierbij moet worden aangesloten bij de karakteristieken zoals die per deelgebied zijn beschreven in de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie.

Waarde bouwkaavel

- Voor wat betreft de waardering van de waarde van de bouwkaavel wordt in principe uitgegaan van een grootte van de bouwkaavel van 1000 m² bij bouwen op de slooplocatie. De gemeente Dalfsen gaat uit van een waarde van € 200,00 per m² van de bouwkaavel op de slooplocatie. De kosten van bouwrijp maken van de grond en de waarde van de ondergrond worden op de waarde van de bouwkaavel in mindering gebracht;
- De aanvrager kan slechts gemotiveerd afwijken van deze waarde. Bij de beoordeling van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwkaavel voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. Bij twijfel over de getaxeerde waarde bij de aanvraag laat de gemeente een eigen taxatie uitvoeren op kosten van de aanvrager.

Omvang en aantal woningen

- De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel is maximaal 750 m³ (exclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m³);
- Deze inhoudsbeperking geldt niet als de woning binnen een dorpskern wordt gebouwd. Dan geldt de maatvoering zoals die in de omgeving van deze kavel gebruikelijk is;
- De grootte van de bouwkaavel is minimaal 1000 m², tenzij ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit een kleine kavel aanvaardbaar is;
- Op een bouwkaavel voor een woning mag één woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk.
 - Bij afspraken op basis van een integraal plan voor een nieuw landgoed, waarbij binnen het volume van 750 m³ meer woningen (twee of drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed;
 - Bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden. Hierbij zal er vanuit de gemeente op worden toegezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of op een andere manier, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen;
- Onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op meerdere bouwkaavels voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Uit de onderbouwing van de initiatiefnemer moet blijken dat hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd en hiervoor een positief advies van de ervenconsulent is ontvangen. Voorkomen moet worden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

- Wat terug gebouwd wordt moet een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap zijn. De kwalitatieve inpassing in het landschap moet niet alleen architectonisch (beeldkwaliteit) maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd zijn. De gemeente geeft de randvoorwaarden aan voor het opstellen van een landschapsplan door aanvrager. De gemeentelijke welstandsnota, het Landschapontwikkelingsplan, de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen en de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel moeten hiervoor als bron en leidraad worden gebruikt. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, materiaalgebruik, parkeren, verlichting etc.;
- De gemeente wint advies in bij de ervenconsulent van het Oversticht. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager volgens een vooraf aangegeven prijsopgave.

4.5.3 Kosten en investering

- Uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning moet de aanvrager de sloopkosten en de investering in de ruimtelijke kwaliteit bekostigen, terwijl de aanvrager 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen landschapsontsierende gebouwen mag houden;
- De eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs-)woning - als gevolg van de sloop - komt ten gunste van de aanvrager aan de regeling en blijft buiten beschouwing in deze regeling;
- De waarde van de (compensatie)bouwkaavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet als investering ruimtelijke kwaliteit.

4.5.4 Investering in ruimtelijke kwaliteit

- In onderling overleg tussen aanvrager en de gemeente worden afspraken gemaakt over inzet van de investering in ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de slooplocatie en/of compensatie bouwkaavel plaats. De inzet kan ook elders op het perceel of in de gemeente plaatsvinden;
- De aanvrager moet de gemeente voldoende inzicht geven in de te realiseren meerwaarde van de investering in de ruimtelijke kwaliteit en in de opbouw van de kosten die hieronder worden geschaard;
- Als de (gehele) investering in ruimtelijke kwaliteit niet wordt ingezet door de aanvrager dan stort deze het restant in de door de gemeente ingestelde Reserve Ruimtelijke kwaliteit.

4.6 Specifieke regels voor rood voor rood bij bedrijfsverplaatsing

- In de volgende situaties van bedrijfsverplaatsing mag er maximaal één extra bouwkaavel toegekend worden t.o.v. de bouwkaavel (of bouwkaavels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten:
 - Verplaatsing van een volwaardig (gemengd) agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uit extensiveringsgebied (reconstructie) of de deelgebieden Vecht en Uiterwaarden en het Bos en Landgoederenlandschap zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied;
 - Ontmenging waarbij een intensieve veehouderij tak van een agrarisch bedrijf stopt of verplaatst uit extensiveringsgebied (reconstructie) of de deelgebieden Vecht en Uiterwaarden en het Bos en Landgoederenlandschap uit de Structuurvisie Buitengebied;
 - Verplaatsing van een agrarisch bedrijf waarbij een ruimtelijk, maatschappelijk of ecologisch knelpunt¹) wordt opgelost in het buitengebied van de gemeente Dalfsen;
 - Waarbij:
 - Subsidie op basis van een (provinciale VIV-) verplaatsingsregeling niet van toepassing is;
 - Er sprake is van verplaatsing van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf of intensieve veehouderij tak;
 - Verplaatsing plaatsvindt naar een **bestaand** bouwperceel met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden;
 - Het bestemmingsplan aangepast wordt door de bestemming 'Wonen' op te nemen op de uitplaatsingslocatie of bij ontmenging een aanduiding op te nemen dat 'IV niet is toegestaan' en er gewaarborgd (publiek- en privaatrechtelijk) wordt dat er geen extra bedrijfsgebouwen voor de extensieve tak op de uitplaatsingslocatie meer worden opgericht en het bestemmingsplan wordt aangepast.
- Als sprake is van toekenning van een extra bouwkaavel in verband met bedrijfsverplaatsing wordt:
 - Uit de waarde van de eerste bouwkaavel (of zoveel meer als voor de sloop nodig zijn) de sloopkosten afgedekt, terwijl de aanvrager de (fiscale) heffingsgrondslag en de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten;
 - De waarde van genoemde extra bouwkaavel aanvullend - voor zover nodig – ook voor verplaatsingskosten ingezet. Daarbij mag de totale bijdrage aan de aanvrager het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden;
 - Een eventuele restwaarde uit die extra bouwkaavel wordt ingezet als investering in ruimtelijke kwaliteit;
 - Aan alle overige regels zoals opgenomen in hoofdstuk 5 wordt voldaan.

4.7 Principe verzoek

Principeverzoek rood voor rood (licht)

- Een principeverzoek voor rood voor rood moet in ieder geval ingaan op:
 - a) aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen (kaart/tekening);

¹ een ruimtelijk, maatschappelijk of ecologisch knelpunt, doet zich bijvoorbeeld voor:

- bij beëindiging en verplaatsing van een intensieve veehouderij vanuit de provinciale ecologische hoofdstructuur naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen;
- bij de verplaatsing van agrarische bedrijven die in verband met de ligging tegen een kern niet kunnen uitbreiden; (41)
- bij verplaatsing van agrarische bedrijven in verband met toekomstige woningbouw. (41)
- in een verwevingsgebied¹ binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij), waarbij een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen of naar een sterlocatie wil verplaatsen;
- bij een planmatige aanpak van een knelpunt bij lintbebouwing binnen of buiten reconstructiegebied; (40)

- b) situering, ligging en omvang van de bouwkavel en een eerste schets van de erfinrichting(en) en landschappelijke inpassing.

Principeverzoek rood voor rood (regulier)

- een principeverzoek voor rood voor rood moet in ieder geval ingaan op:
 - a) aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen (kaart/tekening);
 - b) de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% of taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage t.b.v. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - c) situering, ligging en omvang van de bouwkavel en een eerste schets van de erfinrichting(en) en landschappelijke inpassing;
 - d) waarde van de kavel;
 - e) de globale inzet van de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Bij een principebesluit van het college wordt aangegeven welke gegevens (offertes, taxaties), onderzoeken (milieu e.d.) en andere randvoorwaarden (o.a. wat betreft landschap en beeldkwaliteit) nog aanvullend noodzakelijk zijn om definitief mee te kunnen werken en een ontwikkelingsovereenkomst te kunnen sluiten. Dit kan per aanvraag verschillen (maatwerk).