

Beleidsregel Ruimte voor ruimte

Beleidsregel Ruimte voor ruimte

Inleiding

In de Omgevingsvisie en de daaraan gekoppelde Omgevingsverordening van de Provincie Drenthe is een zogenaamde Ruimte voor ruimte regeling opgenomen. Deze regeling beoogt de sloop van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing te stimuleren door ter compensatie de bouw van één nieuwe woning toe te staan. Om in aanmerking te komen voor de regeling dient minimaal 750 m² aan bebouwing te worden gesloopt. Om aan deze sloopnorm te voldoen is saldering van bebouwing op verschillende locaties toegestaan.

De provinciale regeling, die in Coevorden één op één wordt toegepast, is van toepassing op bebouwing in het buitengebied.

Ontsierende (voormalige) agrarische bebouwing komt echter niet alleen voor in het buitengebied maar evengoed binnen de bebouwde kom.

Uit oogpunt van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit willen Burgemeester en wethouders daarom de Ruimte voor ruimte regeling ook toepassen op (voormalige) agrarische bebouwing binnen de bebouwde kom. Door middel van deze beleidsregel wordt dit geformaliseerd, waarbij ook de provinciale regeling voor bebouwing in het buitengebied wordt aangescherpt.

Juridisch kader

Op grond van artikel 1:3 lid 4 jo. 4:81 lid 1 Algemene wet bestuursrecht kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.

Bij de toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling is in veel gevallen een wijziging van de vigerende bestemming gewenst. Een partiële herziening van het bestemmingsplan ligt dan voor de hand. De raad is hierin het bevoegde gezag.

Deze beleidsregel is bedoeld als uitgangspunt voor burgemeester en wethouders tot het nemen van een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening tot het starten van een procedure voor het opstellen van een (ontwerp) bestemmingsplan.

Inhoud

Algemeen

Indien bedrijfsbeëindiging en sloop van de bedrijfsbebouwing op een andere manier dan door bouw van een compensatiewoning financieel mogelijk wordt gemaakt of gecompenseerd wordt zal geen medewerking verleend worden aan toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling.

Bij het toepassen van de Ruimte voor ruimteregeling zal net als bij alle gevallen waarin medewerking wordt verleend in afwijking van een geldend bestemmingsplan, met de aanvrager een grondexploitatieovereenkomst worden gesloten, waarin, indien van toepassing afspraken worden vastgelegd over de vergoeding van planschade, de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen, rioolaansluiting en de aanleg van een inrit.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking aan een verzoek onthouden indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat en bebouwingsbeeld;
- b. cultuurhistorische waarden;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden.

Buitengebied (niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied)

Ten aanzien van de verzoeken die betrekking hebben op (een) perce(e)l(en) in het buitengebied volgen wij de regeling van de provincie Drenthe. Dat houdt in dat:

- er sprake is van (voormalige) agrarische bebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
- het gaat om minimaal 750 m² te slopen bebouwing, met een afwijkingsmarge van 5%;
- er maximaal 1 compensatiewoning wordt toegekend;
- de mogelijkheid bestaat tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m²;

-
- er randvoorwaarden door de gemeente worden gesteld ten aanzien van inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning;
 - de bouw van de compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende kaart 1 (Visiekaart 2020) met de functie "Natuur" en "Beekdalen" zijn aangeduid;

In aanvulling hierop stelt de gemeente de volgende voorwaarden:

- de te slopen bebouwing moet legaal zijn geplaatst;
- tenminste één van de te slopen gebouwen dient een minimale oppervlakte te hebben van 250 m²;

Woonkernen (bestaand stedelijk gebied)

Burgemeester en wethouders passen hier de provinciale regeling toe, zoals die geldt in het buitengebied, met de volgende uitzonderingen c.q. aanvullingen:

- de marge van 5% wordt niet toegepast;
- de te slopen bebouwing moet legaal zijn geplaatst;
- tenminste één van de slopen gebouwen dient een minimale oppervlakte te hebben van 250 m² en de bebouwing mag aanwezig zijn op maximaal twee locaties;
- het verzoek moet passen in de uitgangspunten van de doorontwikkeling Woningbouwstrategie gemeente Coevorden;
- indien sprake is van bedrijfsverplaatsing van een actief agrarisch bedrijf in een woonkern naar een nieuwe locatie in het buitengebied worden ter compensatie maximaal twee woningen toegestaan op de locatie in de woonkern;

Inwerkingtreding

De Beleidsregel Ruimte voor ruimte treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden,

Aldus vastgesteld in vergadering van 12 juni 2012.
de secretaris, de burgemeester,
M.N.J. Boers B.J. Bouwmeester

Toelichting

Toelichting

Juridisch kader

De beleidsregel Ruimte voor ruimte is bedoeld als toetsingskader voor burgemeester en wethouders tot het starten van een procedure tot het opstellen van een (ontwerp)bestemmingsplan. Dit laat onverlet dat de raad het bevoegd gezag is met betrekking tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Insteek van de beleidsregel is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Buitengebied

Provinciale regeling

De provinciale regeling Ruimte voor ruimte is opgenomen in artikel 3.24 van de provinciale omgevingsverordening Drenthe.

Tot het buitengebied wordt gerekend die gebieden die niet vallen onder de kwalificatie bestaand stedelijk gebied, zoals gehanteerd door de provincie.

De provincie Drenthe omschrijft het **bestaand stedelijk gebied** als:

Het feitelijke stedelijke gebied, aangevuld met verleende bouwrechten in onherroepelijk geworden bestemmingsplannen en inpassingplannen. Tot het stedelijk gebied wordt gerekend woon- en bedrijfsbebouwing, waartoe ook gerekend worden openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur, van een stad, dorp of kern.

Per verzoek kan maximaal één compensatiewoning worden toegewezen.

Om aan de sloopnorm van 750 m² te voldoen mag bebouwing op verschillende locaties worden gesaldeerd.

Te slopen bebouwing of delen daarvan kan/kunnen slechts één keer worden ingezet.

Voor de nieuw te bouwen woning worden door burgemeester en wethouders randvoorwaarden gesteld. De inhoud van de randvoorwaarden voor een locatie is sterk afhankelijk van de locatie. Een afschrift van artikel 3.24 van de Provinciale omgevingsverordening is als bijlage bijgevoegd.

Aanvulling gemeente

In aanvulling op de provinciale regeling stelt de gemeente aanvullende voorwaarden ten aanzien van de legaliteit van de te slopen bebouwing. Dit om te voorkomen dat het slopen van illegale bebouwing wordt gehonoreerd met de bouw van een nieuwe woning.

Verder wordt met het oog op de saldering van bebouwing een ondergrens gesteld aan tenminste één van de te slopen gebouwen. Dit om te voorkomen dat allerlei kleinere, minder ontsierende bebouwing wordt gesloopt, waarmee de doelstelling van de regeling geweld wordt aangedaan.

Woonkernen

De provinciale Ruimte voor ruimte regeling is niet van toepassing op gebieden binnen het bestaand stedelijk gebied. Met deze beleidsregel wil de gemeente de provinciale regeling ook van toepassing verklaren op verzoeken die betrekking hebben op gebieden binnen woonkernen (bestaand stedelijk gebied), waarbij een aantal uitzonderingen c.q. aanvullingen van toepassing zijn.

Vanwege de kwetsbaarheid van het stedelijk gebied wordt de 5% marge hier niet toegepast. De minimale grens van te slopen bebouwing wordt daarmee gesteld op 750 m². Ook hier is saldering toegestaan. Echter om te voorkomen dat kleinere, minder ontsierende bebouwing wordt ingewisseld voor de bouw van een nieuwe woning is hier het aantal locaties waarop de bestaande bebouwing aanwezig mag zijn beperkt tot twee.

Voor verzoeken die betrekking hebben op de sloop van gebouwen binnen een woonkern wordt een koppeling gelegd met de Doorontwikkeling Woningbouwstrategie gemeente Coevorden.

Net als bij de regeling voor het buitengebied is hier een aanvulling opgenomen ten aanzien van de legaliteit van bebouwing en is een ondergrens gesteld aan één van de te slopen gebouwen. Vergunning-vrije bouwwerken worden in het kader van de saldering niet meegerekend, omdat deze na sloop kunnen worden teruggebouwd.

Binnen de woonkernen is soms sprake van niet (meer) passende agrarische bebouwing.

Vanwege beperkte uitbreidingsmogelijkheden is er vaak de behoefte om deze bedrijven te verplaatsen naar het buitengebied. Ter stimulering van de verplaatsing van dit soort bedrijven worden ter compensatie twee woningen toegestaan.

Bijlage

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Artikel 3.24 Ruimte-voor-ruimte regeling

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het Bestaand Stedelijk Gebied, voorziet in een Ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De Ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
 - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor een compensatiewoning 750 m² aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt met een afwijkingsmarge van maximaal 5%;
 - c. de mogelijkheid tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m²;
 - d. de randvoorwaarde dat saldering slechts recht geeft op de bouw van 1 compensatiewoning;
 - e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud, uiterlijk van de compensatie woning;
 - f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende kaart 1 (Visiekaart 2020) met de functie 'Natuur' en 'Beekdalen' zijn aangeduid, tenzij zich een situatie zoals verwoord in de artikelen 3.35, eerste lid of artikel 3.36, tweede lid, onder c, voordoet.