

**Notitie Ruimte voor ruimte 2016, gemeente Drimmelen**



Gemeente Drimmelen

25 februari 2016

## **Inhoudsopgave**

1.	Inleiding	pagina 3
2.	Beleidsregels	pagina 3
3.	Bouwlocatie	pagina 3
4.	Eisen woning	pagina 4
5.	Saneringslocatie	pagina 6
6.	Milieu	pagina 6
7.	Procedure	pagina 7
8.	Conclusie	pagina 8

## **1. Inleiding**

Op 14 juni 2001 heeft de gemeenteraad de gemeentelijk notitie "ruimte voor ruimte" vastgesteld. Betreffende notitie vormt een aanvulling op de provinciale beleidsregels omtrent de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte.

In de Verordening ruimte 2014 wordt onder artikel 6.8 en artikel 7.8 aangegeven dat een bestemmingsplan kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer ruimte voor ruimte woningen. De provinciale voorwaarden zijn neergelegd in de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006.

Zoals in de toelichting van de Verordening ruimte 2014 is weergegeven heeft de regeling ruimte voor ruimte tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger)woningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

Zo ontstaat de mogelijkheid extra woningen te realiseren om met de opbrengst daarvan sloop van stallen te bekostigen. De verstedelijking van het platteland wordt op deze wijze teruggebracht en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot.

Reden voor gemeenten in West-Brabant om de ruimte voor ruimteregeling toe te passen, ligt in het feit dat nu kansen worden geboden om knelpunten binnen de agrarisch sector, die hier ook manifest aanwezig zijn, op te lossen.

Ook in de gemeente Drimmelen bestaan in de agrarische sector nog steeds problemen. Enkele agrarische ondernemers geven aan hun agrarische activiteiten te willen beëindigen. Dit leidt tot leegstand van stallen en vervolgens tot de vraag wat met deze stallen te doen. Hergebruik van deze stallen voor andere bestemmingen is vaak niet mogelijk en in een planologisch kader dikwijls ongewenst. Zonder meer slopen betekent kapitaalvernietiging. Met de regeling ruimte voor ruimte wordt de agrarische ondernemer de mogelijkheid geboden om zijn stallen toch te slopen tegen een vergoeding zijnde het recht van bouwen van een woning op een daarvoor door de gemeente en provincie geschikt verklaarde locatie.

Van het recht van bouwen van een woning kan de agrariër zelf gebruik maken, het is ook geoorloofd deze bouwmogelijkheid aan derden over te dragen.

## **2. Beleidsregels**

De regeling ruimte voor ruimte wordt verwoord in de provinciale Verordening ruimte 2014. Nadere regels voor de toepassing zijn neergelegd in de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006. Naast de regels die in het provinciale beleid zijn vastgelegd is de gemeente bevoegd zelf nadere eisen te stellen aan het toepassen van betreffend beleid. Ten aanzien van onder meer locatiekeuze, woningbouwprogrammering en saneringslocatie is een verdere invulling vereist, dan wel worden nadere eisen gesteld.

## **3. Bouwlocatie**

Ten aanzien van de locatiekeuze wordt in het provinciale beleid gesteld dat de bouw van de ruimte voor ruimte woning uitsluitend binnen een bebouwingsconcentratie kan plaatsvinden,

een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning wordt geregeld en er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

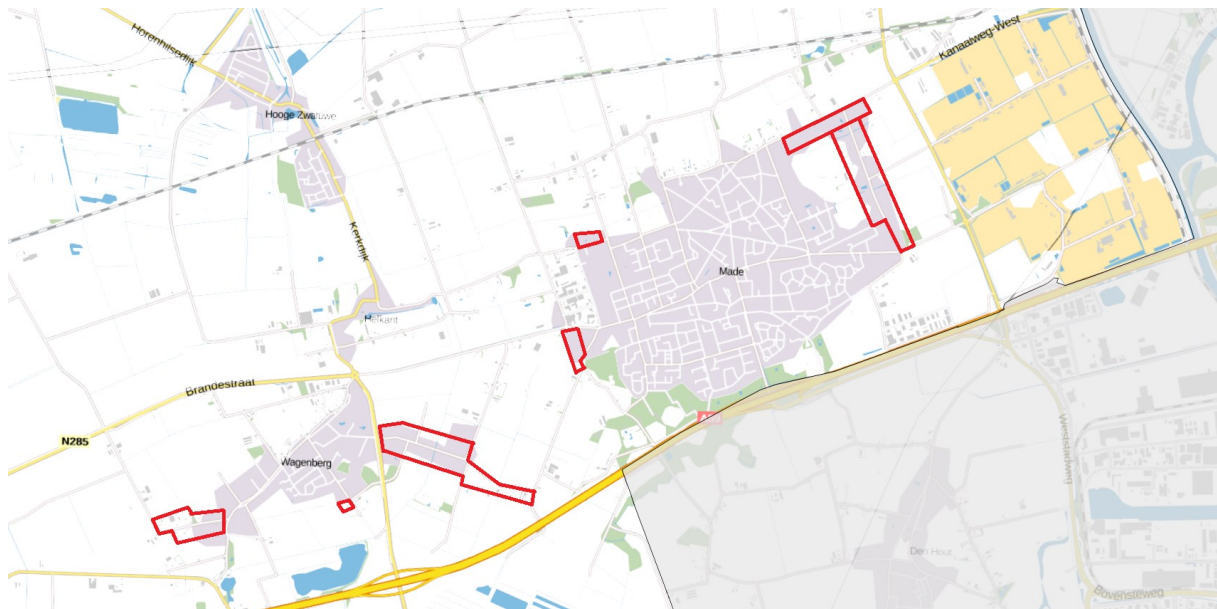
Een bebouwingsconcentratie is een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Kernrandzone: overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

Bebouwingscluster: vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.

Bebouwingslint: min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied.

De gemeente kan aanvullende eisen stellen aan de toepassing.

Om de aantasting van het buitengebied zo veel mogelijk te voorkomen, is in deze gemeentelijke ruimte voor ruimtenotitie per kern aangegeven in hoeverre de kernrandgebieden in aanmerking komen voor eventuele woningbouw. Het open karakter van het buitengebied dient behouden te blijven en om die reden dienen de bouwlocaties zorgvuldig gekozen te worden. Daarom staat ook niet de gehele kernrandzone tot beschikking voor de ruimte voor ruimte regeling, maar alleen de locaties die hierna besproken worden en als zodanig in figuur 1 zijn aangeduid.



*Figuur 1 Zoekgebieden toepassing regeling ruimte voor ruimte (zoekgebieden zijn met rood omkaderd)*

### Made

De kern Made heeft een aantal kernrandzones die in het kader van de ruimte voor ruimteregeling in aanmerking kunnen komen. Van betreffende kernrandzones is vastgesteld alleen de volgende straten aan te merken voor extra woningbouw, te weten:

- de zuidzijde van de Drimmelseweg en de Sluizeweg;
- Voorstraat;
- Kerkdijk (tussen Geraniumstraat en oude Kerkstraat).

Hierbij wordt voorop gesteld dat betreffende woningbouw alléén mogelijk is in de als zodanig in figuur 1 aangeduide gebieden.

De zoekgebieden in de Kalverstraat, Boerenhoekstraat, Rozenbloemstraat en Haagstraat komen te vervallen als zoekgebied, omdat deze straten reeds zijn opgenomen in het stedelijk gebied. In deze straten is extra woningbouw inmiddels mogelijk zonder toepassing van de regeling ruimte voor ruimte.

#### Terheijden

De kern Terheijden heeft slechts één kernrandzone, namelijk aan de oostzijde van de Molenstraat. Gelet op de ruimtelijke karakteristiek van deze straat, met verschillende doorzichten naar het agrarische gebied en aan de westzijde van de Molenstraat het volledig open gehouden agrarisch gebied, is het niet wenselijk deze locatie beschikbaar te stellen voor de ruimte voor ruimte regeling.

#### Hooge en Lage Zwaluwe

De kernen Hooge en Lage Zwaluwe hebben harde kernranden, hetgeen dus betekent dat hier geen kernrandzones aanwezig zijn. Er bestaat geen aanleiding om in deze kernen gebieden aan te wijzen welke beschikbaar kunnen worden gesteld voor woningbouw in het kader van de ruimte voor ruimteregeling.

#### Drimmelen

Naast de kernen Hooge en Lage Zwaluwe heeft ook de kern Drimmelen een harde begrenzing van de kern, hetgeen hier tevens betekent dat geen ruimte beschikbaar wordt gesteld voor woningbouw.

#### Wagenberg

De kernrandzones in Wagenberg liggen in het verlengde van de huidige kern. Het zijn gebieden waar zich naast agrarische bouwblokken ook een groot aantal burgerwoningen bevinden. De bouw van ruimte voor ruimtewoningen is alleen toegestaan op de percelen, welke zijn gelegen in de in figuur 1 aangeduide gebieden, betreffende zoekgebieden aan de volgende straten:

- Wagenstraat;
- Kerkstraat;
- Hoevenseweg;
- westzijde van de Stuivezandsestraat, gelegen tussen de Zuideindsestraat en de Scheerbiesstraat.

## **4. Eisen woning**

Ten aanzien van de op te richten woningen worden in het provinciale beleid geen verdere voorwaarden gesteld, dan dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Maatvoering van de kavel, maximum inhoud van de woning en maximum oppervlak van op te richten bijgebouwen zijn niet vastgelegd.

Gezien met toepassing van de ruimte voor ruimteregeling wordt beoogd de bebouwde oppervlakte in het buitengebied terug te dringen, zijn wij van mening dat ook aan de op te richten woningen nadere eisen moeten worden gesteld.

In ieder geval dient sprake te zijn van een ruime kavel met een oppervlakte van minimaal 1000 m<sup>2</sup>, waarbij de breedte van het perceel minimaal 25 meter dient te bedragen.

Daarnaast gelden voor de woningen, welke in het kader van de regeling ruimte voor ruimte kunnen worden opgericht, naast de gestelde kwaliteitseisen, de volgende bouwregels:

maximale goothoogte:	7 meter
maximale bouwhoogte:	11 meter
maximale inhoud:	750 m <sup>3</sup>
minimale afstand tot perceelsgrens:	5 meter

Voor de bijgebouwen gelden de volgende regels:

max. goothoogte:	3,3 meter
max. bebouwingshoogte:	6 meter
bebouwde oppervlakte:	80 m <sup>2</sup>
min. afstand tot perceelsgrens:	3 meter

Na volledige bedrijfsbeëindiging is in beginsel behoud van maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Indien alle bedrijfsgebouwen zijn gesloopt is herbouw van bijgebouwen toegestaan met het maximum zoals is aangegeven in de bestemmingsplanregels van de gekozen bestemming.

## 5. Saneringslocatie

In de provinciale regeling ruimte voor ruimte is bepaald dat zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. De regeling ruimte voor ruimte heeft een ontsteningsdoelstelling en is nadrukkelijk geen herinvesteringssubsidie.

Om herbouw te voorkomen zal in het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor de bouwlocatie, ook de herbestemming van de saneringslocatie moeten worden meegenomen.

In geval van volledige bedrijfsbeëindiging zal het agrarisch bouwblok verwijderd worden en wordt de agrarische bestemming met de aanduiding agrarisch bouwblok omgezet naar een bij de omgeving passende bestemming.

In het geval van beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de saneringslocatie, zal een aanpassing van de oude bestemming plaatsvinden, waarbij het agrarisch bouwblok wordt afgestemd op de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten en intensieve veehouderij wordt uitgesloten. De gemeente stelt hiernaast de eis dat het bouwblok minimaal dient te worden verkleind met het oppervlak aan te slopen of gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen.

## 6. Milieu

Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.

Milieuwinst is evident als ten minste sprake is van:

- intrekking van de volledige milieuvergunning, dan wel intrekking van het gedeelte van de milieuvergunning voorzover deze betrekking heeft op de te beëindigen veehouderijtak;
- een kennisgeving van de Dienst Regelingen waarmee wordt aangetoond dat tenminste 3.500 kg fosfaat uit de markt is genomen als gevolg van doorhaling van de voor het bedrijf voor de saneringslocatie geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij.

Het is toegestaan om tussen locaties te salderen met opstallen. Dit betekent dat wanneer een aanvrager zelf niet beschikt over de benodigde 1000 m<sup>2</sup> te slopen opstallen, hij deze mag aanvullen met te slopen opstallen op een andere locatie. Wel wordt gesteld dat de minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen per intensieve veehouderij 200 m<sup>2</sup> moet zijn. Voorts dient per te beëindigen bedrijf minimaal 700 kg fosfaat aan geregistreerde rechten te worden doorgehaald.

Ten aanzien van sanering - en de daarmee gepaard gaande te behalen milieuwinst - wordt tenslotte gesteld dat deze dient plaats te vinden binnen de grenzen van gemeente Drimmelen.

## **7. Procedure**

De zoeklocaties voor ruimte voor ruimtewoningen zijn allen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en daarin hoofdzakelijk bestemd tot agrarisch. Het toevoegen van nieuwe woningen ter plaatse is in strijd met het bestemmingsplan. Om woningbouw op betreffende locaties mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Het nieuwe bestemmingsplan dient door de aanvrager te worden aangeleverd.

Bij de aanvraag voor de ontwikkeling van een ruimte voor ruimtekavel geldt als eis dat op de slooplocatie sprake is van een passende herbestemming ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Deze passende herbestemming dient in de bestemmingsplanwijziging voor de bouwlocatie te worden meegenomen.

Teneinde te bewerkstelligen dat de beoogde doelen ook daadwerkelijk worden bereikt, zal zeker gesteld moeten worden dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing. Hiernaast moet ook de bereikte milieuwinst worden aangetoond.

Door het tekenen van een door de gemeente opgestelde anterieure overeenkomst, verplicht de aanvrager zich onder meer tot de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing, het tegemoet komen aan de te bereiken milieuwinst en stemt aanvrager in met wijziging van de vigerende bestemming op de saneringslocatie.

## 8. Conclusie

Alle voorwaarden zoals opgenomen in het provinciale beleid, zoals momenteel vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte 2014 en de nadere regels zoals opgenomen in de Beleidsregels ruimte voor ruimte 2006, en een eventuele hierop volgende provinciale regeling, zijn van toepassing op een verzoek tot toepassing van de regeling ruimte voor ruimte.

Naast deze voorwaarden worden de volgende nadere eisen gesteld:

- bouwlocatie van woningen enkel toegestaan in de in figuur 1 opgenomen zoekgebieden, betreffende de aangeduide gebieden aan de volgende straten:
  - de zuidzijde van de Drimmelseweg en Sluizeweg, Voorstraat, Kerkdijk (tussen Geraniumstraat en oude Kerkstraat);
  - Wagenstraat, Kerkstraat en de Hoevenseweg te Wagenberg;
  - westzijde Stuivezandsestraat, gelegen tussen de Zuideindsestraat en Scheerbiesstraat, te Wagenberg;
- omvang en situering van de woningen:

maximale goothoogte:	7 meter
maximale hoogte:	11 meter
maximale inhoud:	750 m <sup>3</sup>
minimale afstand tot perceelsgrens:	5 meter
- omvang en situering bijgebouwen:

maximale goothoogte:	3,3 meter
maximale bebouwingshoogte:	6 meter
maximale bebouwde oppervlakte:	80 m <sup>2</sup>
minimale afstand tot perceelsgrens:	3 meter
- de op te richten woningen zullen ten laste worden gebracht van het woningbouwprogramma;
- oppervlakte ruimte voor ruimtekavel min. 1000 m<sup>2</sup> met een kavelbreedte van minimaal 25 meter;
- zowel bouwlocatie als passende herbestemming van de saneringslocatie worden in een nieuw bestemmingsplan vastgelegd;
- na volledige bedrijfsbeëindiging is in beginsel behoud van maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, indien alle bedrijfsgebouwen zijn gesloopt is herbouw van bijgebouwen toegestaan met het maximum zoals is aangegeven in de bestemmingsplanregels van de gekozen bestemming;
- sanering van stallen en de te behalen milieuwinst dienen plaats te vinden binnen de grenzen van gemeente Drimmelen.