

[Zoek regelingen op overheid.nl](#)

Gemeente Dinkelland

Ziet u een fout in deze regeling? [Meld het ons op regelgeving@overheid.nl!](mailto:Meld_het_ons_op_regelgeving@overheid.nl)

Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Gemeente Dinkelland
Officiële naam regeling	Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015
Citeertitel	Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015
Vastgesteld door	gemeenteraad
Onderwerp	ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer
Eigen onderwerp	

Opmerkingen met betrekking tot de regeling

Geen

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

[Gemeentewet, art. 147](#)

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerking-treding	Terugwerkende kracht tot en met	Datum uitwerking-treding	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
16-10-2015			Nieuwe regeling	06-10-2015 Gemeenteblad, 70	14

Tekst van de regeling

Intitulé

Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 september 2015;

gelet op het advies van de commissie van 22 september 2015;

gelet op het bepaalde in artikel 147 van de Gemeentewet

B E S L U I T:

Vast te stellen het Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 oktober 2015

de griffier, de voorzitter,

mr. O.J.R.J. Huitema, mr. R.S. Cazemier

Bijlage

Rood voor Rood

Gemeente Dinkelland 2015

6 oktober 2015

Inhoud

1. Inleiding
2. Beleidskader
3. Definitiebepalingen
4. Slooplocatie
5. Herbouwlocatie
6. Rood voor Rood plan
7. Proces

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsprincipes

1. Inleiding

De laatste jaren komt het steeds vaker voor dat agrarische bedrijven willen veranderen naar een hobbymatig bedrijf of volledig stoppen met hun agrarische activiteit. Het gevolg hiervan is een toename van leegstaande landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Middels Rood voor Rood is het mogelijk om deze gebouwen te slopen en er een woning voor terug te bouwen.

In dit Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015 staat ruimtelijke kwaliteitsverbetering centraal. De initiatiefnemer levert alle gegevens aan, bestaande uit informatie over de te slopen bebouwing, gewenste locatie voor de herbouwwoning en een erfplan voor iedere locatie. De gemeente toetst de aangeleverde informatie en de erfplannen en stuurt hiermee op ruimtelijke kwaliteit. Initiatiefnemer hoeft geen taxaties, berekeningen en offertes aan te leveren en de gemeente beoordeelt alleen of er voldoende sloopoppervlakte is, of de locaties geschikt zijn en of de erfplannen (met kostenoverzicht) voldoende bijdragen aan het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

Rood voor Rood houdt in het kort in dat de initiatiefnemer minimaal 850m² landschapsontsierende gebouwen of 4500m² kassen sloopt en als tegenprestatie een bouwkafeel voor een woning mag realiseren. Initiatiefnemer ontwikkelt een erfplan waarin hij investeert in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving. Wanneer de gemeente het erfplan goedkeurt, kan het bestemmingsplan worden herzien. Alle kosten zijn voor eigen rekening van initiatiefnemer. In sommige gevallen kan een vervolgfunctie aan gebouwen gegeven worden op basis van het VAB beleid (voormalige agrarische bebouwing).

Rood voor Rood draagt bij aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering op één locatie, maar kan ook bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering op meerdere locaties. Bijvoorbeeld wanneer het niet wenselijk is om de compensatiekavel op dezelfde locatie als de slooplocatie te

realiseren of bij sloop op meerdere locaties. In deze gevallen dient voor iedere locatie een erfplan te worden opgesteld en uitgevoerd.

Daarnaast biedt Rood voor Rood de mogelijkheid om bij sloop van een veelvoud van de vereiste 850m² landschapsontsierende gebouwen of 4500m² kassen een extra kavel te realiseren. Ook kan de sloop van gebouwen en kassen gecombineerd worden. Bij deze combinatie geldt de volgende verhouding: 1m² bebouwing staat tot 5,3 m² kassen. Bij deze verhouding dient te worden voldaan aan de minimale eis van 850m² sloop van bebouwing.

Om te waarborgen dat het erfplan en de uitvoering daarvan landschappelijk ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert, wordt het erfplan uitgewerkt op basis van het landschapsontwikkelingsplan (LOP), het Cascobeleid, Kwaliteitskader Gebiedskenmerken van de gemeente (een uitwerking van de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel) en de beeldkwaliteitsprincipes (zie bijlage). Daarnaast adviseert het kwaliteitsteam van de gemeente de initiatiefnemer bij de uitwerking van het erfplan.

In deze nota is het beleid voor Rood voor Rood vastgelegd. Niet uitgesloten kan worden dat strikte toepassing van het beleid in onvoorziene gevallen kan leiden tot een onredelijke situatie. In deze, uitzonderlijke, gevallen is ruimtelijke kwaliteit belangrijker dan strikte toepassing van het beleid. Op basis van artikel 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht kan op basis van maatwerk een specifieke afweging gemaakt worden.

2. Beleidskader

De provincie Overijssel heeft in haar Omgevingsvisie randvoorwaarden opgenomen voor Rood voor Rood beleid. Het hoofddoel is verbetering van ruimtelijke kwaliteit door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing. Als tegenprestatie kan dan een compensatiewoning gebouwd worden. Daarnaast richt Rood voor Rood zich op het behoud van de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied. De provincie verlangt dat gemeentelijke beleidskaders de begrippen ruimtelijke kwaliteit, landschapsontsierend, karakteristieke en/of beeldbepalende gebouwen aangeven en omschrijven hoe met deze begrippen wordt omgegaan. Het uitgangspunt van Rood voor Rood is de sloop van tenminste 850m² landschapsontsierende bebouwing of 4500m² kassen.

Het Rood voor Rood beleid van de gemeente Dinkelland bestaat uit de voorwaarden die de provincie Overijssel stelt, verder geoptimaliseerd voor de gemeente Dinkelland, met als doel een voor de initiatiefnemer hanteerbaar en duidelijk beleid.

3. Definitiebepalingen

Ruimtelijke kwaliteit:

Ruimtelijke kwaliteit is een veelzijdig begrip met drie bouwstenen: gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (ruimtelijk aspect), en toekomstwaarde (duurzaamheid). Beeldkwaliteit als belevingswaarde is één aspect van de ruimtelijke kwaliteit. Richtlijnen en criteria die de beeldkwaliteit aangaan kunnen direct gevolg hebben voor de gebruikswaarde of de toekomstwaarde van een gebied en omgekeerd.

Rood voor Rood plan:

Plan voor de realisatie van een Rood voor Rood project. Bevat onder andere een erfplan voor elke locatie en een overzicht per locatie waarin weergegeven wordt welke bebouwing wordt behouden en welke bebouwing wordt gesloopt.

Erfplan:

Ruimtelijk plan voor een erf dat leidt tot kwaliteitsverbetering. Hierin staan de inrichting van het erf en landschap aangegeven. Dit plan dient een kostenoverzicht te bevatten, zodat beoordeeld kan worden of de uitvoering van het plan realistisch is. Het plan wordt uitgewerkt op basis van de beeldkwaliteitsprincipes Rood voor Rood, landschapsontwikkelingsplan (LOP), het Cascobeleid, Kwaliteitskader Gebiedskenmerken van de gemeente (een uitwerking van de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel) en de beeldkwaliteitsprincipes (zie bijlage). Een erfplan wordt voorgelegd aan het Kwaliteitsteam van de gemeente voor een advies.

Compensatiekavel:

De kavel die wordt verkregen als tegenprestatie voor de sloop van minimaal 850m² landschapsontsierende bebouwing of 4500m² kassen.

Slooplocatie:

Het bestemmingsvlak van het (voormalige) agrarische bedrijf waarop landschapsontsierende gebouwen en/of kassen staan, die op basis van de Rood voor Rood regeling worden gesloopt.

Herbouwlocatie:

Bij herbouw op de slooplocatie: Het bestemmingsvlak van de slooplocatie.

Bij herbouw op een andere locatie dan de slooplocatie: Het bestemmingsvlak van de locatie waarop, op basis van de Rood voor Rood regeling, een compensatiekavel wordt gerealiseerd.

Te behouden bebouwing:

Karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorische bebouwing die volgens de gemeente niet als landschapsontsierend kan worden aangemerkt.

Landschapsontsierende bebouwing: Alle bebouwing die volgens de gemeente niet karakteristiek, beeldbepalend of cultuurhistorisch.

Karakteristieke bebouwing: De gebouwen, geen monument zijnde, waarvan, gelet op de verschijningsvorm, behoud wenselijk is.

Beeldbepalende bebouwing: De gebouwen die beschermd worden vanwege hun betekenis voor het ruimtelijk beeld.

Cultuurhistorische bebouwing: De monumenten en gebouwen met volgens de gemeente een cultuurhistorische waarde.

Maatwerk:

Maatwerk is het aanpassen van de functionele wens aan de mogelijkheden van de locatie, waarbij afwegingen worden gemaakt.

4. Slooplocatie

1. Na afloop van het Rood voor Rood project wordt met een bestemmingsplanherziening de slooplocatie bestemd als Wonen of eventueel VAB (voormalige agrarische bebouwing, zie hieronder bij 3), tenzij de slooplocatie reeds bestemd was als Wonen of VAB. Een uitzondering is een agrarisch bedrijf, waarbij de intensieve tak stopt en de grondgebonden tak blijft bestaan (zie hieronder bij 10), de bestemming blijft dan Agrarisch.
2. Er dient een oppervlakte van minimaal 850m² landschapsontsierende bebouwing of 4500m² kassen te worden gesloopt voordat een compensatiekavel kan worden verkregen. Een combinatie van de sloop van landschapsontsierende bebouwing en kassen is mogelijk, hiervoor geldt de volgende verhouding: 1m² bebouwing staat tot 5,3 m² kas. Er dient dan voldaan te worden aan de minimale eis van 850m² sloop van bebouwing.
3. De gemeente beoordeelt of de bebouwing landschapsontsierend is. Hierbij is behalve de uiterlijke staat ook de locatie op het erf van belang. Gebouwen die niet als landschapsontsierend worden aangemerkt, kunnen als bijgebouw bij de bestemming Wonen worden gebruikt of een vervolgfunctie krijgen volgens de bestemming VAB (voormalige agrarische bebouwing). Hiervoor gelden de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.
4. Alle aanwezige landschapsontsierende bebouwing op de slooplocatie dient gesloopt te worden. Silo's, kuilvoerplaten en dergelijke dienen wel gesloopt te worden, maar tellen niet mee met de slooppoppervlakte.
A. Gebouwen die in eerste instantie landschapsontsierend zijn, maar die op het erf ingepast kunnen worden en waarvoor een goede vervolgfunctie in beeld is, kunnen worden uitgezonderd van de sloopverplichting. Hierbij kunnen eisen worden gesteld aan het verbeteren van het gebouw.
5. De te slopen bebouwing is legaal gebouwd, dat betekent dat er een bouwvergunning aanwezig is of dat het gebouw valt onder het overgangsrecht.
6. Gebouwen die gesloopt zijn vóór datum van de ondertekening van de overeenkomst, kunnen, tenzij schriftelijk overeengekomen, niet onder de regeling worden gebracht.
7. De te slopen bebouwing is in gebruik of in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Bebouwing met andere doeleinden kan worden ingebracht in een Rood voor Rood project, wanneer de gemeente dat goedkeurt. Hiervoor gelden soortgelijke uitgangspunten ten aanzien van slooppoppervlakten, erfplan en dergelijke.

8. Minstens 600m² van de 850m² landschapsontsierende bebouwing is afkomstig uit de gemeente Dinkelland. Bij kassen is minstens 3200m² van de 4500m² afkomstig uit de gemeente Dinkelland.
 - A. Slooplocaties buiten de gemeente Dinkelland liggen in de provincie Overijssel.
 - B. Bij een slooplocatie buiten de gemeente Dinkelland dient initiatiefnemer een verklaring van de desbetreffende gemeente te overhandigen over de slooplocatie, met vermelding van de te slopen oppervlakte.
9. Wanneer een veelvoud van 850m² landschapsontsierende bebouwing of 4500m² kassen wordt gesloopt, kan naar rato van de sloopnorm extra compensatiewoningen worden gerealiseerd.
 - A. Alle te slopen bebouwing wordt in één keer gesloopt.
 - B. Als op basis van de sloopnorm meerdere compensatiewoningen kunnen worden gebouwd, terwijl nog niet voor iedere compensatiewoning een locatie beschikbaar is, dan kan overeengekomen worden dat de compensatiewoning later gebouwd wordt. Deze dient binnen 5 jaar na het sluiten van de overeenkomst in een bestemmingsplan bestemd te zijn (ontwerp bestemmingsplan ter inzage). Als de compensatiewoning niet binnen 5 jaar bestemd is, dan vervalt het recht hierop.
10. Indien een agrarisch bedrijf bestaat uit zowel een intensieve tak als een grondgebonden tak en men wil middels een Rood voor Rood project de intensieve tak beëindigen, dan bestaat de mogelijkheid dat de grondgebonden tak wordt voortgezet. Als het gebouw of de gebouwen waarin de grondgebonden tak wordt voortgezet landschapsontsierende kenmerken heeft, dan kan deze toch worden uitgezonderd van de sloopverplichting. Hier is sprake van maatwerk.
11. De sloop van de te slopen bebouwing en de uitvoering van het erfplan worden middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan verzekerd. De te slopen bebouwing dient gesloopt te worden na afronding van het bestemmingsplan, eventuele milieuvergunningen voor agrarische activiteiten worden ingetrokken.
5. Herbouwlocatie
 1. Binnen de gemeentelijke Woonvisie moet ruimte zijn om een compensatiekavel te kunnen realiseren. Wanneer hierbinnen geen ruimte is, dan wordt de aanvraag afgewezen.
 2. De compensatiewoning kan geen onevenredige aantasting van agrarische en/of andere belangen in de omgeving veroorzaken, zoals belemmering van de bedrijfsmatige activiteiten van een bedrijf in de omgeving.
 3. De te bouwen woning dient te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', of aan de regels van het ter plaatse van de compensatiewoning geldende bestemmingsplan.
 4. De maximale omvang van één compensatiekavel voor een enkele woning bedraagt 1200m².
 5. Samenvoeging tot één grotere compensatiewoning is mogelijk als het recht bestaat op twee of drie bouwkavels, wanneer dit leidt tot goede ruimtelijke kwaliteit.
 6. De compensatiekavel wordt op de slooplocatie of één van de slooplocaties gerealiseerd.
 - A. Wanneer de slooplocatie of één van de slooplocaties niet benut wordt als herbouwlocatie, dan kan de aanvrager een andere ruimtelijk verantwoorde locatie indienen.
 - i. De compensatiewoning dient aan te sluiten op bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren.
 - ii. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het aandragen van een herbouwlocatie. De gemeente besluit of de aangedragen locatie geschikt is voor een compensatiekavel.
 - B. Wanneer sprake is van een te behouden gebouw, is het mogelijk om de compensatiewoning te realiseren binnen dit bestaande gebouw, als de ruimtelijke kwaliteit daarbij gebaat is. Hierbij moet voldaan worden aan het bouwbesluit.
 - C. Wanneer sprake is of kan zijn van belemmering van de plaatselijke bedrijvigheid bij het realiseren van een woonbestemming, kan, na toestemming van de gemeente, de compensatiewoning bestemd worden als bedrijfswoning. De bedrijfswoning moet bij het bedrijf horen en iemand huisvesten waarvan het vanwege het bedrijf noodzakelijk is dat die daar woont.
 - D. Het realiseren van de Rood voor Rood woning op een locatie met een bestemming "recreatiewoning" is mogelijk, als het gaat om een solitaire recreatiewoning (dus niet op recreatieparken/-terreinen). De recreatiebestemming vervalt dan en wordt gewijzigd in een woonbestemming.
 - i. De gemeente beoordeelt of een positief bestemde solitaire recreatiewoning geschikt is voor wijziging in een reguliere woning (maatwerk). Voorbeelden van afwegingen hierbij

kunnen zijn ligging in of direct naast (omvangrijke) bos- en natuurgebieden, Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Natura2000-gebieden.

6. Rood voor Rood plan
1. Alle kosten binnen het Rood voor Rood project zijn voor de initiatiefnemer.
2. De initiatiefnemer stelt een Rood voor Rood plan op. In het Rood voor Rood plan dient op het volgende zijn ingegaan:
 - A. Aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen en behouden bebouwing;
 - B. Situering van de bouwkaal (inclusief inpassing in het landschap);
 - C. Situering van de woning (inclusief inpassing in het landschap);
 - D. Erfplan inclusief kostenoverzicht per betrokken locatie, zowel voor slooplocatie als voor herbouwlocatie.
3. Het erfplan komt tot stand op basis van de beeldkwaliteitsprincipes Rood voor Rood, het landschapontwikkelingsplan (LOP), het Cascobeleid en Kwaliteitskader Gebiedskenmerken van de gemeente (een uitwerking van de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel). Het kwaliteitsteam buitengebied geeft tussentijds middels een advies aan waar het Rood voor Rood plan aan moet voldoen. De gemeente besluit over het erfplan.
7. Proces

Het proces van een Rood voor Rood project kent 3 fases. De eerste fase is het indienen van een principeverzoek door de initiatiefnemer, wanneer de gemeente het verzoek goedkeurt resulteert dit in een principebesluit. Hierop volgt de tweede fase, deze fase behelst de uitwerking van het erfplan door de initiatiefnemer. Goedkeuring van het erfplan door de gemeente resulteert in een Rood voor Rood overeenkomst. In de laatste fase wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht, hierbij levert de initiatiefnemer een bestemmingsplan aan. Daarna start de bestemmingsplanprocedure. De laatste fase sluit af met de mogelijkheid voor de aanvraag van een omgevingsvergunning zodat gestart kan worden met de uitvoering van het erfplan en de bouw van de compensatiewoning.

Stappen:	Fase	Fase 2: Rood voor Rood plan	
		Tijdsduur: afhankelijk van aanlevering stukken. Indicatie: 3 tot 12 maanden.	Fase 3: Bestemmingsplan Tijdsduur: voorbereiding bestemmingsplan + circa 26 weken proceduretijd. Indicatie: 9 – 12 maanden.
1	Initiatiefnemer dient principeverzoek in.	Initiatiefnemer meldt Rood voor Rood project middels brief aan.	Initiatiefnemer dient aanvraagformulier herziening bestemmingsplan in.
2	Gemeente toetst verzoek.	Initiatiefnemer stelt erfplan(nen) inclusief kostenoverzicht op.	Initiatiefnemer levert kwalitatief goed concept bestemmingsplan aan.
3	Bij onduidelijkheid bezoekt de gemeente de initiatiefnemer op de desbetreffende locatie(s).	Gemeente toetst, na verwerking advies kwaliteitsteam buitengebied, erfplan(nen) inclusief kostenoverzicht.	Gemeente toetst het concept bestemmingsplan.
4	Gemeente neemt principebesluit.	Gemeente stelt overeenkomst op en zendt deze aan initiatiefnemer ter ondertekening.	Initiatiefnemer levert ontwerp bestemmingsplan aan.
5	-	College van B&W neemt besluit over vaststelling overeenkomst.	Gemeente brengt, na goedkeuring, ontwerp bestemmingsplan in procedure.
6	-	Gemeente ondertekent overeenkomst en	Mogelijke vervolgstappen: -bij geen zienswijzen wordt het ontwerp bestemmingsplan

zendt deze aan
initiatiefnemer.

vastgesteld. -bij zienswijzen
beoordeelt de gemeente of deze
aanleiding geven tot aanpassing
van het ontwerp
bestemmingsplan en besluit zij
over de verdere procedure met
de initiatiefnemer.

Kosten
fase:

Volgens
legesverordening
(in 2015: €200).

Behandelen Rood
voor Rood plan:
Standaard kosten:
€3500 (prijspeil
2015). Kosten
Kwaliteitsteam:
Volgens
legesverordening.
(in 2015: € 250 per
keer met een
maximum van €
750).

Volgens legesverordening (in
2015: bij bouwkosten boven de
€2.500 wordt per €2.500, of een
gedeelte daarvan, een bedrag
van €250 gerekend (tot
€5.000.000). Dit bedrag wordt
vervolgens vermeerderd met
€1.500).

Tabel 1. Overzicht procesfasen Rood voor Rood project.

Bijlage 1:



