

Rood voor Rood-regeling in combinatie met verplaatsings- en beëindigingsregelingen

Informatiedocument d.d.11 februari 2025

Aanleiding

Wanneer een veehouderij wordt gesloten onder de verplaatsings- of beëindigingsregelingen, kan een Rood-voor-Rood-regeling¹ mogelijkheden bieden voor een erftransformatie. Zo'n regeling biedt de mogelijkheid om oude/leegstaande stallen te verwijderen en in plaats daarvan een woning of (bedrijfs)gebouw te ontwikkelen.

Echter, het combineren van de verplaatsings-/beëindigingsregelingen met een Rood-voor-Rood regeling kan een uitdaging zijn, vanwege verschillen in eisen, kosten, en ruimtelijke plannen. Provincies en gemeenten hebben hier een belangrijke rol in om de regelingen goed op elkaar af te stemmen. Vandaar dit informatiedocument dat een overzicht geeft van de Rood-voor-Rood regeling in de context van de Lbv(+) regelingen.

Vraagstelling: Wat houdt een Rood-voor-Rood regeling in? En hoe is dit te combineren met één van de verplaatsings- of beëindigingsregelingen?

Inhoudsopgave

Wat is de Rood-voor-Rood regeling?	1
Voorwaarden	2
Handreiking Planologische concepten erftransformaties (p.78-79)	3
Voorbeeld uit Ede, Beleidsregel Project Mogelijkheden Buitengebied 2023	4
Staatssteun?	4
Bericht van Foodvalley Staatssteun bij LBV en functieveranderingsbeleid	4
RVO over staatssteun	4
RVO over Lbv en Lbv-plus combineren met Rood voor Rood	5
Handige documenten en links:	5

Wat is de Rood-voor-Rood regeling?

De Rood-voor-Rood regeling betekent dat agrarische gebouwen worden gesloopt in ruil voor het recht om een woning of ander gebouw te bouwen. Dit kan gaan om oude, vervallen stallen of gangbare stallen van stoppende boerenbedrijven. Soms mag de nieuwe woning op hetzelfde erf komen, soms op een andere plek, zoals aan de rand van een dorp (kernrandzone). De grootte en het aantal nieuwe woningen hangen vaak af van het oppervlak van de gesloopte gebouwen. Bij een groot slooppervlak kan er ook ruimte zijn voor meerdere woningen als compensatie.

Gemeenten die beleid maken voor compensatiewoningen/gebouwen, beoordelen allereerst de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Gemeenten verwerken dit provinciale beleid in hun omgevingsplan en in het toetsingskader voor vergunningen. Dit gebeurt vaak op basis van provinciale instructies uit de omgevingsverordening. Aanvullend kunnen gemeenten het provinciale beleid uitbreiden en hun eigen Rood-voor-Rood regeling maken.

¹ Provincies en gemeenten hanteren diverse namen voor een 'Rood-voor-Rood regeling', zoals een ruimte-voor-ruimte regeling, functieverandering van Agrarisch naar Wonen, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De eisen kunnen per provincie of gemeente verschillen.

Beschermen en benutten

De Omgevingswet streeft naar een balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. De gemeente heeft daarbij de rol om functies zorgvuldig toe te wijzen: wat kan waar wel en wat niet, vanuit de beoogde balans tussen beschermen en benutten. Uitgangspunt is daarbij een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL), op gemeentelijk cq gebiedsniveau. In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van bijvoorbeeld natuur, milieu, gezondheid en cultureel erfgoed (beschermen) samen met belangen, zoals werkgelegenheid (benutten). Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen. En hoe dit uitpakt in het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet.

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Deze algemene zorgplicht is niet van toepassing als er specifieke decentrale of rijksregels zijn, zoals een specifieke zorgplicht. Zie ook: [Zorgplicht in de Omgevingswet | Informatiepunt Leefomgeving](#). Ook [voorzorg](#) kan een rol spelen bij het toedelen van functies aan locaties. Het voorzorgsbeginsel is het beginsel dat inhoudt dat bedrijven en overheden maatregelen nemen wanneer er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben voor het milieu of de gezondheid. Het gaat om activiteiten waarbij de beschikbare wetenschappelijke gegevens wel indicaties geven voor een risico, maar nog onvoldoende wetenschappelijk bewijs beschikbaar is over de aard of omvang van een risico. Zie ook: [Voorzorg in de Omgevingswet | Informatiepunt Leefomgeving](#). Dit kan een rol spelen als de compensatiewoning(en) zich in een spuitzone of geurcirkel bevinden.

Voor meer informatie over spuitzones en nieuwbouw, verwijzen we naar het Informatiedocument Spuitzones op de Digitale Werkplaats. Voor meer informatie over erftransformaties en geurhinder verwijzen we naar het Informatiedocument Geurhinder en Gemeentelijke Beleidsruimte op de Digitale Werkplaats.

Voorwaarden

De precieze voorwaarden van een Rood-voor-Rood-regeling kunnen variëren per provincie en gemeente. Een aantal elementen komt echter in veel regelingen terug:

- Minimale Sloopoppervlakte: Provincies en gemeenten hanteren doorgaans een minimale sloopoppervlakte die vereist is om voor de Rood-voor-Rood regeling in aanmerking te komen. Dit kan variëren per provincie (bijv. 750 m² in Drenthe, 850 m² in Overijssel en Gelderland).
- Terug te bouwen oppervlakte: Binnen deze regeling wordt vaak een maximum gesteld aan de hoeveelheid vierkante meters die mag worden teruggebouwd. Dit kan bijvoorbeeld een 1-op-1-verhouding zijn, waarbij het aantal gesloopte vierkante meters gelijk is aan het aantal vierkante meters dat nieuw gebouwd mag worden. In veel gevallen is de verhouding echter strenger, waarbij meer gesloopt moet worden dan er nieuw gebouwd mag worden.
- Type Bebouwing: Een regelmatig terugkerende voorwaarde is dat de te slopen bebouwing met een agrarische bestemming, verouderd of ontsierend moet zijn. De nieuwe bebouwing moet juist de omgeving versterken. Daarom zijn er vaak aanvullende eisen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit.
 - N.B. Om gebruik te kunnen maken van de vrijwillige stoppersregeling (LBV(+)-regeling), moeten de stallen gesloopt worden. In deze situaties kan het dus ook om relatief nieuwe stallen gaan.
- Veranderende bestemming: De agrarische bestemming van de grond wordt doorgaans gewijzigd naar een woonbestemming. Dit is noodzakelijk om de nieuwbouw van een woning te legaliseren en in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan van de gemeente. Er zijn uitzonderingen waarbij de agrarische bestemming behouden kan blijven. Bijvoorbeeld in situaties waar hergebruik van de locatie voor een agrarische of

economische functie mogelijk is, zoals in extensiverings- of verwevingsgebieden. Hierbij kan de nadruk liggen op het behoud of de uitbreiding van grondgebonden agrarische activiteiten, wederom afhankelijk van de beleidsregels in de provincie en gemeente.

[OBJ:OBJ]

Het ministerie van LNVN heeft een handreiking geschreven om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het faciliteren van duurzame erftransformaties als onderdeel van de transitie in het landelijk gebied: [Beëindigingsregelingen veehouderij en Aanpak Piekbelasting](#)
Deze handreiking beschrijft vijf planologische concepten met daarbij voorbeeldregels die gebruikt kunnen worden bij een omgevingsplanwijziging. Voor een uitgebreid overzicht kan je de handreiking raadplegen, in het kort:

- **Wonen bij de boer:**
Voorbeeldregels:
 - Woningbouw moet plaatsvinden binnen bestaande agrarische erven.
 - Het bouwen van woningen mag alleen als de agrarische functie wordt beëindigd of aangepast.
 - Er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing en behoud van cultuurhistorische waarden.
- **Wonen en voedselbossen:**
Voorbeeldregels:
 - Gronden moeten minimaal 95% als voedselbos worden gebruikt.
 - Nieuwe bebouwing moet gericht zijn op het ondersteunen van voedselbosactiviteiten.
 - Bestaande agrarische bebouwing die niet meer nodig is, moet worden gesloopt.
- **Wonen en nieuwe natuur:**
Voorbeeldregels:
 - Minimaal 90% van het gebied moet nieuwe natuur worden.
 - Agrarische bebouwing die niet meer nodig is, moet worden gesloopt.
 - Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij bestaande infrastructuur en landschappelijk worden ingepast.
- **Groen bouwen voor de gemeenschap:**
Voorbeeldregels:
 - De bebouwing moet bijdragen aan een gevarieerd woningaanbod (bijvoorbeeld sociale huur, middeldure huur en koop).
 - Recreatieve waarde moet worden toegevoegd, zoals wandelroutes.
 - Woningbouwlocaties moeten strategisch worden gekozen, grenzend aan kernen.
- **Netwerk van erven:**
Voorbeeldregels:
 - Samenwerking tussen meerdere eigenaren is vereist om een mix van wonen, natuur en agrarisch gebruik mogelijk te maken.
 - Per hectare ingebrachte grond zijn een bepaald aantal wooneenheden en bouwvolume toegestaan.
 - 10% van het gebied moet nieuwe natuur worden en 85% blijft agrarisch grondgebied.

Er wordt ook geëxperimenteerd met verbrede reikwijdte. Dat wil zeggen dat bepaalde voorwaarden minder strikt worden gehanteerd of dat er meer vrijheid is bij het invullen van de Rood-voor-Rood regeling. Zo kan de gemeente deze regeling ook als uitgangspunt gebruiken om

andere sanerings- en sloopactiviteiten te financieren met woningbouw, zoals in de glastuinbouw en voor niet-agrarische bebouwing.

Voorbeeld uit Ede, Beleidsregel Project Mogelijkheden Buitengebied 2023

De Gemeente Ede heeft vijf varianten voor functiewijzigingen van agrarisch naar wonen uitgewerkt in deze beleidsregel. Deze beleidsregel is een nadere inkleuring van het regiobrede beleid van FoodValley en regio Amersfoort. Deze uitwerking in vijf varianten maakt het voor agrarische ondernemers duidelijk wat de standaardmogelijkheden zijn. En het maakt het voor de gemeente mogelijk om dergelijke aanvragen efficiënter te behandelen.

1. Van Agrarisch naar Wonen:

- De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming.
- Maximaal 200 m² aan bijgebouwen toegestaan zonder inzet van sloopmeters.
- Eén uitweg toegestaan.

2. Van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw':

- Geschikt voor meerdere wooneenheden (tot 4) bij inzet van sloopmeters.
- De woning kan worden vergroot tot maximaal 1000 m³ door extra sloopmeters in te zetten.
- Eén uitweg toegestaan; de bestemming krijgt de aanduiding 'woongebouw'.

3. Van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalig bedrijf':

- Toestaan van milieucategorie 1 en 2 bedrijfsactiviteiten.
- Maximaal 200 m² aan bijgebouwen zonder sloopmeters; uitbreiding tot 300 m² mogelijk met inzet van 50 m² sloopmeters.
- Niet mogelijk in Natura2000-gebieden of Gelders natuurnetwerk.

4. Van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk':

- Gericht op zorgactiviteiten (bijvoorbeeld dagbesteding) zonder overnachting.
- Horeca mogelijk als ondergeschikte functie (max. 20 zitplaatsen en opening tot 18.00 uur).
- Maximaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan zonder inzet van sloopmeters.

5. Van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie':

- Mogelijkheid voor recreatie, zoals dagrecreatie en minicampings (max. 10 kampeer-/camperplaatsen).
- Horeca toegestaan met dezelfde voorwaarden als bij maatschappelijk gebruik.
- Recreatieve functies buiten de woonbestemming zijn mogelijk, mits direct aangrenzend.

Staatssteun?

• **Bericht van Foodvalley Staatssteun bij LBV en functieveranderingsbeleid**

De regio FoodValley heeft uit laten zoeken in hoeverre het verstrekken van bouwtitels ter compensatie van sloop vierkante meters aan ondernemers die gebruik maken van de LBV(+)-regeling, gezien kan worden als ongeoorloofde staatssteun. In het betreffende rapport wordt gesteld: *"Dat met het toepassen van functieveranderingsbeleid Foodvalley, inclusief de (regionale) uitwisseling van sloopmeters tussen locaties, geen sprake lijkt te zijn van staatssteun, ook al is er nog geen jurisprudentie en/of oordeel van de Europese Commissie die dat onomstotelijk bevestigt"* Iedere situatie is uniek. Daarom is het verstandig om bij twijfel een vergelijkbaar onderzoek als dat van Foodvalley te laten uitvoeren.

• **over staatssteun**

De Rood-voor Rood regeling kan gecombineerd worden met de Lbv of de Lbv-plus regeling. U loopt geen risico op een terugvordering van de Lbv- of Lbv-plus-subsidie vanwege ongeoorloofde staatssteun (zolang er geen sprake is van 2 keer subsidie voor hetzelfde doel).

De Lbv en de Lbv-plus zijn bedoeld voor het sluiten van een veehouderijlocatie en bieden een vergoeding voor het waardeverlies dat daarmee samenhangt. De Lbv-plus biedt ook een vergoeding voor de sloopkosten. De Lbv en Lbv-plus zijn goedgekeurd door de Europese Commissie. Een Rood-voor-Rood regeling is een instrument van ruimtelijke ordening en heeft betrekking op de mogelijkheid voor herbouw op dezelfde plaats of nieuwbouw elders. De Rood-voor-Rood regeling wordt ook wel ruimte-voor-ruimte regeling genoemd. Provinciale en gemeentelijke overheden hebben hieraan op verschillende wijze invulling gegeven. Onbekend is of daarbij in een enkel geval ook een subsidie wordt gegeven voor de sloopkosten.

De staatssteunregels bevatten beperkingen voor de stapeling van subsidies voor dezelfde activiteit (ook wel cumulatie genoemd). In dit geval kan stapeling hoogstens aan de orde zijn bij de Lbv-plus, voor de subsidie voor sloop. Namelijk in het geval de Rood-voor-Rood regeling ook een vergoeding biedt voor de sloopkosten. Dan moet worden voorkomen dat de veehouder 2 keer een vergoeding krijgt voor de sloopkosten. Dat kan reden zijn om achteraf, bij de vaststelling van de subsidie, uit de subsidie van de Lbv-plus het gedeelte voor sloopkosten te schrappen.

•
Veehouders mogen de Lbv of Lbv-plus combineren met de Rood-voor-Rood regeling. Houd er wel rekening mee dat ze niet 2 keer subsidie mogen krijgen voor hetzelfde doel. Doet een veehouder bijvoorbeeld mee aan de Lbv-plus? Dan krijgt deze een vergoeding voor de sloopkosten. De veehouder mag dan geen subsidie voor het slopen krijgen vanuit de Rood-voor-Rood regeling.

Conclusie:

Een agrarisch ondernemer die gebruik maakt van één van de beëindigingsregelingen, is verplicht de stallen te slopen. Veel provincies en gemeenten hebben een variant van een Rood-voor-Rood regeling die meer of minder ruimte biedt om in de plaats van sloopmeters één of meer woning(en) en/of (bedrijfs-)gebouwen terug te plaatsen, ofwel op het erf, ofwel op een andere, meer geschikte locatie. Bij de beoordeling van zo'n aanvraag is het belangrijk dat een gemeente allereerst de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling beoordeelt.

Als de gemeente nog niet beschikt over een omgevingsplan, dan kan het wenselijk zijn om specifieke beleidsregels op te stellen (zie voorbeeld Ede).

De Rood-voor-Rood regeling kan gecombineerd worden met de Lbv of de Lbv-plus regeling zolang er geen sprake is van 2 keer subsidie voor hetzelfde doel.

Handige documenten en links:

- Hasselman, S., Brouwer, J., van de Leemkolk, W., & Handgraaf, S. (2024, april 15). Planologische concepten erftransformaties: Handreiking. FLO Legal en Field Design & Development. [Planologische Concepten Erftransformaties](#)
- Gemeente Ede. (2023). *Beleidsregel projectmogelijkheden buitengebied 2023*. Geraadpleegd op 5 december 2024, van <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR694420/>
- [Bericht, functieveranderingsbeleid regio Foodvalley in combinatie met LBV-plus - Regio Foodvalley.docx](#)
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.). Veelgestelde vragen over LBV-plus. Geraadpleegd op 2 december 2024, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/veelgestelde-vragen-lbv-plus>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.). LBV-plus: Gemeente – LBV en LBV-plus combineren met rood voor rood. Geraadpleegd op 2 december 2024, van <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/lbv-plus/gemeente#lbv-en-lbv-plus-combineren-met-rood-voor-rood>