Beleidsnota
Erven in Beweging
2023



11 mei 2023

Gemeente Raalte

Gemeente Raalte

Beleidsnota Erven in Beweging

Versie: Mei 2023

Gemeente Raalte

Inhoudsopgave

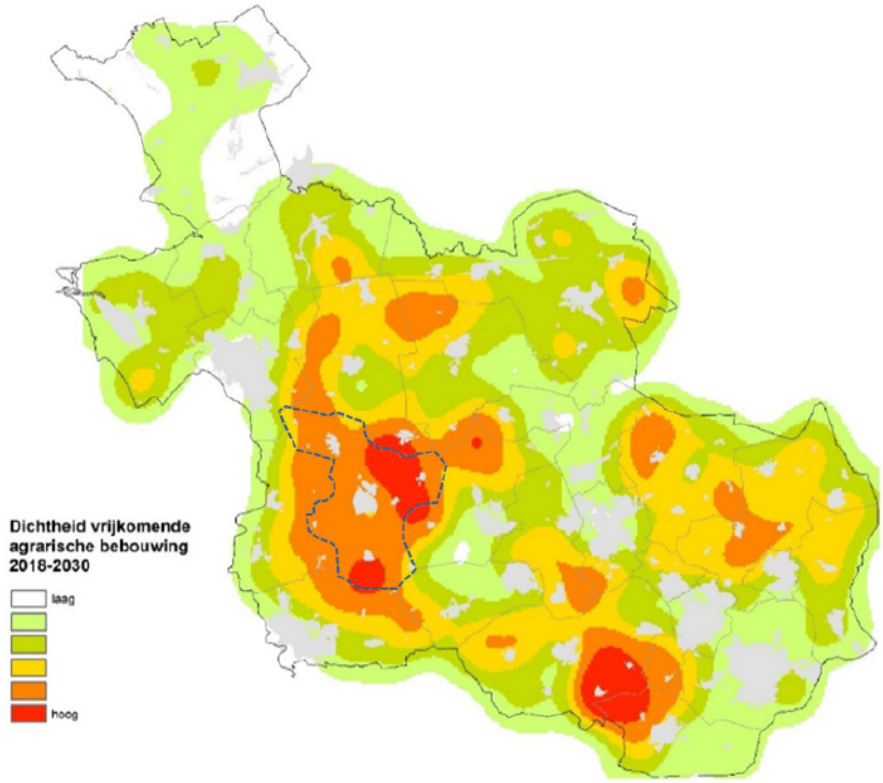
1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding 4
   1.2 Analyse van de opgave 5
   1.3 Relevant beleid en andere ontwikkelingen 5
   1.4 Proces en status van dit beleid 7
   1.5 Leeswijzer 7
2. Visie op de opgave 8
3. Erven in beweging: instrumenten en mogelijkheden 11
   3.1 Rood voor rood 11
   3.2 Schuur voor schuur-regeling 12
   3.3 Sloopbank 13
   3.4 Vervangende nieuwbouw boven de 150 m2 13
   3.5 Een bedrijf starten op een vrijkomend erf 14
4. Samenwerking initiatiefnemer en gemeente 16
5. Implementatie en evaluatie 18
   6.1 Implementatie 18
   6.2 Evaluatie 18
   Bijlage 1: Sloopbank 19
   Bijlage 2: Schuur voor schuur-regeling 21
   Bijlage 3: Rood voor Rood regeling 23
   Bijlage 4: Voorbeelden 25

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Al in 2014 berekende Alterra dat in de periode 2012 - 2030 in Nederland ca. 24.000 agrarische bedrijven worden beëindigd door marktontwikkelingen en/of door gebrek aan een opvolger. Met inachtname van hergebruik door 'blijvers' of door niet-agrarische functies was de verwachting dat tot 2030 ca. 15 miljoen m^2 agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan.

De gemeente Raalte heeft een relatief groot aantal agrarische bedrijven. Volgens onderzoek van de Wageningse University waren er in 2018 in het buitengebied van Raalte 476 agrarische bedrijven, 114 minder dan in 2012. De prognose voor 2018-2030 is dat nog eens 166 agrarische bedrijven in Raalte gaan verdwijnen. Dat betekent dat er tussen 2018 - 2030 nog eens 348.000 m2 aan agrarische bebouwing vrijkomt. Deze cijfers zijn in 2023 nog steeds actueel.



Figuur 1 Dichtheid vrijkomend agrarisch vastgoed (exclusief glas) in 2018-2030 in landelijk gebied in Overijssel (Bron: BAG 2018, GIAB 2018 en 2016, bewerking WENR).

De gemeente Raalte heeft al jaren beleid dat hergebruik en sloop van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) stimuleert. Dit om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren, verpaupering en ongewenst/illegaal gebruik tegen te gaan, asbestsanering te stimuleren en bij te dragen aan de leefbaarheid. Het VAB-beleid is in de loop der jaren (2017 en 2021) steeds aangevuld met nieuwe ontwikkelmogelijkheden om de sloop van leegstaande agrarische bebouwing te blijven stimuleren. Het aantal rood-voor-rood initiatieven is sinds die tijd gestegen waarbij de compensatiewoning steeds vaker buiten de slooplocatie wordt gerealiseerd.

De ontwikkelmogelijkheden zorgen enerzijds voor de nodige sloop van vrijkomende landschapsontsierende bebouwing maar anderzijds ook voor een toenemende verspreiding van nieuwe woningen in het buitengebied. De gemeente wil een zorgvuldig afweging maken tussen het behoud van de kwaliteit van ons buitengebied, mogelijkheden voor herinvulling van gebouwen/erven voor stoppende agrarische bedrijven en het bieden van ruimte aan de blijvende agrarische bedrijven.

Vanuit dit uitgangspunt constateren we dat aanpassing van het beleid nodig en urgent is. Urgent vanwege de verwachting dat juist de komende tijd veel agrarische bedrijven gaan overwegen te stoppen en het aantal rood-voor-rood initiatieven daardoor fors kan toenemen.
In voorliggende beleidsnota is het beleid Erven in Beweging 2021 op twee onderdelen aangepast ten opzichte van het beleid Erven in Beweging uit 2021:

- De locaties waar rood-voor-rood woningen mogen worden gebouwd: dit zijn de slooplocatie en locaties met geclusterde rood-voor-rood woningen aan de dorpsrand;
- Er geldt een leeftijdscriterium voor te slopen bebouwing bij rood-voor-rood initiatieven: alleen gebouwen die vóór 2003 zijn gebouwd kunnen worden ingebracht.

In een tweede fase - gekoppeld aan de integrale aanpak toekomstbestendig buitengebied - worden deze en andere onderdelen van het beleid in 2023/2024 geëvalueerd en waar nodig aangepast.

1.2 Analyse van de opgave

De afname van het aantal agrarische bedrijven is niet nieuw. Het type bebouwing en de omvang van de stallen op de erven van stoppers verandert wel. De stoppers van nu hebben meer bebouwing dan de stoppers van 10 jaar geleden. Vrijkomende gebouwen zijn steeds vaker relatief grote stallen met asbestdaken, die niet of nauwelijks geschikt te maken zijn voor andere functies. Verder is duidelijk dat de markt voor de 'klassieke' functies voor vrijkomende gebouwen zoals zorgboerderijen, recreatie en opslag/stalling vrijwel verzadigd is. Het oppervlak aan vrijkomende gebouwen is bovendien dusdanig groot dat herbestemming maar voor een klein aantal erven een oplossing is. Sloop van bebouwing is daarom de belangrijkste manier om leegstand op grote schaal te voorkomen. Herbestemming van een lege stal voor een nieuwe activiteit zal in een kleiner aantal situaties de oplossing zijn.

De afgelopen jaren zijn steeds nieuwe ontwikkelmogelijkheden aan het beleid toegevoegd om sloop van leegstaande agrarische bebouwing te blijven stimuleren. Met het toevoegen van deze mogelijkheden is steeds geprobeerd aan te sluiten bij de behoefte van gebouweigenaren en belemmeringen weg te halen die hen er van weerhouden tot herbestemming of sloop van een vrijkomende of leegstaande stal over te gaan. In de praktijk blijkt dat gebouweigenaren leegstand vaak niet als een (urgent) probleem zien dat moet worden opgelost. Pas als er een 'trigger'/ontwikkelmogelijkheid is - waarbij de sloopkosten in ieder geval volledig gedekt worden - kiest men voor sloop.

1.3 Relevant beleid en andere ontwikkelingen

Omgevingsvisie horizon gemeente Raalte 2040 (2021)
De Omgevingsvisie geeft richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in onze gemeente. Het buitengebied is één van de drie kernopgaven in de omgevingsvisie (naast toekomstbestendige wijken en dorpen en identiteit en regio).
Het buitengebied is van oudsher de plek voor landbouw. Behalve een productielandschap is het ook een plek waar rust en natuurschoon te vinden is. Dit beeld is, ook in de gemeente Raalte, aan het kantelen door de vele ontwikkelingen die op het landelijke gebied afkomen en deels met elkaar conflicteren. Denk hierbij aan ontwikkelingen in de landbouw (stoppende boeren en VAB), klimaatverandering, de opwekking van duurzame energie en recreatie en toerisme.
Raalte als groen en innovatief productielandschap is de ambitie. Deze ambitie vraagt om regie, maar ook samenwerking. Hierbij zijn de volgende vijf ontwikkelingsrichtingen geformuleerd:

1. Een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is;
2. Een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap door middel van technologie, innovatie en experiment;
3. Kansen om in stedelijk gebied energie duurzaam op te wekken worden gegrepen. Tegelijkertijd is er erkenning dat de opgave te groot is om alleen in stedelijk gebied op te lossen en daardoor voor een groot deel ook een plek in het buitengebied vindt;
4. Een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productielandschap, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie;
5. Kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

Bestuursopdracht Groei gemeente Raalte (2023)
Groei van de gemeente Raalte is nodig is om de woningschaarste in de gemeente en in de regio op te kunnen vangen. Daarom geeft de gemeenteraad in de 'Bestuursopdracht groei' het college de opdracht om meer woningen te bouwen dan enkel nodig is voor autonome groei. Het uitgangspunt is de bouw van 3000 woningen in de komende tien jaar. Daarbij worden groeibeelden van Raalte en Heino gemaakt, omdat de gemeente in deze goed bereikbare kernen de meeste kansen voor groei ziet. Ook de overige dorpen gaan groeien. Het uitgangspunt is hier om minimaal de woningen te bouwen die nodig zijn om de vraag uit het dorp op te vangen.
Voor de korte termijn geldt dat nieuwe woningbouwplannen die passen in het huidige beleid en naar verwachting passen in het groeibeeld doorgang vinden. Plannen die niet in het huidige beleid passen en/of niet in het groeibeeld, worden aangehouden tot voldoende duidelijk is welke richting we kiezen in de groeibeelden.

Fundament: voorloper nieuwe Omgevingsvisie provincie Overijssel (2022)
In het Fundament schetsen Gedeputeerde Staten van de provincie een toekomstbeeld van Overijssel in 2050. Via een gebiedsgerichte aanpak waarin maatwerk mogelijk is, willen zij in 2024 komen tot de definitieve Omgevingsvisie. Het Fundament is dus niet vastgesteld door Provinciale Staten, maar geeft wel een doorkijk naar de toekomstige richting van het provincial beleid. Daarmee is dit een relevante ontwikkeling om te noemen.

Het buitengebied van de gemeente Raalte valt in het Fundament grotendeels onder de 'gebieden die geschikt blijven voor grondgebonden duurzame hoogproductieve landbouw'. Deze gebieden zijn vanwege de grond en de wateromstandigheden ook op lange termijn geschikt voor de grondgebonden landbouw. Daarbij gelden de nationale en internationale normen en regels, inclusief voldoende afstand tot woningen en natuur. Nieuwe ontwikkelingen die deze landbouw in de weg kunnen zitten, zijn niet wenselijk. Daarom wil de provincie hier geen ruimte bieden aan monofunctionele zonnevelden, nieuwe woonbestemmingen in VAB's en is het uitgangspunt om rood-voor-rood initiatieven te bundelen in aansluiting op bestaande kernen.



Fragment kaartbeeld Fundament

Landelijke beëindigingsregeling veehouderij (2023)
Als onderdeel van de aanpak om de stikstofuitstoot in Nederland omlaag te brengen en de natuur te herstellen, bereidt het rijk momenteel een landelijke beëindigingsregeling voor veehouderijbedrijven voor. Op basis van deze subsidieregeling kunnen veehouderijen vrijwillig stoppen met hun bedrijf. Naar nu de verwachting is kunnen bedrijven die voor deze regeling in aanmerking komen in het voorjaar/zomer van 2023 een subsidieaanvraag indienen.

Provinciaal beleid: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)[1]
De Omgevingsvisie en -verordening Overijssel zijn het provinciale kader waarbinnen gemeenten aan ontwikkelingen mee kunnen werken. In dit geval is de zogenaamde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) relevant. Dit provinciale beleid gaat ervan uit dat er in het buitengebied - meer dan voorheen - ruimte is voor uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, mits die gelijk opgaan met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Maatwerk staat daarbij centraal. In veel situaties waarvoor deze beleidsnota bedoeld is, zal de KGO van toepassing zijn.

1.4 Status van dit beleid

Deze beleidsnota heeft de status van beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat individuele verzoeken aan dit beleid kunnen worden getoetst.

1.5 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1 is een inleidend hoofdstuk
- Hoofdstuk 2 bevat de visie op de opgave
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de mogelijkheden die wij bieden om sloop te stimuleren en/of herbestemming van een erf met een andere functie mogelijk te maken.
- Hoofdstuk 4 beschrijft hoe de samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente er globaal uitziet: welke stappen zijn nodig om van een idee tot een gerealiseerd plan te komen?
- Hoofdstuk 5 beschrijft hoe dit beleid geïmplementeerd en geëvalueerd wordt.
- De bijlagen 1,2, 3 en 4 bevatten de voorwaarden en uitgangspunten bij de instrumenten (1,2 en 3) en een toelichting van de mogelijkheden aan de hand van een aantal voorbeelden.

[1] Zie: http://www.overijssel.nl/thema%27s/ruimtelijke/ruimtelijke/ voor meer informatie.

2. Visie op de opgave

Rol gemeente
De gemeente is geen eigenaar van vrijkomende stallen. De vraag wat te doen met vrijkomende gebouwen is in eerste instantie aan de eigenaar van het gebouw/erf. Een eigenaar is vrij[2] om tot sloop van gebouwen over te gaan. Een bepaalde vorm van herontwikkeling is echter vaak nodig om sloop te financieren. De mogelijkheden die een eigenaar heeft om na bedrijfsbeëindiging een andere invulling aan zijn erf te geven worden in belangrijke mate door de gemeente bepaald via ruimtelijk beleid (met name het bestemmingsplan). Wij willen eigenaren de ruimte geven om een nieuwe passende invulling te geven aan hun erf en ontwikkelbehoeften inzetten om sloop en herbestemming te stimuleren.

Wij constateren dat het tegengaan van leegstand en het vitaal en aantrekkelijk houden van ons buitengebied vraagt om samenwerking tussen eigenaren, gemeente en inwoners/ondernemers die iets willen ontwikkelen. Daarnaast heeft de gemeente de verantwoordelijkheid andere belangen mee te wegen (bijv. het belang van nabijgelegen woningen of (agrarische) bedrijven, gevolgen voor de infrastructuur (wegen) het landschap of de natuur).

Plan Marissink Nieuw-Heeten
In 2017 is de gemeente een experiment gestart om rood-voor-rood woningen in of aansluitend aan bebouwd gebied te bouwen op een wijze die financieel haalbaar is. Voorwaarde daarbij is dat er gronden beschikbaar zijn waar nog geen woonbestemming op ligt en die een agrarische boekwaarde hebben. Anders is er immers geen waardestijging en daarmee geen basis om sloop te financieren. Locatie Marissink voldoet aan deze voorwaarde. De nieuwbouwlocatie (totaal 18 woningen) biedt ruimte aan maximaal 4 rood-voor-rood woningen. Deze kavels zijn voor een gereduceerd tarief aangeboden.

Op dit moment (maart 2023) is één van de vier rood-voor-rood kavels verkocht. Voor de andere kavels is veel belangstelling, alleen geven mogelijke kopers aan moeite te hebben met het vinden van de benodigde sloopmeters en het regelen van alle andere zaken (benodigde vergunningen en overeenkomsten). Ook wordt aangegeven dat er meer behoefte is aan rood-voor-rood kavels rondom de kernen Raalte en Heino waar meer voorzieningen aanwezig zijn.

De komende tijd gaan we onderzoeken of en hoe we de mogelijkheden voor het clusteren van rood-voor-rood woningen in de dorpsranden nader kunnen invullen en welke rol we hierin als gemeente kunnen en willen vervullen.

Economie, ruimtelijke kwaliteit, asbest en duurzaamheid
Wij zien een aantal zaken rond dit thema die het belang van een individuele eigenaar overstijgen:

1. *Ruimtelijke kwaliteit*
   Het Sallandse buitengebied is een gebied met een waardevol landschap dat hoog wordt gewaardeerd door bewoners, ondernemers en toeristen. Het is van maatschappelijk en economisch belang de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Een groot aantal verpauperende leegstaande gebouwen in het buitengebied kan de kwaliteit van het buitengebied negatief beïnvloeden. Ook bepaalde vormen van nieuwe bedrijvigheid kunnen de kwaliteit van het buitengebied negatief beïnvloeden door de omvang of het karakter van de bedrijvigheid. Anderzijds hebben ook nieuwe woningen in het buitengebied effect op de ruimtelijke kwaliteit. De uitdaging is om nieuwe ontwikkelingen zo vorm te geven dat de ruimtelijke kwaliteit juist wordt versterkt.

2. *Economische ontwikkeling*
   De gemeente Raalte streeft naar een veerkrachtige plattelandseconomie. Nieuwe bedrijvigheid levert werkgelegenheid op en houdt het buitengebied, dat te maken heeft met een teruglopend aantal

[2] Behoudens monumenten en met de vereiste sloopmelding of omgevingsvergunning voor sloop.

agrarische bedrijven, levendig. Lokale bedrijven zijn vaak ook een belangrijke factor voor het verenigingsleven (sponsoring) en voorzieningen in de kleine kernen. VABs bieden in dit kader een kans als potentiële vestigingsplekken voor nieuwe bedrijvigheid.

3. *Asbest/gezondheid*
   In eerste instantie is dit de verantwoordelijkheid van eigenaren. De opgave is echter dusdanig groot dat hier gesproken kan worden van een maatschappelijke opgave en het opruimen van asbest wordt met dit beleid gestimuleerd, ook op bestaande en behouden bebouwing.

4. *Duurzaamheid*
   Het buitengebied kan een belangrijke rol spelen in de transitie naar een duurzamere samenleving. Erven die hun agrarische functies verliezen vormen in dat kader een kans.

Deze maatschappelijke doelen zijn van belang bij het formuleren van concreet beleid of instrumenten.

Ruimtelijke kwaliteit: wat is het?
'Ruimtelijke kwaliteit' en het versterken daarvan is een term die in dit beleid vaak terugkeert. Het is een veelomvattende term die gaat om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ruimtelijke kwaliteit begint met de juiste ontwikkeling en de juiste inrichting/vormgeving op de juiste plek. Bij de herontwikkeling van een erf dat zijn agrarische functie heeft verloren, bestaat het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vaak uit een combinatie van de volgende zaken:

- Sloop van oude (landschapsontsierende) gebouwen: dit zijn die bouwwerken die bijvoorbeeld door een (slechte) staat van onderhoud, grootte, hoogte, uitstraling en materiaalgebruik de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloeden.
- Nieuwe bebouwing op een logische manier situeren, met een vormgeving die past in het buitengebied
- Passende beplanting op het erf en/of daarbuiten toevoegen zodat het erf zich 'voegt' in het landschap
- Versterken van cultuurhistorische elementen of natuurwaarden

De ruimtelijke kwaliteit van een erf of de omgeving daarvan kan ook op andere manieren worden versterkt. Denk aan duurzaamheidsmaatregelen of het aanleggen van een waterberging of een wandel- of fietspad. Deze beleidsnota gaat er vanuit dat in veel gevallen sloop in belangrijke mate voor ruimtelijke kwaliteitswinst zorgt. Per situatie wordt echter altijd bekeken of na het realiseren van een plan daadwerkelijk kwaliteitswinst wordt geboekt.

Overall strategie: stimuleren van sloop door bieden van ontwikkelruimte om sloop te financieren
De opgave van vrijkomende bebouwing is gezien de grote oppervlakten primair een sloopopgave en in mindere mate een herbestemmingsopgave. Vrijkomende erven zijn vestigingsplaatsen die ten opzichte van locaties in stedelijk gebied relatief goedkoop zijn. Door het geven van ontwikkelruimte (bijv. de mogelijkheid een woning te bouwen of een bedrijf te ontwikkelen) neemt de waarde van een erf toe. Die waardestijging willen wij zo veel mogelijk inzetten om de sloop van overtollige landschapsontsierende gebouwen te financieren.

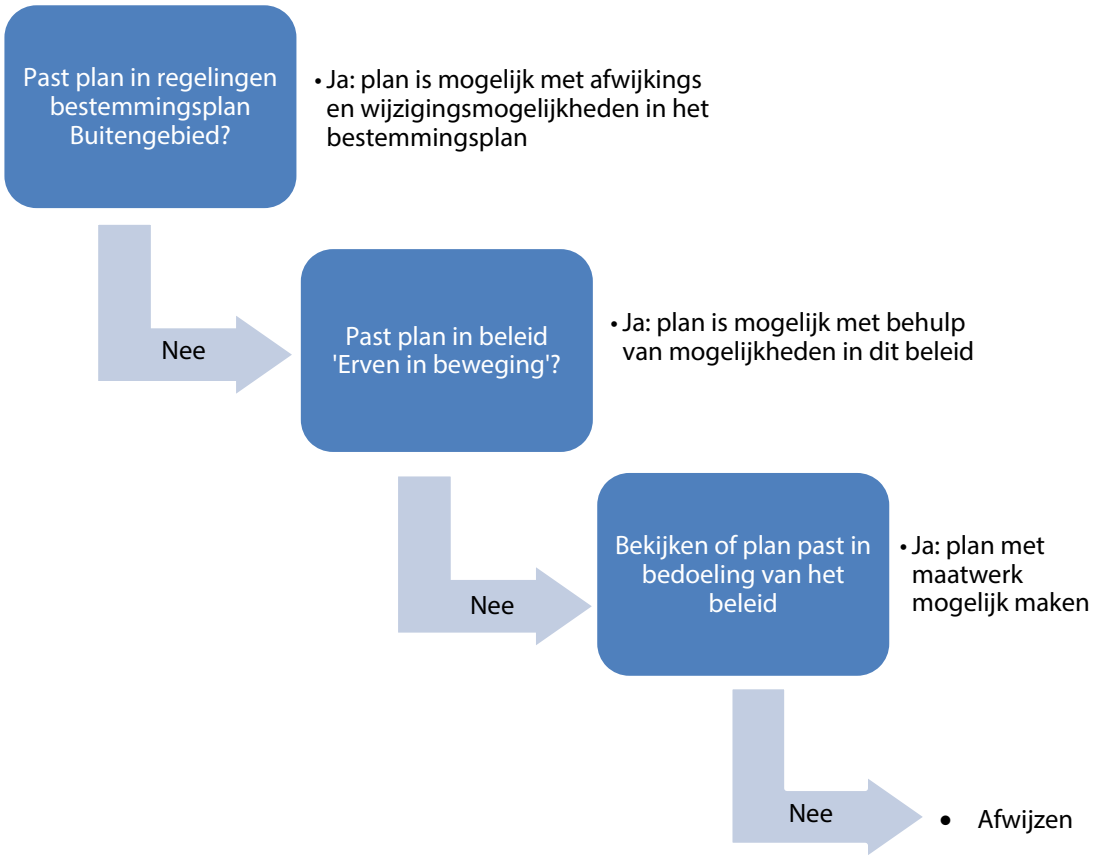
Het landelijk gebied van de gemeente Raalte is een plek waar mensen graag wonen en werken. Wij willen ons beleid zo vormgeven dat mogelijkheden blijven bestaan om te wonen en te werken in het buitengebied, maar wel met een aantal waarborgen die zorgen dat de reden waarom mensen hier graag wonen en werken (de kwaliteit van het buitengebied) niet verloren gaat en er geen ongewenste effecten ontstaan in de toekomstige bedrijfsvoering van de blijvende agrarische bedrijven.

Erftransities vragen om maatwerk. Geen erf is immers gelijk. Wij bekijken daarom per situatie wat het beste resultaat oplevert. Daarbij geldt dat de ontwikkelruimte en de kwaliteitswinst in evenwicht moeten zijn.

Maatwerk
Naast 'Ruimtelijke Kwaliteit' is 'Maatwerk' het centrale woord in dit beleid. Dit houdt in dat we het beleid flexibel maken en steeds vanuit de bedoeling van beleid en regels naar een plan kijken. De vraag is dan bijvoorbeeld of het beleid wel bedoeld was voor die specifieke situatie of dat er zwaarwegende redenen zijn om van het beleid af te wijken. Maatwerk kan overigens ook betekenen dat niet aan een plan wordt meegewerkt omdat het doel van het beleid juist niet bereikt wordt met uitvoering van het plan of andere belangen onevenredig worden geschaad. De mogelijkheden die in dit beleid zijn weergegeven zijn dus ook geen hard 'recht'. Elke situatie wordt op zich bekeken.

De keerzijde van maatwerk is dat vooraf minder goed te voorspellen valt of een plan mogelijk is. Het beleid wordt daarmee ook minder rechtszeker: ook de buren van iemand die zijn erf een nieuwe invulling wil geven weten minder precies waar zij aan toe zijn. Deze nadelen zijn in de praktijk te voorkomen door in een vroeg stadium met de gemeente in overleg te gaan en op tijd het overleg met buren op te zoeken.

Dit beleid in verhouding tot het bestemmingsplan
Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte bevat al diverse regelingen die de invulling van vrijkomende erven met nieuwe activiteiten (wonen, werken of Rood voor rood) mogelijk maakt. Dit beleid Erven in Beweging 2023 moet gezien worden als een aanvulling op de regelingen in het bestemmingsplan. In veel situaties kan op grond van regelingen in het bestemmingsplan al medewerking worden verleend. Is dat niet mogelijk, dan komt dit aanvullende beleid in beeld. Schematisch:



Waar dat voor de leesbaarheid nodig is wordt ook het beleid in het bestemmingsplan Buitengebied toegelicht[3].

[3] Voor de volledige (juridisch geldende) regeling: zie het geldende bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Erven in beweging: instrumenten en mogelijkheden

Om sloop en hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren bieden wij meerdere ontwikkelmogelijkheden:

1. Rood-voor-rood:
    - Een extra woning ter financiering van sloop.
    - Een situatie van één woning met inwoning bestemmen naar twee woningen.
    - Van twee-aaneen-gebouwde woningen twee vrijstaande woningen maken.
    - Omzetten solitaire recreatiewoning naar woonbestemming.
2. Schuur voor schuur.
3. Sloopbank.
4. Vervangende nieuwbouw bijgebouwen boven de 150 m2.
5. Een bedrijf starten.

Hieronder worden alle mogelijkheden op hoofdlijnen toegelicht.

3.1 Rood voor rood

Rood voor rood is een instrument dat met name bij de sloop van grote bebouwingsoppervlakten gebruikt kan worden. Doel van de regeling is het verbeteren van de kwaliteit van het buitengebied door sloop van landschapsontsierende bebouwing. Met de Rood voor rood regeling kan een woning worden gerealiseerd en met de opbrengst daarvan kunnen gebouwen worden gesloopt. Schuren die vanaf 2003 zijn gebouwd kunnen niet worden ingezet voor Rood voor rood. Daarbij is wel een uitzondering op deze regel mogelijk. Hierbij kun je denken aan een locatie die weinig toekomstperspectief heeft voor de landbouw, of bijvoorbeeld als er sprake is van meer risico op ondermijning door de (afgelegen) locatie**.**

Een rood-voor-rood woning kan uitsluitend gebouwd worden op de slooplocatie of op een locatie met geclusterde woningen aan een dorpsrand. Er moet minimaal 850m^2 worden gesloopt voor de bouw van een woning op het eigen erf. In het bestemmingsplan Buitengebied is voor het toepassen van Rood voor rood op eigen erf (waarbij één compensatiewoning op het bouwvlak wordt gebouwd) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
Voor de bouw van een woning op een locatie met geclusterde woningen aan de dorpsrand geldt een sloopcompensatie van 1.000m2. Deze grotere sloopcompensatie wordt gevraagd omdat locaties aan de dorpsrand beter aansluiten bij de behoefte uit de markt. Dat betekent dat de rood-voor-rood woning in potentie ook een hogere waarde vertegenwoordigt en dus meer kan worden gesloopt met de opbrengst.

Een cluster van woningen zijn meerdere woningen bij elkaar. Daarbij kan één woning toegevoegd worden aan een bestaand cluster of een nieuw cluster van woningen worden toegevoegd. De beoordeling of een locatie aan een dorpsrand passend is, is altijd maatwerk. Niet elk perceel grenzend aan een dorp leent zich voor het toevoegen van bebouwing. Daarbij geldt ook dat we niet willen dat initiatieven de groeibeelden in de weg staan. Initiatieven die niet in het groeibeeld passen houden we aan tot dat voldoende duidelijk is welke richting we kiezen naar aanleiding van de groeibeelden. Daarbij gaan we de komende tijd onderzoeken of en hoe we de mogelijkheden voor het clusteren van rood-voor-rood woningen aan de dorpsranden nader kunnen invullen en welke rol we hierin als gemeente kunnen en willen vervullen.

Bij sloop van 2000m^2 of meer aan landschapsontsierende gebouwen kunnen twee rood-voor-rood woningen worden gerealiseerd. Vanwege schaalvoordelen die optreden bij sloop van een groter oppervlak vinden wij het redelijk dit op 2000m^2 vast te stellen in plaats van 1700m^2 (2x850m^2). Hierbij wordt uitgegaan dat er op eigen erf minimaal 2.000 m2 wordt gesloopt of dat per woning minimaal 1.000 m2 gesloopt wordt.
Bij initiatieven met meer dan twee compensatiekavels moet een financiële onderbouwing aantonen dat meer dan twee compensatiekavels noodzakelijk zijn om de sloop te bekostigen. Er wordt dus niet automatisch meegewerkt aan meer dan twee compensatiekavels als er een grotere oppervlakte dan 2.000m^2 wordt gesloopt. 5.000m^2 slopen betekent dus niet automatisch 5 compensatiekavels.

Er kunnen bij Rood voor rood andere woningtypen worden gebouwd dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen mits deze passen in het gemeentelijk woonbeleid. Bijvoorbeeld: woonvormen met meerdere generaties op één erf, knooperven, kleinere wooneenheden in één gebouw of een tweede bedrijfswoning. De woonvorm moet qua verschijningsvorm/ontwerp passen in het buitengebied (bijv. geen rijwoningen, maar meerdere

woningen in een boerderijvorm). Wij leggen niet op voorhand vast aan welke regels (bijv. sloopverhoudingen) dergelijke afwijkende woonvormen moeten voldoen. We zoeken in de geest van het beleid met de initiatiefnemer naar een goede balans tussen ontwikkelruimte en kwaliteitswinst.

Rood voor rood geeft ook mogelijkheden om met sloopcompensatie een feitelijk bestaande (recreatie)woning als woning te bestemmen. De daarbij gevraagde sloopcompensatie staat goed in verhouding met de ruimtelijke impact, de waardestijging en de voorgeschiedenis op de erven:

- Een feitelijk bestaande twee-aaneengebouwde woning, die als zodanig nog niet juridisch is bestemd in het bestemmingsplan (één woning met inwoning toegestaan), kan positief bestemd worden (met de aanduiding '2-aaneengebouwd') door middel van een sloopcompensatie van 500m2. Hierbij wordt de bestaande inhoud van de woningen en de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen vastgelegd.
- Van juridisch en planologisch bestemde twee-aaneengebouwde woningen kunnen twee vrijstaande woningen gemaakt worden, door middel van een sloopcompensatie van 500m2. Beide woningen mogen dan een maximale inhoud van 750 m3 krijgen met 150 m2 aan bijgebouwen.
- Een bestaande solitaire recreatiewoning met recreatiebestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming, zodat in de woning permanent gewoond kan worden, met een sloopcompensatie van 750m2. Hierbij worden de inhoud van de woning en oppervlakte aan bijgebouwen vastgelegd zoals die golden voor een recreatiewoning.

Bijlage 3 geeft aan welke uitgangspunten en voorwaarden er gelden bij concrete rood-voor-rood initiatieven.

3.2 Schuur voor schuur-regeling

Op erven die hun agrarische functie verliezen of al hebben verloren, ontstaan regelmatig plannen voor nieuwe ontwikkelingen die niet (direct) in het bestemmingsplan passen. Ook (niet-agrarische) bedrijven die al in het buitengebied gevestigd zijn, hebben zo nu en dan uitbreidingsplannen. Verder willen bewoners van het buitengebied soms meer bijgebouwen realiseren dan het bestemmingsplan toestaat voor bijvoorbeeld hobbymatige activiteiten. Deze ontwikkelwensen willen we inzetten om sloop aan te jagen, mits de ontwikkeling passend is/blijft in het buitengebied en op de betreffende locatie.

Erven waar zich ontwikkelkansen voordoen zijn niet altijd de erven waar te slopen (ontsierende) bebouwing staat. Andersom geldt ook: een locatie met ontsierende bebouwing is niet altijd de geschikte plek voor nieuwe bebouwing of nieuwe bedrijvigheid. Met de 'schuur voor schuur-regeling' is het mogelijk bij woningen of ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied meer te bouwen dan het bestemmingsplan nu toelaat, mits (elders) in het buitengebied een veelvoud aan m^2 wordt gesloopt.

Daarnaast kan de Schuur voor Schuur-regeling gebruikt worden om een woning te vergoten tot maximaal 1.000 m3. Hierbij gelden de volgende sloopverhoudingen:

Oppervlakte extra[4] te bouwen	**Bouw / sloopverhouding**	**Rekenvoorbeeld**
Tot 100 m^2	1:1	100m^2 extra bouwen = 100m^2 slopen
101 m^2 - 500 m^2	1:2	300m^2 extra bouwen = 500m^2 slopen *(100m2 = 100m2 sloop* *200m2 = 400m2 sloop* *Totaal: 500m2)*
501 m^2 en meer	1:3	700m^2 extra bouwen = 1500m^2 slopen *(100m2 = 100m2 sloop* *400m2 = 800m2 sloop* *200m2 = 600m2 sloop* *Totaal: 1500m2)*
Vergroten woning > 750m^3	**Bouw / sloopverhouding**	**Rekenvoorbeeld**
Tot maximaal 1000m^3	1m^3 : 4m^2	100m^3 vergroten woning = 400m^2 gebouwen slopen

[4] Met 'extra' wordt bedoeld: aanvullend op wat op grond van het geldende bestemmingsplan al toegestaan is aan (bij)gebouwen.

Maatwerk
Toepassing van de schuur voor schuur-regeling is geen automatisme. Er ontstaat geen 'recht' om op elke plek extra bebouwing op te richten met deze regeling. Er wordt altijd beoordeeld of de nieuwe bebouwing en de activiteit waarvoor wordt gebouwd op het specifieke erf en in het buitengebied in het algemeen passend (bijv. qua landschap of in relatie tot omliggende woningen of bedrijven). Er wordt dus altijd naar het achterliggende doel van de regeling gekeken: de optelsom van sloop en nieuwe bebouwing moet per saldo tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied leiden.

De reikwijdte en voorwaarden van deze regeling zijn opgenomen in bijlage 2.

3.3 Sloopbank

De sloopbank is een register dat door de gemeente wordt bijgehouden, waarin een eigenaar vooruitlopend aan de sloop van of al gesloopte gebouwen kan laten registreren. De eigenaar ontvangt een bewijs van opname in het register (sloopbewijs). Op dat bewijs staat het oppervlak aan bebouwing vermeld dat op een locatie is gesloopt of kan worden gesloopt en op welk moment het sloopbewijs in de sloopbank is opgenomen.
In het register opgenomen gebouwen kunnen gedurende 5 jaar in een ontwikkeltraject waar sloop vereist is worden ingezet (bijv. Rood voor Rood). Het sloopbewijs is overdraagbaar/verhandelbaar.

Een sloopbank is een hulpmiddel dat het mogelijk maakt dat een eigenaar alvast kan slopen, zonder te hoeven wachten tot de ontwikkeling die de sloop moet financieren helemaal planologisch geregeld is. Het is hierdoor eenvoudiger voor een eigenaar die wil slopen om een samenwerking aan te gaan met iemand die 'sloopmeters' nodig heeft om ontwikkelruimte te krijgen. Een registratie in de sloopbank van schuur voor schuur mag verdeeld worden over maximaal 2 ruimtelijke ontwikkelingen. Een registratie in de sloopbank van rood voor rood kan niet verdeeld worden over meerdere ruimtelijke ontwikkelingen, omdat een voorwaarde van rood voor rood is dat alle bedrijfsgebouwen op locatie ingezet wordt voor ontwikkelingen en het agrarische bedrijf op slooplocatie beëindigd moet zijn of worden. Daarnaast kunnen in de sloopbank ook initiatiefnemers worden geregistreerd die op zoek zijn naar sloopmeters, om zo vraag en aanbod in beeld te krijgen en deze partijen met elkaar in contact te kunnen brengen.

De werking van de sloopbank wordt verder toegelicht in bijlage 1.

3.4 Vervangende nieuwbouw boven de 150 m2

Soms heeft een eigenaar meer dan 150m^2 aan oude, niet functionele, gebouwen staan die hun agrarische functie verliezen of al hebben verloren. Sommige eigenaren hebben de behoefte meer dan 150m^2 van die gebouwen in gebruik te houden als bijgebouw bij hun woning, maar willen bestaande gebouwen vervangen door een up-to-date functioneel nieuw gebouw. Binnen de huidige regelingen in het bestemmingsplan is dit alleen mogelijk als (een groot deel van het) bebouwingsoppervlak wordt ingeleverd. Het resultaat is dat veel oude ontsierende gebouwen blijven staan omdat eigenaren graag dezelfde oppervlakte terug willen bouwen. Daarom laten ze de gebouwen staan. Om dit te doorbreken bestaat de mogelijkheid om - indien met het vervangen van gebouwen een forse kwaliteitsverbetering wordt bereikt – tot maximaal 500m^2 aan gebouwen 1 op 1 te vervangen.

Voorwaarde is dat de kwaliteit van het totale erf wordt verbeterd en asbestdaken (indien aanwezig) worden verwijderd. De nieuwe bebouwing moet worden uitgevoerd in een stijl die past op het erf en in het buitengebied (agrarische uitstraling). De bestaande oppervlakte aan gebouwen op het erf is het plafond dat 1 op 1 vervangen mag worden, met een maximum van 500 m^2. Bestaat de behoefte om meer gebouwen te vervangen of meer oppervlak te realiseren dan nu op het erf aanwezig is, dan kan dit door toepassing van de schuur voor schuur-regeling (zie paragraaf 3.2). Voor het bouwen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten gelden de voorwaarden zoals weergegeven in paragraaf 3.5.

Eigenaren die gebruik willen maken van deze mogelijkheid dienen een erfinrichtingsplan in, op basis waarvan de gemeente beoordeelt of voldaan wordt aan de voorwaarde dat het totale erf aan kwaliteit wint. 'Kwaliteit' kan blijken uit bijvoorbeeld de vorm de bebouwing, materiaalgebruik, situering op het erf en toevoegen van erfbeplanting. Dit is veelal een specifieke beoordeling per situatie (maatwerk). Het is dan ook geen automatisme dat meer dan 150m^2 kan worden vervangen. Aan deze mogelijkheid kan ook alleen worden meegewerkt via een projectbesluit of wijziging bestemmingsplan.

3.5 Een bedrijf starten op een vrijkomend erf

In deze paragraaf worden de mogelijkheden voor invulling van vrijkomende erven voor (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten toegelicht. Het huidige bestemmingsplan Buitengebied bevat al flexibel ingestelde regelingen die veel ruimte voor maatwerk geven. Dit bestaande beleid is in het kort:

1. Een aantal veelvoorkomende activiteiten met beperkt ruimtelijk effect zijn 'bij recht' (zonder toestemming gemeente[5]) mogelijk in bestaande gebouwen. Denk aan caravanstalling, B&B, boerderijwinkels en dienstverlenende eenmansbedrijfjes aan huis.
2. Kleinschalige activiteiten zijn via een korte procedure[6] mogelijk. Denk aan minicampings, plattelandskamers (verblijfsrecreatie) en andere bedrijvigheid waarbij per activiteit maximaal 250m^2 aan gebouwen wordt gebruikt. In die gevallen blijft de onderliggende bestemming een woonbestemming (of agrarisch, indien het een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf is). Bij een combinatie van nevenfuncties mag maximaal 850m^2 worden gebruikt.
3. Grotere ontwikkelingen waarbij een volwaardig nieuw bedrijf zich in leegstaande bebouwing vestigt, zijn via een zwaardere procedure[7] mogelijk. Er wordt niet gewerkt met een lijst met gewenste of ongewenste bedrijfsactiviteiten. Aan de hand van de ruimtelijke effecten van het bedrijf - bijvoorbeeld de geluidsproductie en het verkeer dat op het bedrijf af komt - wordt beoordeeld of een bedrijf passend is in het buitengebied en op de betreffende locatie. Er geldt in beginsel geen maximum omvang indien bestaande gebouwen worden gebruikt.

Er zijn nu twee voorwaarden die de vestigingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven op vrijkomende erven met name begrenzen:

1. De activiteiten moeten in beginsel in bestaande gebouwen plaatsvinden. Daarbij mag 250 m^2 aan bebouwing 1:1 worden vervangen. Ontstaat de behoefte om meer gebouwen te vervangen voor nieuwe bebouwing, dan mag maximaal 850m^2 worden teruggebouwd, mits in een verhouding van 1:3 wordt gesloopt. Bij verdere groei komt verplaatsing naar een bedrijventerrein in beeld.
2. Zware bedrijvigheid is uitgesloten. Maximaal milieucategorie 2 of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid wordt toegestaan. Zwaardere bedrijven horen op bedrijventerreinen thuis.

Aanvulling vanuit Erven in beweging

Om kwaliteitsverbeteringen bij bedrijven die al gevestigd zijn in voormalige agrarische bebouwing, of zich willen vestigen in VAB, beter te faciliteren kan bebouwing 1:1 worden vervangen van met een maximum van 500m^2, mits een significante kwaliteitsverbetering op het erf plaatsvindt. Bestaat de behoefte om meer bebouwing te vervangen dan vinden wij het redelijk een tegenprestatie in de vorm van een sloop van een veelvoud aan m^2 te blijven vragen. Sloop kan ook via de schuur voor schuur-systematiek op een andere locatie plaatsvinden. Hierbij kunnen ook m^2 uit de sloopbank worden ingezet. Altijd wordt per situatie beoordeeld of de omvang van het bedrijf passend is/blijft in het buitengebied en op de betreffende locatie. Het oppervlak aan legaal bestaande bebouwing op een erf geldt daarbij in beginsel als plafond.

Vanwege de levendigheid en de werkgelegenheid wordt bedrijvigheid in het landelijk gebied gewaardeerd. Vrijkomende erven kunnen bovendien geschikte/goedkope 'broedplaatsen' zijn voor startende bedrijven. Met uitzondering van enkele bedrijven die sterk verwant zijn aan de agrarische sector missen de meeste niet-agrarische bedrijven echter een duidelijke economische binding met het landelijk gebied. Ofwel, ze zouden ook op een bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn. Om het karakter van het landelijk gebied te behouden kan maar beperkt ruimte worden geboden voor groei van niet-agrarische bedrijvigheid. Deze ruimte kan wel geboden worden op de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Indien bij een bestaand niet-agrarisch bedrijf of een nieuw bedrijf een bouw/uitbreidingsbehoefte ontstaat die niet binnen de regelingen van het bestemmingsplan past, dan bekijken we per situatie wat mogelijk is.

Maatwerk

Bij de afweging of uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden die verder gaan dan het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt maatwerk toegepast. Wij zijn terughoudend in het mogelijk maken van

[5] Wel kan het zijn dat omgevingsvergunning voor bouwen nodig is indien verbouwd moet worden.
[6] Een omgevingsvergunning met zgn. binnenplanse afwijking.
[7] Een bestemmingswijziging waarbij de bestemming in een op de activiteit toegesneden bestemming wordt gewijzigd. Het college van B&W kan hiertoe besluiten.

te grootschalige bedrijvigheid. De toename van bebouwing en activiteiten moet blijven passen bij de schaal van het erf, de bebouwingstypologie (goot- en nokhoogtes en dakhelling), het omliggende landschap, omliggende functies (woningen en bedrijven) en bij de draagkracht van de aanwezige infrastructuur. In de ene situatie zal meer mogelijk zijn dan de andere, afhankelijk van bijvoorbeeld het landschap of nabijgelegen natuurgebieden. Bestaande bedrijven mogen door de nieuwe ontwikkeling niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Bij een eventuele uitbreiding wordt met de ondernemer ook gesproken over het lange termijnperspectief. Indien de uitbreidingsmogelijkheden op termijn beperkt zijn kan het noodzakelijk zijn niet langer te investeren in kleine uitbreidingen, maar een verhuizing naar een bedrijventerrein voor te bereiden. In deze situaties zal veelal de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing zijn. In dat kader kan ook een kwaliteitsinvestering buiten het erf aan de orde zijn.

4. Samenwerking initiatiefnemer en gemeente

Elk proces van herontwikkeling van een erf is weer anders. Het volgende is geen blauwdruk maar geeft grofweg aan welke stappen meestal gezet worden van eerste gesprek tot uitvoering van het plan.

Stap 1: Eerste gesprek en quickscan mogelijkheden
De herontwikkeling van een erf begint met een goed gesprek. In dat gesprek licht de initiatiefnemer zijn ideeën toe - bij voorkeur op locatie - aan de hand van een schetsontwerp. De medewerker van de gemeente kan vaak ter plekke al globaal inschatten wat de mogelijkheden zijn. Zo nodig wordt na afloop van het gesprek met gemeentelijke deskundigen (bijv. milieu of landschap) op hoofdlijnen bekeken of de ontwikkeling haalbaar is.

Stap 2: Uitwerking plan tot vergunningaanvraag of principeverzoek
Lijkt het plan haalbaar en bevat het bestemmingsplan mogelijkheden om met een afwijkingsprocedure (dit is een relatief korte procedure) medewerking te verlenen, dan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Is het een omvangrijker plan waarvoor een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is, dan wordt het plan uitgewerkt tot een principeverzoek aan het college van B&W. In dit stadium hoeft het plan nog niet tot in detail te zijn uitgewerkt. Het plan moet dusdanig zijn uitgewerkt dat de ruimtelijke effecten van het plan te beoordelen zijn. Vaak vormt een erfinrichtingsplan de kern van het verzoek. In een erfinrichtingsplan staat waar wordt gesloopt, gebouwd, waar beplanting wordt toegevoegd en welke activiteiten op het erf plaats gaan vinden.

De waarde van een goede adviseur
Regels op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en bouwen zijn ingewikkeld. De gemeente kan initiatiefnemers tot op zekere hoogte begeleiden bij het vormgeven van hun plannen. Bij grotere ontwikkelingen adviseren wij een eigen adviseur in te schakelen die helpt bij het vormgeven van de plannen en die de initiatiefnemer kan bijstaan in het overleg met (o.a.) de gemeente.

Stap 2a: Overleg met de buren
Wij verwachten dat de initiatiefnemer met zijn buren overlegt over zijn plannen. Dit overleg vindt plaats voordat een vergunning wordt aangevraagd of verzoek wordt ingediend zodat suggesties en wensen van de buren nog in het plan kunnen worden verwerkt.

Bij grotere ontwikkelingen kan het wenselijk zijn dat de gemeente bij dit overleg aanwezig is om toe te lichten wat het gemeentelijk beleid is. Wij denken als dat nodig is ook mee met inwoners/ondernemers die hulp nodig hebben bij het organiseren van het overleg met de omgeving.

Belanghebbenden (bijvoorbeeld omwonenden) kunnen bezwaar maken tegen wijzigingen van het bestemmingsplan en tegen omgevingsvergunningen. De gemeente moet die bezwaren meewegen in de besluitvorming. Om onnodige bezwaren te voorkomen is het altijd verstandig de buren goed en op tijd te informeren.

Stap 3: Vergunningverlening of principebesluit college van B&W
In deze fase wordt een vergunning verleend of neemt het college een principebesluit op basis van de ingediende aanvraag. Bij een principebesluit kunnen aandachtspunten worden meegegeven voor de verdere uitwerking en wordt aangegeven welke onderzoeken nodig zijn.

Kleinere plannen waarvoor ‘slechts’ een omgevingsvergunning nodig is eindigen met deze stap.

Grote plannen waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken of het bestemmingsplan wordt gewijzigd:

Stap 4: Verdere planuitwerking, onderzoeken en planologische procedure
Het principebesluit van het college is bij grotere plannen de start van de formele planologische procedure, meestal de wijziging/herziening van het bestemmingsplan of een projectbesluit. Dit is het moment dat initiatiefnemers een adviesbureau inschakelen die voor hen het bestemmingsplan opstellen en de noodzakelijke onderzoeken (bodemonderzoek, geluidsonderzoek etc.) uitvoeren. Vaak is een adviesbureau al in een eerder stadium betrokken, bijvoorbeeld bij het opstellen van een erfinrichtingsplan.

Als alle stukken compleet zijn wordt de bestemmingsplanprocedure gestart, die eindigt met de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. Aan het wijzigen van een bestemmingsplan zijn kosten verbonden (leges).

Stap 5: Omgevingsvergunningen sloop en bouw
Als voor realisatie van het plan gebouwd of gesloopt moet worden dan kan de vergunningaanvraag worden ingediend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De voorbereiding van de vergunningaanvraag vindt soms al parallel aan de bestemmingsplanprocedure plaats.

Stap 6: Start sloop/bouw, uitvoering kwaliteitsinvesteringen
De fase waar het uiteindelijk om gaat. Het plan wordt uitgevoerd. Na uitvoering van het plan wordt met de initiatiefnemer geëvalueerd en wordt de situatie na uitvoering van het plan vastgelegd.

Gemeente Raalte

5. Implementatie en evaluatie

6.1 Implementatie

Dit beleid is direct toepasbaar op concrete plannen nadat het door de gemeenteraad is vastgesteld. Een uitzondering wordt gemaakt voor initiatieven die ambtelijk positief zijn getoetst - voordat de gemeenteraad dit nieuwe beleid heeft vastgesteld - op basis van het eerdere beleid (Erven in beweging 2021). Deze initiatiefnemers zijn op dit moment bezig op basis van het huidige beleid hun plannen uit te werken. De termijn waarbinnen hun plannen moeten zijn uitgewerkt is wel begrensd: binnen 2 jaar na het raadsbesluit over Erven in Beweging 2023 moeten deze initiatieven leiden tot een bestemmingsplanwijziging. Ook plannen waarover het college eerder een positieve principe uitspraak deed, toetsen we aan het oude beleid. Een principe uitspraak blijft 2 jaar geldig conform de lijn die het college hanteert bij alle initiatieven waarover een principe uitspraak is gedaan.

6.2 Evaluatie

Vanwege de verwachting dat de komende tijd het aantal rood-voor-rood initiatieven fors kan toenemen is aanpassing van het beleid op onderdelen nodig en urgent. De urgente onderdelen zijn in deze beleidsnota Erven in Beweging 2023 aangepast. In een tweede fase - gekoppeld aan de integrale aanpak opgave toekomstbestendig buitengebied - worden deze en andere onderdelen van het beleid geëvalueerd en waar nodig aangepast.

Gemeente Raalte

Bijlage 1: Sloopbank

Voorwaarden

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

1. Het gaat om voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen gelegen in het buitengebied van de gemeente Raalte;
2. Het oppervlak te slopen bebouwing op een erf bedraagt minimaal 150m^2.
3. Als er op de slooplocatie minder dan 150 m2 aan bijgebouwen blijft staan, wordt het verschil van de te slopen oppervlakte afgetrokken, met als reden dat het bij recht mogelijk is om bij een woonbestemming 150 m2 aan bijgebouwen op te richten.
4. Alleen gebouwen worden geregistreerd. Bouwwerken die geen gebouw zijn (zoals sleufsilo's of overkappingen) worden niet geregistreerd in de sloopbank.
5. Mestkelders buiten het schuuroppervlak kunnen voor 50% van de oppervlakte meegenomen worden[8].
6. Mest- en torensilo's tellen voor 100% mee. Voor de vraag of sprake is van een gebouw of een ander bouwwerk is de definitie in het ter plaatse geldende bestemmingsplan bepalend.
7. Gebouwen moeten legaal zijn opgericht.
8. Gebouwen mogen niet monumentaal, karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol zijn.
9. Asbest op te handhaven bebouwing wordt verwijderd zodra de te registeren gebouwen gesloopt worden.

Zo werkt de sloopbank (procedure)

- De bestemming van de slooplocatie wordt (zo nodig) gewijzigd in de bestemming Wonen. Indien van toepassing wordt ter overbrugging van de periode tot bestemmingswijziging een overeenkomst gesloten waarin de volgende afspraken worden gemaakt:
    - Eigenaar stemt in met wijziging naar de bestemming Wonen;
    - De eigenaar/ontwikkelaar draagt zorg voor de bestemmingswijziging naar Wonen;
    - Eigenaar verklaart (indien van toepassing) geen gebruik te maken van eventuele bouwmogelijkheden voor bijgebouwen/bedrijfsgebouwen die het bestemmingsplan bevat. Dit geldt ook voor eventuele rechtsopvolgers.

  Door de bestemming te wijzigen wordt geregeld dat de gesloopte gebouwen niet kunnen worden teruggebouwd. Er wordt ter overbrugging een overeenkomst gesloten om te voorkomen dat voor elke afzonderlijke registratie in de sloopbank een bestemmingswijziging nodig is om bouwmogelijkheden na sloop 'weg te bestemmen'. Efficiënter is dit 1x per jaar te doen voor meerdere erven.
- Gesloopte gebouwen zijn gedurende 5 jaar na registratie in te zetten in een ontwikkeltraject waar sloop vereist is (zoals schuur voor schuur- plannen, of Rood voor Rood). Na 5 jaar vervalt de registratie.
- Bij het inzetten van het sloopbewijs geldt in beginsel het beleid zoals dat gold op het moment van sloop van de gebouwen.
  De sloopbank is 'slechts' een hulpmiddel. Dit betekent dat een registratie in de sloopbank geen recht geeft op bijvoorbeeld een rood-voor-rood woning. De registratie staat voor een X aantal m^2 gesloopte gebouwen. Het is aan de eigenaar van het gesloopte om dit in te brengen in een ontwikkeling waar sloopcompensatie vereist is, zoals Rood voor Rood of Schuur voor Schuur. De voorwaarden in die regelingen bepalen of inzet van gesloopte schuren in een specifieke situatie mogelijk zijn. Om zekerheid te bieden aan eigenaren die vooruitlopend op een concrete ontwikkeling tot sloop overgaan, passen we het gemeentelijk beleid toe zoals dat gold op het moment van sloop. Uitzondering: het kan zijn dat beleid van hogere overheden (bijv. provincie) ons in de toekomst dwingt hiervan af te wijken.
- Nadat gebouwen/een sloopbewijs in een ontwikkeltraject zijn ingezet, vervalt de registratie in de sloopbank. In de sloopbank wordt vastgelegd voor welke ontwikkeling de gesloopte gebouwen zijn ingezet.
- Het is mogelijk een deel van de in de sloopbank geregistreerde Schuur voor Schuur m^2 van één erf in te zetten voor ontwikkeling A en een deel voor ontwikkeling B. Bebouwing van één erf kan over maximaal 2 ontwikkeltrajecten worden verdeeld. Voor rood voor rood sloopmeters is het niet mogelijk om te verdelen over meerdere ruimtelijke ontwikkelingen, omdat daar de voorwaarde geldt dat alle bebouwing op een erf moet verdwijnen en voor één ontwikkeling ingezet moet worden. Bovendien moet het agrarisch bedrijf op de slooplocatie beëindigd zijn/ worden.

[8] Met als reden dat mestkelders opgeruimd moeten worden in het kader van de ontwikkeling en dat is zeer kostbaar.

We stellen deze voorwaarde om 'opknippen in kleine stukjes' te voorkomen en het werkbaar te houden. Ervaringen in andere gemeenten wijzen uit dat de kwaliteitswinst anders te beperkt is.
Let op: het Rood voor Rood beleid stelt de voorwaarde dat alle landschapsontsierende stallen op een erf worden ingezet voor Rood voor Rood. Het gedeeltelijk inzetten van op een erf gesloopte gebouwen voor bijvoorbeeld Schuur voor Schuur kan betekenen dat deelname aan Rood voor Rood onmogelijk wordt.

- Het sloopbewijs is overdraagbaar/verhandelbaar. 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 sloopm^2 laten registreren en initiatiefnemers die op zoek zijn naar sloop m^2 in de sloopbank gaan er mee akkoord dat hun contactgegevens door de gemeente beschikbaar worden gesteld aan partijen die op zoek zijn naar m^2 voor een ontwikkeltraject.
  Dit maakt het mogelijk vraag en aanbod met elkaar te verbinden. De gemeente gaat zorgvuldig met deze informatie om.
- Het is aan eigenaren en initiatiefnemers zelf om overeenstemming te bereiken met de kopende of verkopende partij en over de bijbehorende voorwaarden waaronder sloopm^2 worden ingezet in een ontwikkeltraject.
  De gemeente kan mensen met elkaar in contact brengen, maar neemt geen deel aan afspraken/onderhandelingen tussen eigenaren.
- Aanmelden voor de sloopbank is mogelijk door te mailen naar: ruimtecoach@raalte.nl. Via dat mailadres krijgt u een aanmeldformulier toegestuurd. Dit formulier moet ingevuld worden en teruggestuurd worden naar de gemeente. Dan wordt u in de sloopbank geregistreerd en krijgt u een mail zodra er sloopmeters worden aangeboden in de sloopbank.
- Schuren die gebouwd zijn vanaf 2003 kunnen niet geregistreerd worden in de sloopbank tenzij de gemeente hiervoor een uitzondering wil maken omdat er bijvoorbeeld onaanvaardbare risico zijn op ondermijning.
- Gebouwen die in 2016 zijn gesloopt en aan alle overige voorwaarden voldoen kunnen alsnog in de sloopbank worden opgenomen. In de eerste versie van Erven in beweging uit 2017 was een overgangsperiode opgenomen dat schuren die 1 jaar voor vaststelling van het beleid gesloopt zijn en aan de overige voorwaarden voldoen ook kunnen worden opgenomen. Bij de evaluatie van Erven in beweging in 2021 is deze mogelijkheid per ongeluk eruit gehaald. Daarom is deze optie weer opgenomen.

Gemeente Raalte

Bijlage 2: Schuur voor schuur-regeling

Reikwijdte

- Deze regeling vormt een aanvulling op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan Buitengebied. Als een ontwikkeling op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is, wordt bekeken of het plan d.m.v. schuur-voor-schuur mogelijk te maken is.
- De regeling is toepasbaar voor zowel bijgebouwen bij woningen als voor nieuwe of bestaande niet-agrarische bedrijven (mits ruimtelijk passend in het buitengebied en op de betreffende locatie).
- Deze regeling is niet van toepassing op de bouw van extra woningen. Hiervoor blijft de Rood voor Rood regeling gelden. De regeling is wel te combineren met Rood voor Rood en het is mogelijk met schuur voor schuur diezelfde Rood voor Rood woning uit te breiden.

Voorwaarden

Deze voorwaarden beschrijven met name hoeveel moet worden gesloopt om extra bouwmogelijkheden te verkrijgen. Deze voorwaarden beschrijven niet voor welke functie/activiteit de gebouwen mogen worden gebruikt. De vraag of een nieuwe vorm van bedrijvigheid of de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf passend is in het buitengebied - of op een specifieke locatie mogelijk is - bekijken we per situatie. Voor de beoordeling daarvan is de regeling voor neven- en vervolgfuncties in het bestemmingsplan Buitengebied en hoofdstuk 3.6 van dit beleid leidend.

1. In ruil voor de mogelijkheid om extra bebouwing te kunnen realiseren, moet op het erf waar gebouwd wordt, of elders in het buitengebied, een veelvoud aan schuren worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende sloopverhouding:

Oppervlakte extra[9] te bouwen	Bouw / sloopverhouding	Rekenvoorbeeld
Tot 100 m^2	1:1	100m^2 extra bouwen = 100m^2 slopen
101 m^2 - 500 m^2	1:2	300m^2 extra bouwen = 500m^2 slopen *(100m2 = 100m2 sloop* *200m2 = 400m2 sloop* *Totaal: 500m2)*
501 m^2 en meer	1:3	700m^2 extra bouwen = 1500m^2 slopen *(100m2 = 100m2 sloop* *400m2 = 800m2 sloop* *200m2 = 600m2 sloop* *Totaal: 1500m2)*

Dit is een gestaffelde berekening waarbij over de eerste 100m^2 hetzelfde oppervlak moet worden gesloopt. Voor het oppervlak daarboven geldt een hogere bouw-sloopverhouding van 1:2 of 1:3.

2. Eventueel aanwezige kelders of verdiepingen in schuren tellen niet als extra oppervlakte.
3. Mestkelders buiten het schuuroppervlak tellen voor 50% mee.
4. Mest- en torensilo's tellen, vanuit het oorspronkelijke Rood voor Rood beleid voor 100% mee.
5. Indien sprake is van sloop van kassen dan worden bovenstaande verhoudingen met een factor 5 vermenigvuldigd (1:5, 1:10 en 1:15)
6. Voor zgn. veldschuren (schuren die geen onderdeel van een erf zijn) geldt dat deze 1:1 op een erf mogen worden herbouwd.
   De gedachte achter deze uitzondering is dat met de sloop van een veldschuur al een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt.
7. Sloop- en bouwlocaties bevinden zich in het buitengebied van de gemeente Raalte. Bouwlocaties kunnen zich eventueel ook in stedelijk gebied bevinden.
8. Bouwen is alleen mogelijk op een bestaand erf.

[9] Met 'extra' wordt bedoeld: aanvullend op wat op grond van het geldende bestemmingsplan al toegestaan is aan (bij)gebouwen.

9. Sloop van een deel van de bebouwing op het erf is mogelijk, mits de situering van de te slopen gebouwen dusdanig is dat kwaliteitswinst wordt geboekt. Daarbij geldt de voorwaarde dat asbest op schuren die in stand blijven gesaneerd wordt.
   Wordt bijvoorbeeld een gebouw midden op een erf gesloopt en worden omliggende ontsierende schuren in stand gelaten, dan kan dat een reden zijn om geen medewerking te verlenen. Er ontstaat dan immers geen wezenlijke kwaliteitswinst voor de omgeving.
10. Schuren moeten in het geheel worden ingezet in de schuur voor schuur-regeling.
11. Alleen schuren die legaal zijn opgericht en welke daadwerkelijk aanwezig zijn (uitzondering: in de sloopbank geregistreerde m^2), komen in aanmerking voor deelname aan de schuur voor schuur-regeling.
12. Inzet van sloopm^2 uit de sloopbank is mogelijk.
13. Monumenten, karakteristieke gebouwen of schuren met een cultuurhistorische waarde komen niet in aanmerking voor deelname aan de schuur voor schuur-regeling.
    Bij twijfel over de cultuurhistorische waarde van een gebouw kan het Oversticht om advies worden gevraagd.
14. De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie, zodat gesloopte bebouwing niet kan worden herbouwd.
    Dit betekent in de meeste situaties een wijziging naar de bestemming Wonen. Het is ook mogelijk gebruik te maken van de schuur voor schuur regeling met behoud van de agrarische bestemming, mits de ruimtelijke kwaliteit op het erf voldoende verbeterd wordt. Het agrarische bedrijf wordt dan wel op slot gezet: op die manier zijn er geen mogelijkheden meer om in de toekomst nieuwe gebouwen op te richten. De sloopmeters hiervan kunnen alleen gebruikt worden voor de schuur voor schuur regeling.
15. Als ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf wordt gebouwd, dan geldt het bestaande oppervlak aan gebouwen op het erf waar wordt gebouwd in beginsel als maximum (zie hoofdstuk 3.6).
16. Voor bijgebouwen bij woningen geldt in beginsel geen maximum aan extra bebouwing die met deze regeling op een erf kan worden gerealiseerd.
    Dit betekent niet dat overal ongelimiteerd kan worden gebouwd. Per situatie wordt bekeken welke omvang aan bebouwing passend is. Dit is maatwerk per locatie, waarbij onder meer wordt gekeken naar wat het landschap ter plaatse aankan.
17. Voor de bouwlocatie wordt een erfinrichtingsplan ingediend waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing logisch gesitueerd is en goed in het landschap is ingepast met in het landschap passende beplanting.
    Dit vereist maatwerk en goed overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en eventuele buren. De ervenconsulent van het Oversticht kan hierbij een adviserende rol hebben.
18. Landschapsontsierende bebouwing die op een andere locatie al ingezet is voor Rood voor Rood kan niet worden ingezet voor Schuur voor Schuur. Het is wel mogelijk om de sloopmeters van Rood voor Rood in hetzelfde project in te zetten om de woning te vergroten op basis van Schuur voor Schuur of voor het realiseren van extra bijgebouwen.

Sloop ten behoeve van vergroten woning

19. Het is mogelijk de maximale omvang van een woning in het buitengebied te vergroten van 750m^3 tot maximaal 1000m^3.
20. Voor elke m^3 boven de 750m^3 wordt 4m^2 schuur gesloopt.
21. De overige voorwaarden van de schuur voor schuur-regeling gelden onverkort.

Gemeente Raalte

Bijlage 3: Rood voor Rood regeling

- Er moet in totaal minimaal 850 m^2 worden gesloopt voor de bouw van een woning op het eigen erf.
- De ondergrens voor het aantal sloopmeters per locatie is 150 m2
- Als er op de slooplocatie minder dan 150 m2 aan bijgebouwen blijft staan, wordt het verschil van de te slopen oppervlakte afgetrokken, met als reden dat het bij recht mogelijk is om bij een woonbestemming 150 m2 aan bijgebouwen op te richten.Bij sloop van 2000m^2 of meer aan landschapsontsierende gebouwen kunnen twee rood-voor-rood woningen worden gerealiseerd.
- Twee rood-voor-rood woningen op eigen erf is mogelijk als op het eigen erf 2.000 m2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt of als per woning minimaal 1.000 m2 gesloopt wordt.
- Voor de bouw van een woning op een locatie met geclusterde woningen aan de dorpsrand geldt een sloopcompensatie van 1.000m2.
- Indien sprake is van de sloop van kassen dan worden bovenstaande verhoudingen met een factor 5 vermenigvuldigd.
- Bij initiatieven met meer dan twee compensatiekavels moet een financiële onderbouwing aantonen dat meer dan twee compensatiekavels noodzakelijk zijn om de sloop te bekostigen.
- Sloop van alle landschapsontsierende gebouwen op een erf is het uitgangspunt, met uitzondering van de voormalige agrarische bedrijfswoning. Landschapsontsierende gebouwen zijn die bouwwerken die bijvoorbeeld door een (slechte) staat van onderhoud, grootte, hoogte, uitstraling en materiaalgebruik de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloeden.
- Karakteristieke gebouwen zijn niet landschapsontsierend en kunnen niet worden ingezet bij rood-voor-rood. Karakteristieke en/of beeldbepalende gebouwen zijn die gebouwen die door hun situering, bouwstijl en volume in combinatie met gebiedseigen beplanting de historie van een gebied laten herbeleven. Dit betreffen in ieder geval gebouwen die zijn opgenomen op de (gemeentelijke) monumentenlijst en de lijsten van karakteristieke panden in het bestemmingsplan Buitengebied.
- Mestkelders buiten het schuuroppervlak kunnen voor 50% van het te berekenen sloopoppervlakte meegenomen worden.
- Mest- en torensilo's tellen voor 100% mee in het te berekenen sloopoppervlak
- Als op een slooplocatie alleen gesloopt wordt dan hoeft voor die locatie geen erfinrichtingsplan te worden gemaakt.
- De bestemming van de slooplocatie wordt waar nodig gewijzigd in de bestemming Wonen. Op locaties waar een rood-voor-rood woning wordt gebouwd moet wel een (erf)inrichtingsplan gemaakt worden.
- De regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht met een bouwvergunning. Daar waar geen bouwblok aanwezig is, kan ter plekke geen compensatiekavel gerealiseerd worden.
- Schuren die zijn gebouwd vanaf 2003 kunnen niet worden ingezet voor Rood voor rood. Van deze datum kan onderbouwd worden afgeweken bijvoorbeeld bij kans op ondermijning.
- In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk meer dan 150m^2 of 250m^2 aan bijgebouwen te laten staan ten behoeve van hobbymatige of kleinschalige bedrijfsactiviteiten. In die situatie wordt wel beoordeeld of in het rood-voor-rood traject waarin de slooplocatie wordt ingezet voldoende kwaliteitswinst wordt bereikt. Voorwaarde is dat de resterende gebouwen niet later voor een ander ontwikkeltraject worden ingezet. Geadviseerd wordt eventueel resterende gebouwen asbestvrij te maken. In deze situatie is een erfinrichtingsplan vereist waaruit blijkt dat het erf goed landschappelijk wordt ingepast.
- De rood-voor-rood regeling geldt ook voor gemengde agrarische bedrijven in extensiveringsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd. In deze gevallen mogen ter continuering van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Ook is intensieve veehouderij op deze agrarische bouwblokken niet meer mogelijk. Om tot 850 m2 sloopoppervlak te komen kan een combinatie met een andere initiatiefnemer gemaakt worden. De minimale oppervlakte aan te slopen bebouwing bij het bedrijf in extensiveringsgebied dat het onderdeel intensieve veehouderij beëindigd is in deze gevallen 400 m2. De resterende extensieve tak dient een minimale omvang van 70 NGE te hebben.
- Inzet van sloopmeters uit de sloopbank is mogelijk, mits de sloopmeters voldoen aan de andere voorwaarden van deze regeling.
- Het is niet mogelijk om rood voor rood-sloopmeters/schuren te splitsen en in te zetten voor meerdere rood-voor-rood trajecten.

- Het uitwisselen van sloopmeters met de gemeente Deventer en Olst-Wijhe is mogelijk met een verhouding van 70% uit de gemeente Raalte en 30% uit de gemeente Deventer of Olst-Wijhe.
- Als een rood-voor-rood woning niet op de slooplocatie kan worden gebouwd vanwege milieutechnische redenen of vanwege de aanwezigheid van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die door de bouw van een woning aangetast worden, is het realiseren van een compensatiekavel elders mogelijk. Hierbij geldt de verplichting om eerst te kijken naar de mogelijkheden van een locatie met geclusterde woningen aan de dorpsrand. Als dit geen reële optie is moet de compensatiekavel altijd aansluitend aan bestaande bebouwing worden gerealiseerd (in een lint of aansluitend een bestaand bebouwingscluster van minimaal twee bestaande woningen).
- Bij het positief bestemmen van feitelijk bestaande twee-aaneengebouwde woningen en/of het omzetten van een solitaire recreatiewoning naar een woonbestemming geldt dat de bestaande inhoud van de woning wordt vastgelegd. Daarnaast wordt ook de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen vastgelegd. Wanneer er toch uitbreidingsplannen zijn moet gekeken worden of dit vergunningsvrij kan of door het inzetten van sloopmeters uit de Schuur voor Schuur-regeling.

Bijlage 4: Voorbeelden

Een paar voorbeelden hoe de mogelijkheden uit hoofdstuk 3 er in de praktijk uit kunnen zien:

Voorbeeld 1: oude schuren vervangen door nieuwe
Een eigenaar heeft 400m^2 aan kleine oude schuren op een perceel met een woonbestemming. Hij handelt hobbymatig in paarden en wil de oude gebouwen graag vervangen voor één functionele nieuwe schuur met hetzelfde oppervlak. Op grond van het bestemmingsplan kan dit alleen als hij kleiner terugbouwt, terwijl hij de ruimte nodig heeft.
Gebruik makend van de mogelijkheden in het 'erven in beweging' beleid laat hij een nieuwe schuur van 400m^2 ontwerpen die goed bij de woning past, ter vervanging van de oude schuren. Hij past het erf in met in het landschap passende beplanting. Het erf is in zijn geheel opgeknapt en de eigenaar heeft een nieuwe schuur waarmee hij weer jaren vooruit kan.

Voorbeeld 2: ontwikkelbehoefte, maar niets te slopen
Een jong stel heeft een boerderijtje met wat grond in het buitengebied van Heino gekocht. Naast de boerderij staat alleen een bouwvallige schuur van 50m^2 op het erf. Het stel wil graag een kantoor aan huis, opslagruimte en ruimte voor 2 paarden realiseren. Zij willen een bijgebouw van 250m^2 bouwen en de oude schuur slopen. Op grond van het bestemmingsplan mogen zij 150 m2 aan bijgebouwen bouwen. Met de buurman, die nog een schuur van 100m^2 heeft die hij wel wil slopen, maken zij een afspraak. Het stel neemt de sloopkosten van die schuur voor haar rekening. Samen met hun eigen oude schuur kunnen zij voldoende slopen om met de schuur voor schuur-regeling de 100m^2 extra te bouwen die zij graag willen.

Voorbeeld 3: een bedrijf starten
Een cateringbedrijf wil zich graag vestigen op een vrijgekomen agrarisch erf. Het bedrijf voldoet aan de criteria voor nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied en de wegenstructuur is berekend op het extra verkeer. Op het erf staat een voormalige rundveestal en een karakteristieke boerderij die als woonhuis in gebruik is. De voormalige rundveestal op het erf is niet goed geschikt te maken: het dak bevat asbest en het gebouw is te laag.
De ondernemer wil de stal graag slopen en er een geschikt nieuw gebouw voor terugbouwen. De regeling voor nieuwe bedrijven in het bestemmingsplan vereist echter dat kleiner wordt teruggebouwd. De ondernemer concludeert na wat rekenwerk dat hij dan net wat ruimte tekortkomt. Hij besluit met behulp van de sloopbank en schuur voor schuur-regeling op twee andere locaties te slopen zodat hij een groter gebouw kan terugplaatsen. Samen met zijn adviseur en in overleg met de gemeente kiest hij voor een ontwerp en plek op het erf die passend is bij de oude karakteristieke boerderij. Het erf wordt aangekleed met in het gebied passende beplanting. Het erf krijgt een nieuwe invulling, de ondernemer heeft een plek gevonden die hem past en de bebouwing in het buitengebied is (per saldo) afgenomen.

Voorbeeld 4: realiseren één Rood voor Rood-woning
Een eigenaar van het perceel heeft op zijn eigen erf 3 schuren staan die samen een oppervlakte van 650 m2 aan voormalige agrarische bebouwing staan. Hiervan wil de eigenaar 450 m2 aan voormalige agrarische bebouwing inzetten voor Rood voor Rood en op eigen erf één Rood voor Rood-woning realiseren. Voor één Rood voor Rood-woning moet minimaal 850 m2 gesloopt worden dus de eigenaar komt 850-450=400 m2 aan sloopmeters te kort. Ondertussen heeft de eigenaar d.m.v. een principeverzoek medewerking aan het plan gevraagd. Het college besluit mee te werken aan het principeverzoek. De eigenaar gaat opzoek naar de resterende sloopmeters. Via de sloopbank kan hij op een ander erf 500 m2 aan sloopmeters aankopen. Het erf waar de sloopmeters vandaan moeten komen heeft nog de agrarische bestemming. De eigenaar en de verkopende partij komen eruit. De eigenaar laat de onderzoeken voor zijn eigen perceel uitvoeren. Daarnaast wordt een bestemmingsplan opgesteld voor het toestaan van de extra woning en wordt de bestemming van de slooplocatie van Agrarisch naar Wonen gewijzigd. Uit de onderzoeken komen geen bijzonderheden naar voren. Hierna ligt het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Daarna moet het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad.