

Notitie Ruimte voor ruimte 2019, gemeente Drimmelen



Gemeente Drimmelen

12 december 2019

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

Op 14 juni 2001 heeft de gemeenteraad de gemeentelijk notitie “ruimte voor ruimte” vastgesteld. Betreffende notitie vormde een aanvulling op de provinciale beleidsregels omtrent de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte. In 2016 heeft de gemeenteraad de “Notitie Ruimte voor ruimte 2016, gemeente Drimmelen” vastgesteld. De provinciale regeling ruimte voor ruimte is momenteel opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hoewel de gemeentelijke en provinciale regelingen de afgelopen jaren zijn geactualiseerd, is het doel van de regeling ongewijzigd gebleven, namelijk de ruimtelijke en milieukwaliteit verbeteren door in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijen, 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 verstening van het platteland wordt op deze wijze teruggebracht en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot.

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 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. 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, welke als volgt zijn gedefinieerd.

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.

Alvorens een plan ter beoordeling toe te zenden aan de provincie, zal door de gemeente worden bepaald of de gekozen bouwlocatie vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Aan de hand van een principeverzoek zal door de gemeenteraad worden bepaald of bereidheid bestaat medewerking te verlenen aan de bouw van een ruimte voor ruimtewoning op een voorgestelde locatie. De raad kan deze beoordeling delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

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 m², 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 ³
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 ²
min. afstand tot perceelsgrens:	3 meter

5. Saneringslocatie

De regeling ruimte voor ruimte heeft een ontsteningsdoelstelling en is nadrukkelijk geen herinvesteringsubsidie.

In de provinciale regeling met betrekking tot ruimte voor ruimte is bepaald dat een passende herbestemming moet worden gelegd op de locatie ter plaatse van de gesaneerde intensieve

veehouderij, waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen wordt uitgesloten.

Om nieuwbouw en het houden van vee op de saneringslocatie te voorkomen, zal in het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor de bouwlocatie, ook de herbesteding van de saneringslocatie moeten worden meegenomen.

6. Milieu

Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de Beperking veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
- h. een passende herbesteding is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Het is toegestaan om tussen locaties te salderen met opstallen. Dit betekent dat wanneer een aanvrager zelf niet beschikt over de benodigde 1000 m² 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 m² 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 bouwlocaties voor ruimte voor ruimtewoningen zullen voornamelijk zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en daarin hoofdzakelijk een agrarische bestemming hebben. 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 herzien. Het nieuwe bestemmingsplan dient door de initiatiefnemer te worden aangeleverd.

Bij de aanvraag voor de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-kavel 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 herziening van de vigerende bestemming op de saneringslocatie.

8. Conclusie

Alle voorwaarden zoals opgenomen in het provinciale beleid, zoals momenteel vastgelegd in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 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:

- de bouw van de ruimte voor ruimte woning kan uitsluitend binnen een bebouwingsconcentratie plaatsvinden;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning wordt geregeld;
- er is geen sprake van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling;
- omvang en situering van de woningen:

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

maximale goothoogte:	3,3 meter
maximale bebouwingshoogte:	6 meter
maximale bebouwde oppervlakte:	80 m ²
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 m² met een kavelbreedte van minimaal 25 meter;
- zowel bouwlocatie als passende herbestemming van de saneringslocatie worden in een nieuw bestemmingsplan vastgelegd;
- voor de passende herbestemming van de saneringslocatie geldt dat die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- sanering van stallen en de te behalen milieuwinst dienen plaats te vinden binnen de grenzen van gemeente Drimmelen.