

Bijlage 16
Ruimte-voor-Ruimte Regeling

Huidige regeling in het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe”

Bijvoorbeeld zoals opgenomen in bestemming AW-1 (eea conform de Provinciale omgevingsvisie van 2010):

h. (wijziging in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling)

ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;
3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 1.000 m² (voor één woning) of ten minste 2.000 m² (voor twee woningen) aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt, met dien verstande dat ook volstaan kan worden met de sloop van ten minste 750 m² (voor één woning), mits in overeenstemming met het provinciaal beleid;
5. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning(en) direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet(en) worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur;
6. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
8. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
9. indien op het perceel voormalig agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder g wordt toegepast;

Onderdelen uit de Provinciale Omgevings Verordening

definitie:

hh. ruimte-voor-ruimte regeling: Regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen, die geen agrarische functie meer hebben en waarvoor ter compensatie

van de sloop een woning mag worden gebouwd;

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 afwijkingssmarge 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 een compensatiewoning;
 - e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud, uiterlijk van de compensatiewoning;
 - f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie behorende visiekaart (kaart 1, visie 2020) met de functie 'Natuur' en 'Beekdalen' zijn aangeduid, tenzij zich geen situatie zoals verwoord in de artikelen 3.35, eerste lid of artikel 3.36, tweede lid, onder c voordoet.

Conclusie:

De belangrijkste wijzigingen in het beleid van de provincie zijn.

De mogelijkheid voor het bouwen van 2 woningen bij de sloop van 2.000 m² of meer is niet meer aanwezig. Dit is veranderd in standaard maximaal 1 woning, ook bij salderingsgevallen.

De norm van 1.000 is nu definitief verlaagd naar 750 m² (met een marge van 5%).

Dit zal moeten worden overgenomen wegens de directe werking van de verordening op het bestemmingsplan.