

Mogelijkheden ruimte voor ruimteregeling

'Deze regeling geldt voor sloop van bijgebouwen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Harmelen', 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' en 'Harmelerwaard'.

Alle **niet-cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen** moeten worden gesloopt en bij sloop van minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen is één woning van 600 m³ met 50 m² bijgebouw toegestaan. Volgens de handleiding bestemmingsplannen is er bij sloop van substantieel meer bebouwing maatwerk mogelijk.

Welke oppervlakte telt mee?

- Elk te slopen niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (niet het hoofdgebouw) telt voor de bestaande legale oppervlakte mee. Als de te slopen gebouwen extra hoog zijn (goothoogte hoger dan 6 m) of extra laag (nokhoogte lager dan 3 m) wordt respectievelijk 20% meer dan wel minder gerekend. Kassen tellen voor 1/5 van de bestaande legale oppervlakte mee en dienen minimaal 2 meter hoog te zijn.
- Verleende bouwvergunningen, waarvan de schuur niet is gebouwd, tellen niet mee.
- Een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw, dat wel of niet wordt gesloopt, telt voor de helft in oppervlakte mee. Hieronder wordt niet de voormalige stal van een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw begrepen.
- Bij de bouwwerken telt een te slopen mestopslag buiten de gebouwen voor de helft van de oppervlakte mee. Te slopen sleufsilo's tellen voor een kwart van de oppervlakte mee en te slopen torensilo's tellen voor de diameter x de hoogte mee.
- Kassen dienen minimaal 2 meter hoog te zijn en tellen voor 1/5 van de bestaande legale oppervlakte mee.
- De gebouwen of bouwwerken mogen niet langer dan 2 jaar geleden gesloopt zijn om mee te kunnen tellen.

De ruimtelijke kwaliteitswinst blijft van belang bij het bepalen van de oppervlakte te slopen gebouwen of bouwwerken.

Extra compensatie

Versterken van ecologische verbindingszones, openstelling van gronden of restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan tot extra compensatie in volume bebouwing leiden.

Wat mag bij afwijkende te slopen oppervlaktes gebouwd worden?

Bij elke 100 m² meer mag de woning 50 m³ groter worden of het bijgebouw mag 50 m² groter worden. In een grotere woning zijn ook meerdere wooneenheden toegestaan, mits de naburige agrarische bedrijven hierdoor niet extra belemmerd worden en elke wooneenheid groter dan 500 m³ wordt. Bij een grotere woning dan 1.000 m³ moet deze overeenkomen met de karakteristieke boerderijstructuur en –uitstraling.

Als niet alle bebouwing gesloopt wordt?

Als een niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw blijft staan, dan moet de oppervlakte verrekend worden alsof het bijgebouw gesloopt en gebouwd zou worden conform bovenstaande systematiek. Dus bij elke 100 m² meer gesloopt, mag 50 m² bijgebouw meer gebouwd worden.

Waar mag herbouwd worden?

In principe moet in het huidige bouwvlak of bij het huidige erf herbouwd worden en bij voorkeur aan de weg. Nagegaan moet worden of naburige agrarische bedrijven niet extra belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Met een inrichtingsplan kan aangetoond worden dat vanwege bepaalde belemmeringen of waarden een ligging aansluitend aan het bouwperceel noodzakelijk is of op een locatie nabij de kern. De geluidsbelasting op de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde op basis van de Wet Geluidhinder of er moet een procedure hogere grenswaarde van te voren worden doorlopen.

Bouwbepalingen

- De goothoogte van de woning mag maximaal 5,5 m bedragen.
- Woning en bijgebouw moeten passen in de karakteristiek van de omgeving.
- Goot- resp. nokhoogte van het bijgebouw 3 resp. 6 m.
- Dakhelling van woning en bijgebouw tussen 30 en 60 graden.

- e. Nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling.
- f. Afstand tot de eigendomsgrens minimaal 2 m.
- g. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de woning.