


Ruimte voor Ruimte-regeling

GEMEENTE  NOORDENVELD



Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2. Beleid	3
2.1 Rijksbeleid Nota Ruimte	3
2.2 Provinciale Voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte	3
2.3 Op Drentse Maat	6
3. Gemeentelijke doorwerking	8
3.1 Uitwerking en toepassing Ruimte voor Ruimte-regeling	8
3.2 Conclusie	13

1. Aanleiding

De aanleiding voor deze gemeentelijke Ruimte voor Ruimte-regeling, vormt de aanvraag voor de sloop van een aantal agrarische opstallen aan de Zevenhuisterweg te Nieuw-Roden en daarvoor in de plaats een woning te mogen bouwen. In de gemeente Noordenveld is een dergelijke aanvraag nog niet eerder in behandeling genomen. Zodoende is op grond van het Uitwerkingsplan Ruimte voor Ruimte van de provincie Drenthe een notitie opgesteld, waarin de randvoorwaarden voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling zijn verwoord. Om deze randvoorwaarden op te kunnen stellen, zal het rijksbeleid en de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling helder moeten zijn. Het rijks- en provinciaal beleid is opgenomen in hoofdstuk 2. De gemeentelijke doorwerking en de randvoorwaarden zijn beschreven in hoofdstuk 3.

Het doel van deze notitie is, als handleiding te dienen bij initiatieven voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

2. Beleid

2.1 Rijksbeleid Nota Ruimte

Eén van de doelen uit de Nota Ruimte is landschap ontwikkelen met kwaliteit, dit is onder andere mogelijk door middel van optimale benutting van de bestaande bebouwing en ruimte voor nieuwbouw.

‘Ruimte voor ruimte’: om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, hebben provincies de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen (‘ruimte voor ruimte’). ‘Ruimte voor ruimte’ leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. In de praktijk is al de nodige ervaring opgedaan met dit soort mechanismen. Zo hebben rijk en de provincies in Oost- en Zuid-Nederland, in het kader van de reconstructie van de concentratiegebieden veehouderij, afspraken gemaakt over de bouw van woningen als compensatie voor het slopen van stallen en bedrijfsbeëindiging. Dit beleid biedt nu ook andere provincies de mogelijkheid om een kader op te stellen dat bepaalt onder welke omstandigheden en in welke gebieden een ‘ruimte voor ruimte’-aanpak aan de orde is. Ook kunnen provincies hiermee actief, via een publiek private samenwerking, rommelzones saneren en herinrichten. *(paragraaf 3.4.5.1, Nota Ruimte)*

2.2 Provinciale Voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte, uitwerkingsplan POP II, januari 2006.

In de provinciale Voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte wordt het beleid, zoals dat is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan (POP II) nader uitgewerkt. Uitgangspunt is dat bebouwing in het buitengebied de functie van het buitengebied ondersteunt. Dit uitgangspunt komt in gevaar aangezien door vooral veranderingen in de landbouw veel agrarische bebouwing haar functie verliest. Steeds meer agrarische bebouwing krijgt daarom een andere functie. Wonen, eventueel in combinatie met bepaalde vormen van bedrijvigheid, in vrijkomende agrarische bebouwing is nu al mogelijk. De randvoorwaarden waarbij gemeenten planologische regelingen kunnen opstellen voor het wonen (in combinatie met bedrijvigheid) in vorengenoemde vrijkomende agrarische bebouwing zijn opgenomen in het POP II.

Vooraf in relatie tot de veranderingen in het landelijk gebied en de terugloop van het aantal landbouwbedrijven, is het belangrijk te bevorderen dat een overmaat aan bebouwing, of bebouwing die niet past in het karakteristiek van het landschap, verdwijnt. Verbetering van de landschappelijke kwaliteit staat hierin centraal.

De voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte biedt (onder voorwaarden) mogelijkheden om in ruil voor het slopen van bedrijfsgebouwen een woning te bouwen. Dit biedt een economische impuls aan het buitengebied, terwijl tevens een kwaliteitsverbetering plaatsvindt door het slopen van landschapsontsierende bebouwing. Cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bebouwing komt niet in aanmerking voor toepassing van de regeling. In het POP II is in de hoofdstukken Wonen en Cultuurhistorie nader omschreven wat wordt begrepen onder cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Doel van de regeling, is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door middel van het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing. Het gaat om zowel een kwantitatieve verbetering (het terugbrengen van het aantal m² bebouwing in het buitengebied) als een kwalitatieve verbetering (de vormgeving van de compensatiewoning).

- *Contingent*

De bouw van de compensatiewoningen komt niet ten laste van de contingenten, zoals die volgens het POP II aan de gemeenten zijn toebedeeld. Het gaat relatief gezien om een geringe toename van het aantal woningen en bovendien is het uitgangspunt dat er een behoorlijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

De volgende voorwaarden voor de toepassing van de regeling zijn in de provinciale Voorbeeldregeling opgenomen:

A. Beëindiging agrarische bestemming

- Het agrarisch bedrijf moet ter plekke zijn of worden beëindigd. Bij voormalige agrarische bebouwing is de agrarische activiteit in het verleden reeds beëindigd, in de meeste gevallen hebben deze percelen een woonbestemming. Bij nog in werking zijnde agrarische bedrijven gaat het ofwel om het definitief stoppen van het bedrijf ofwel gaat het om een verplaatsing van het bedrijf ter oplossing van milieuknelpunten in het kader van ammoniak en Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zowel vanwege bedrijfseconomische aspecten als ecologische en landschappelijke aspecten kan het gewenst zijn om bedrijven gelegen in zones in en rondom EHS-gebieden, waarbij tevens een knelpunt is vanuit ammoniakwetgeving, te verplaatsen. Bij verplaatsing van deze bedrijven moet er ook 'winst' behaald worden vanuit landschappelijk oogpunt.

- De voorbeeldregeling kan niet worden gebruikt voor agrarische bedrijven die op de huidige locatie nog (voldoende) ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Dit geldt uitdrukkelijk ook voor bedrijven die te maken hebben met ammoniakwetgeving in relatie tot de EHS. Dit om te voorkomen dat er op andere locaties nieuwe agrarische bouwpercelen gerealiseerd moeten worden. De gemeenten gaan hier in hun beleid c.q. ruimtelijke onderbouwing nader op in. Of een bedrijf nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden heeft wordt in eerste instantie beoordeeld door gemeenten aan de hand van een bedrijfsplan. Op basis van deze gegevens in relatie tot de geldende wet- en regelgeving inzake ammoniak, kan beoordeeld worden of het voor een reële bedrijfsvoering noodzakelijk is uit te breiden/te verplaatsen.

B. Hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen (inclusief toren- en mestsilo's (op het bouwperceel) en exclusief overige agrarische bouwwerken), kan een compensatiewoning gebouwd worden.

- Bij de sloop van 2.000 m² of meer bedrijfsgebouwen kan een tweede compensatiewoning gebouwd worden. Dit is tevens het maximum, tenzij er sprake is van een milieuknelpunt in het kader van ammoniakwetgeving en EHS, dan is het maximum drie compensatiewoningen (zie hieronder).

C. Bedrijfsverplaatsing milieuknelpunt ammoniakwetgeving in relatie tot EHS

- Indien sprake is van een bedrijfsverplaatsing waarbij een milieuknelpunt wordt opgelost in het kader van ammoniakwetgeving in relatie tot de EHS kan een extra compensatiewoning gebouwd worden. Dit is enkel aan de orde als het bedrijf ter plekke geen verdere ontwikkeling/uitbreidingsmogelijkheden heeft. Het gaat hierbij om knelpunten waarbij het ook vanuit een landschappelijk oogpunt wenselijk is om de bedrijfsbebouwing, gelet op de aanwezigheid van de EHS, te verwijderen. Voor deze gevallen zal sprake moeten zijn van maatwerk. Voor de duidelijkheid het gaat hier enkel om milieuknelpunten in het kader van ammoniakwetgeving in relatie tot EHS. Gelet op de omgevingswaarden door de aanwezigheid van de

EHS van bovengenoemde knelpunten, kunnen op deze percelen geen compensatiewoningen gebouwd worden (zie ook bij onderdeel locatie compensatiewoning).

D. Saldering

- Een gemeente kan gebruikmaken van saldering indien er op meerdere percelen in een gebied landschapsontsierende schuurruimte wordt verwijderd, maar waarbij de afzonderlijke percelen niet toekomen aan 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen.

Indien deze situatie zich voordoet, stelt de gemeente een plan/visie op waarin zij aangeeft hoe de saldering wordt toegepast en welke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het desbetreffende gebied hiermee kan worden bereikt. Het gaat hierbij om een gebiedsgerichte aanpak. Gemeenten besteden in hun plan/visie aandacht aan een minimale hoeveelheid te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen per (voormalig) agrarisch bedrijf. De overige voorwaarden, zoals omschreven in deze regeling, blijven onverkort van toepassing.

E. Lagere norm dan 1000 m² bij een gebiedsgerichte aanpak

- Wanneer saldering onvoldoende mogelijkheden biedt vanwege de aard en de omvang van de (voormalige) agrarische bedrijven, dan wordt de mogelijkheid geboden om uit te gaan van een lagere normering dan 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen. Het gaat hierbij om een gebiedsgerichte aanpak, waarbij meerdere (voormalige) agrarische bedrijven betrokken worden. Gemeenten leveren maatwerk en geven in hun onderbouwing aan waarom saldering onvoldoende mogelijkheden biedt en gaan daarbij in op een minimale hoeveelheid te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen per (voormalig) agrarisch bedrijf. De overige voorwaarden, zoals omschreven in deze regeling, blijven onverkort van toepassing.

F. Locatie compensatiewoning

De compensatiewoning (of woningen) kan (kunnen) worden teruggebouwd worden op de kavel, onder de volgende voorwaarden:

- Het perceel valt niet in gebieden behorende tot de zones 3, 4, 5 en 6 van het POP: in deze zones is het in het algemeen, gelet op de waarden hiervan, niet wenselijk dat op het perceel zelf de compensatiewoning wordt gerealiseerd. De winst zit er juist in dat zoveel mogelijk bebouwing wordt verwijderd. De compensatiewoning (of woningen) kan (kunnen) op een andere plek gebouwd worden aansluitend bij een kern of bij andere bestaande bebouwingslinten/clusters.

- Voor percelen die tot zone - 3- en - 4- gebieden behoren, dient maatwerk geleverd te worden. In sommige gevallen is binnen deze zones het terugbouwen op de kavel, gelet op de omgevingswaarden wel mogelijk, maar in andere gevallen niet (bijvoorbeeld in zone- 3- gebieden als het gaat om waardevolle essen). De waarden van het gebied, zoals omschreven in het POP, vormen het uitgangspunt. De gemeenten gaan in hun visie/ruimtelijke onderbouwing expliciet in op de waarden van het specifieke gebied en de mogelijkheid om terug te bouwen op de kavel.

- Op percelen die behoren tot de EHS kan geen compensatiewoning gebouwd worden.

- In de zones 4, 5 en 6 kan het zelfs wenselijk zijn dat ook de bedrijfswoning wordt gesloopt, zodat het gehele bebouwde komt te vervallen en andere doelstellingen bijvoorbeeld op het gebied van natuur kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd bij het opstellen van de visie dan wel ruimtelijke onderbouwingen. Het gaat evenwel te ver om ook de verwijdering van de bedrijfswoning verplicht te stellen.

- Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de uitoefening van de landbouw, dit betekent dat er met name in de zone - 1- en - 2- gebieden erg zorgvuldig moet worden omgegaan met de bouw van een compensatiewoning op de kavel. In gebieden waarin wordt voorzien in nieuwe inplaatsing van agrarische bedrijven, zoals bijvoorbeeld de Veenkoloniën, kan de compensatiewoning niet op de kavel herbouwd worden. In vorengenoemde gevallen moet voor de bouw van de compensatiewoning (woningen) aansluiting worden gezocht bij de kernen of aansluitend bij andere aanwezige bebouwingslinten/ clusters. Ook hierbij geldt dat er geen belemmeringen mogen ontstaan voor de landbouw.

- In geval van bedrijfsbeëindiging voor het oplossen van een milieuknelpunt in het kader van ammoniak en EHS dienen de compensatiewoningen niet op de kavel maar elders te worden gebouwd. Dit gelet op de omgevingswaarden (EHS) van dergelijke percelen. De bedrijfswoning mag blijven staan (zie ook bij bedrijfsverplaatsing milieuknelpunt ammoniakwetgeving in relatie tot EHS).

- De waarden in de omgeving dienen in stand te blijven. Het POP biedt de kaders voor het bepalen van de vorengenoemde waarden. Het gaat met name om de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Dit geldt uiteraard ook wanneer de compensatiewoning niet op de kavel teruggebouwd kan worden maar aansluiting gezocht moet worden bij een kern dan wel andere bestaande bebouwingslinten/clusters.

G. Omvang en kwaliteit compensatiewoningen

Indien een compensatiewoning op de kavel kan worden gebouwd, moet aandacht worden besteed aan zowel de ruimtelijke samenhang op het perceel als de landschappelijke inpassing van het geheel. De ruimtelijke samenhang op het perceel en de landschappelijke inpassing van het perceel moeten worden verbeterd. Een compensatiewoning die op de kavel kan worden gebouwd, moet passen binnen de karakteristiek van het buitengebied, dit betekend dat de woningen (inclusief aan- en bijgebouwen) niet groter zijn dan 250 m². Naast de situering van het nieuwe gebouw, is het van belang om met andere aspecten rekening te houden, zoals het bouwen met een kap, een aangepaste dakhelling, een beperkte bouw- en goothoogte, passend binnen het omringende landschap. Ook erfbeplanting speelt een rol. Hetzelfde geldt ook als voor de locatie van een compensatiewoning aansluiting wordt gezocht bij bestaande bebouwingslinten/clusters.

- Een uitzondering voor wat betreft de omvang van de compensatiewoning (inclusief aan- en bijgebouwen) kan worden gemaakt. Dit wordt alleen toegestaan als dit voor het gebruiksdoel noodzakelijk is. In relatie hiermee kan het mogelijk zijn om bedrijfsbebouwing die niet als landschapsontsierend is aan te merken te laten staan. De bebouwing dient te passen in het gebied. Er moet altijd sprake zijn van een substantiële vermindering van het aantal vierkante meters bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie en de aard en de omvang van de toegevoegde functie moet passend zijn in het beleid, geldend voor het buitengebied. Een toegevoegde functie moet altijd ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Het geheel moet leiden tot een kwaliteitsverbetering op het desbetreffende perceel.

- Bij de kwalitatieve aspecten dient bijzonder aandacht te zijn voor cultuurhistorische elementen.

2.3 Op Drentse Maat

In Op Drentse Maat, opgesteld door de Drentse milieufederatie en de NLTO zijn de volgende uitgangspunten voor een provinciale voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte, volgens de principes van de Drentse Milieufederatie en NLTO opgenomen:

- Hoofddoel is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van het landelijk gebied.
- In ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen is de bouw van een compensatiewoning mogelijk.
- Het gehele complex van agrarische bedrijfsgebouwen dient in principe te worden gesloopt. Een hobbyschuur in gebruik als garage of paardenstal mag blijven staan.

- Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen mogen niet worden gesloopt. Het gaat daarbij niet uitsluitend om gebouwen die op de monumentenlijst staan. De regeling is met name bedoeld voor de sloop van varkens- en kippenstallen en loopstallen die de laatste decennia gebouwd zijn.
- Er moet aansluiting worden gezocht bij de (toekomstige) functie van het gebied. Dit betekent dat de bouw van compensatiewoningen niet per definitie plaatsvindt op de sloopkavel.
- De regeling mag niet leiden tot het openen van een deur voor extra woningbouw in het buitengebied. Dit betekent dat compensatiewoningen bij voorkeur worden gebouwd in de woonkernen.
- De nieuwe woningen dienen te passen bij het landschap en de cultuurhistorie van het gebied. Er dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan beeldkwaliteit.
- Extra woningbouwmogelijkheden bovenop de bestaande contigenten zijn mogelijk, wanneer de 'extra' woningbouwmogelijkheden vooraf zijn afgebakend.
- In echte landbouwgebieden mogen de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd.
- De regeling mag niet doorschieten, dat wil zeggen dat aankoop en sloop van bedrijfsgebouwen als gevolg van de regeling niet mag leiden tot extra/onnodige uitstoot van bestaande bedrijfsgebouwen.
- Als sloop in combinatie met verplaatsing aan de orde is, ondersteunen gemeenten en provincie de planologische ontwikkeling van een perspectiefvolle agrarische bedrijfslocatie.

Locatiekeuze compensatiewoning

Hanteer bij de bouw van compensatiewoningen ten aanzien van de locatiekeuze de volgende prioriteitsvolgorde:

1. Compensatie in een woonkern.
2. Compensatie direct grenzend aan een woonkern dan wel in een bebouwingslint of bebouwingscluster.
3. Compensatie op de sloopkavel in het vrije veld.

In deze notitie wordt aangegeven dat het niet de bedoeling is, dat de regeling leidt tot de bouw van een groot aantal woningen in het buitengebied. Bij voorkeur moeten de compensatiewoningen worden gebouwd in de woonkernen.

Qua locatiekeuze wijkt de beleidsnotitie Op Drentse Maat af van de Voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Drenthe.

3. Gemeentelijke doorwerking

3.1 Uitwerking en toepassing Ruimte voor Ruimte-regeling

Voorafgaand aan of naast het afhandelen en toetsen van aanvragen voor de Ruimte voor Ruimte-regeling zal de Voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte moeten worden verankerd in het gemeentelijke beleid (instrumentarium) en de gemeentelijke werkwijze.

Middels deze notitie zal de Ruimte voor Ruimte-regeling in het gemeentelijke beleid worden ingepast.

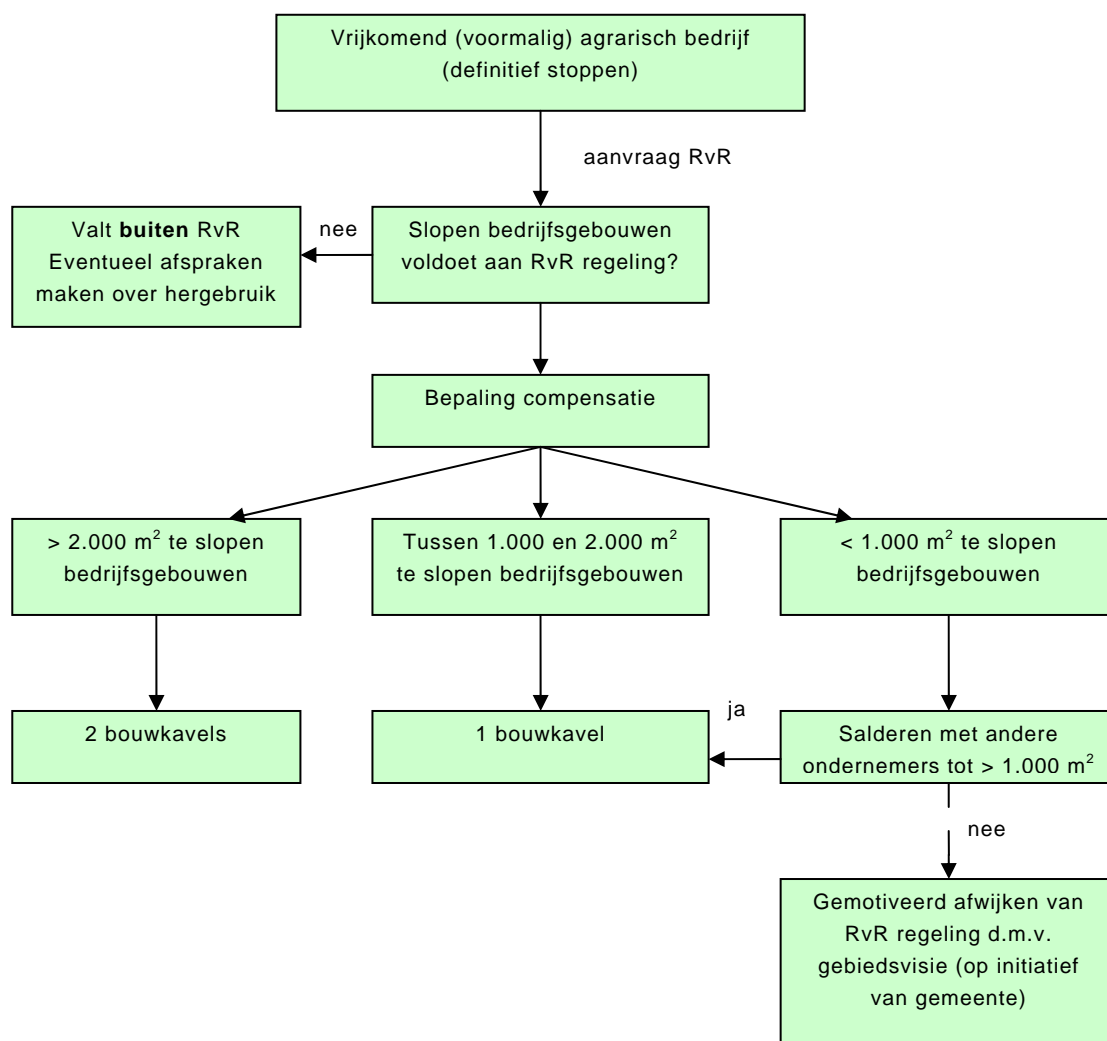
Het gemeentelijke Ruimte voor Ruimte beleid is/wordt verankerd in de volgende gemeentelijke plannen:

- bestemmingsplan (Buitengebied);
- gemeentelijke visie (planologische regeling).

De provinciale voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte wordt vertaald in het Bestemmingsplan Buitengebied en middels deze gemeentelijke notitie Ruimte voor Ruimte-regeling. Deze planologische regeling is van toepassing op het buitengebied zolang het bestemmingsplan Buitengebied nog niet in werking is getreden. Tevens kan deze planologische regeling gebruikt worden als leidraad bij initiatieven voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Ook wanneer de betreffende locatie niet in het buitengebied is gelegen.

Stroomschema

In onderstaand stroomschema wordt de bepaling van de hoeveelheid compensatie, in de vorm van bouwkvavels, vereenvoudigd weergegeven.



Algemene randvoorwaarden

De basis randvoorwaarden en toetsingscriteria per categorie kunnen op eenduidige wijze worden benaderd. Hierbij moet gedacht worden aan het beantwoorden van vragen die noodzakelijk zijn om de locatie van de compensatiewoning te bepalen, waarna ook de landschappelijke inpassing kan worden vormgegeven. Vragen die moeten worden beantwoord betreffen o.a.:

- In welke popzoning bevindt het perceel van de aanvrager zich?
- Welke milieuhindercontouren zijn er (bedrijvenhinder)?
- Hoe is de planologische situatie (bestemmingsplan)?
- Welke stappen zijn noodzakelijk om te komen tot een bestemmingsplanwijziging?
- Wat is de globale planning?
- Is het bedrijf al gestopt, dan wel gaat deze definitief stoppen?

Inhoudelijke projectgegevens

Een beschrijving van de huidige situatie moet worden gegeven, inclusief de data van stoppen bedrijfsdoeleinden en de bouwdatum van de opstallen die voor sloop in aanmerking komen (bij bouwdatum na 7 juli 2004 vervalt het recht op Ruimte voor Ruimte-regeling).

De voormalige bedrijfsgebouwen die voor de Ruimte voor Ruimte-regeling in aanmerking komen, zijn voornamelijk oude kippenschuren, varkensstallen, etc. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen komen niet in aanmerking voor de Ruimte voor Ruimte-regeling. Tevens komen kassen hier in principe niet voor in aanmerking. Behalve wanneer sprake is van combinatie met oude schuren, dan kan als zichtbare kwaliteitsverbetering van het gebied optreedt ook medewerking worden verleend aan de combinatie met kassen.

Vervolgens volgt een korte omschrijving van de gewenste ontwikkeling. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Aangeven welke (bedrijfs-)gebouwen gesloopt worden en verharding verwijderd. In principe moeten **alle** (voormalige) bedrijfsbebouwingen verwijderd worden, inclusief mest- en kuilplaten en alle agrarische erfverharding.
- Oppervlakte te slopen opstallen per gebouw uitgesplitst aanleveren.
- De aanvrager dient aan te geven waar hij de compensatiewoning(en) wenst te bouwen.
- De aanvrager dient in globale bewoordingen aan te geven in welke vorm en omvang de compensatiewoning wordt gebouwd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat vorm en grootte (de maximale oppervlakte bedraagt 250 m²), afhankelijk is van en passend moet zijn bij de omgeving. In hoeverre de woning al dan niet past in de omgeving, wordt getoetst aan de hand van het welstandsbeleid.
- Aanvrager dient met een globaal voorstel te komen op welke wijze zij het project wil inpassen in de omgeving/ het landschap.

Beleidsinhoudelijk kader

De uitgangspunten voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling zijn de volgende:

- Het uitgangspunt is dat alle (voormalige) agrarische bebouwing, inclusief verharding en mest-/kuilplaten wordt verwijderd. Hiervan kan worden afgeweken, als er legitieme redenen inclusief motivatie voor aan ten grondslag liggen. De aanwezigheid van karakteristieke bebouwing en/of cultuurhistorische elementen zijn hier voorbeelden van.
- De te slopen opstallen dienen voor 7 juli 2004 gebouwd te zijn en zij moeten nog steeds bestaan. Een uitzondering hierop is als de opstallen reeds gesloopt zijn, waarbij ten tijde van het afgeven van de sloopvergunning reeds een schriftelijk vastgelegde afspraak tussen de aanvrager en de gemeente was gemaakt dat de gesloopte hoeveelheid m² meegeteld mogen worden bij de oppervlaktebepaling voor de Ruimte voor Ruimte-regeling.

- Ten behoeve van de bepaling van de hoeveelheid te slopen oppervlakte, die meetelt bij de bepaling van de compensatiewoning, dient op een tekening aangegeven te worden welke opstallen gesloopt worden en wat de oppervlakte per gebouw is. Bij twijfel over de oppervlakte dient deze ter plekke gemeten te worden. De methode die hiervoor gebruikt wordt is de wijze waarop m² worden bepaald in het bestemmingsplan.
- Op basis van de te slopen m², die meetellen voor de oppervlaktebepaling, wordt het aantal compensatiewoningen bepaald. Alleen agrarische opstallen inclusief torensilo's en mestsilo's die als bouwwerk te boek staan tellen mee bij de oppervlaktebepaling. Mestkelders (bouwwerk) die niet onder een schuur liggen, maar ernaast tellen ook mee bij de oppervlaktebepaling. Ter aanvulling dient hier nogmaals te worden aangegeven, dat maximaal 2 compensatiewoningen kunnen worden gebouwd.
- Aan de hand van het juridisch kader, de POP-zones (1 en 2 op bestaande kavel, overige elders), hindercirkels/ bedrijvenhinder en gemeentelijk beleid, wordt bepaald of de compensatiewoning op de bestaande kavel teruggebouwd mag/kan worden.
- Indien terugbouwen op de kavel niet mogelijk is, zal moeten worden aangegeven waar een eventuele compensatiewoning wel teruggebouwd mag worden. Hierbij moet gedacht worden aan aansluitingen bij bestaande kernen/ clusters of het verdichten van linten. Het aangeven van terugbouwlocaties is en blijft maatwerk. Overigens is het niet de taak van de gemeente om ook zorg te dragen voor het in eigendom verkrijgen van de gronden, zodat er daadwerkelijk teruggebouwd kan worden. Deze taak rust bij de aanvrager. Eventueel kan de aanvrager haar bouwrecht verkopen aan de grondeigenaar of een ontwikkelaar, die vervolgens zorg draagt voor de bouw van de compensatiewoning.
- Het bedrijf moet volledig beëindigd zijn of worden, oftewel de bedrijfsbestemming moet er vanaf gehaald worden (hierdoor is er een fiscale afrekening).
- De milieuvergunning die op het bedrijf rust moet worden ingetrokken.
- De compensatiewoning zal goed ingepast moeten worden in het landschap. Hiervoor worden geen eisen gesteld aan de erfverharding, maar wel aan de bouwvorm, de grootte en de ligging van het huis. Uitgangspunt is dat de compensatiewoning aansluit op de bestaande omgeving van de locatie waar de woning gebouwd gaat worden. De aanvraag dient hierop ook toetsbaar te zijn.
- Indien er meerdere aanvragers zijn (bijvoorbeeld bij salderen) dienen alle aanvragers te voldoen aan de regeling en gestelde voorwaarden.

Salderen

Indien de aanvrager minder dan 1.000 m² te slopen (voormalige) bedrijfsbebouwing heeft, kan door middel van salderen met andere landschapsontsierende bedrijfsbebouwing getracht worden boven de 1.000 m² te komen. Dit houdt in dat met andere agrariërs een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt bereikt.

Per (voormalig) agrarisch bedrijf zal minimaal 500 m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Dit om voldoende ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de sloop op beide percelen te kunnen waarborgen. Het slopen van 200 of 300 m² levert te weinig voordeel op. Hoe de kavel met de compensatie wordt verdeeld over de verschillende aanvragers, zullen de aanvragers onderling moeten regelen.

Als deze situatie zich voordoet, wordt een plan/visie opgesteld waarin wordt aangegeven hoe de saldering wordt toegepast en welke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het desbetreffende gebied hiermee kan worden bereikt. Het gaat hierbij om een gebiedsgerichte aanpak. Er wordt in het plan/ de visie aandacht besteed aan een minimale hoeveelheid te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen per (voormalig) agrarisch bedrijf. Indien gewenst kan de gemeente voor ondersteuning bij het opstellen van de motivering in overleg treden met de provincie. De overige voorwaarden van de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte-regeling blijven onverkort van toepassing.

Lagere norm dan 1.000 m² bij een gebiedsgerichte aanpak.

Indien middels saldering niet tot een oppervlakte van 1000 m² kan worden gekomen, doordat bijvoorbeeld te weinig vervallen bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, kan middels een gebiedsgerichte aanpak medewerking worden verleend. Dit zal op initiatief van de gemeente worden gedaan.

Omvang en kwaliteit compensatiewoningen

- Indien een compensatiewoning op de kavel kan worden gebouwd, moet aandacht worden besteed aan zowel de ruimtelijke samenhang op het perceel als de landschappelijke inpassing van het geheel. De ruimtelijke samenhang op het perceel en de landschappelijke inpassing van het perceel moeten worden verbeterd. Voor de kavel, waar zowel de sloop van de voormalige agrarische gebouwen als de bouw van de compensatiewoning plaatsvindt, zal een landschapsinrichtingsplan moeten worden opgesteld. Rekening dient te worden gehouden met de gebiedseigen kenmerken. In het landschapsbeleidsplan van de gemeente Noordenveld, wordt per gebiedstype een beschrijving gegeven. Dit vormt de basis voor het inrichtingsplan.
- Een compensatiewoning die op de kavel kan worden gebouwd, moet passen binnen de karakteristiek van het buitengebied, dit betekent dat de woningen (inclusief aan- en bijgebouwen) niet groter zijn dan 250 m². Naast de situering van het nieuwe gebouw, is het van belang om met andere aspecten rekening te houden, zoals het bouwen met een kap, een aangepaste dakhelling, een beperkte bouw- en goothoogte, passend binnen het omringende landschap. Ook erfbeplanting speelt een rol. Hetzelfde geldt ook als voor de locatie van een compensatiewoning aansluiting wordt gezocht bij bestaande bebouwingslinten/ clusters.
- Een uitzondering voor wat betreft de omvang van de compensatiewoning (inclusief aan- en bijgebouwen) kan worden gemaakt. Dit wordt alleen toegestaan als dit voor het gebruiksdoel noodzakelijk is. In relatie hiermee kan het mogelijk zijn om bedrijfsbebouwing die niet als landschapsontsierend is aan te merken, te laten staan. De bebouwing dient te passen in het gebied. Er moet altijd sprake zijn van een substantiële vermindering van het aantal vierkante meters bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie en de aard en de omvang van de toegevoegde functie moet passend zijn in het beleid, geldend voor het buitengebied. Een toegevoegde functie moet altijd ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Het geheel moet leiden tot een kwaliteitsverbetering op het desbetreffende perceel. Aangegeven moet worden in de ruimtelijke onderbouwing, wat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de nieuwe situatie is ten opzichte van de huidige situatie.
- De compensatiewoning(en) dienen qua situering, bouwmassa en verschijningsvorm aan te sluiten bij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving.
- Betreffende de bebouwingsvoorschriften voor de compensatiewoning, dienen deze aan te sluiten bij de vastgestelde bepalingen in de beleidsnota Wonen in het Buitengebied. Een woning in het buitengebied moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - het maximaal gezamenlijk bebouwd oppervlak bedraagt 250 m² voor de functie wonen;
 - de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 150 m²;
 - de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk maximaal 3,5 en 9 meter;
 - het hoofdgebouw moet worden voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30 en maximaal 60 graden dient te bedragen;
 - de uitbreiding van de bestaande dan wel de nieuwbouw dient plaats te vinden op het erf, in directe ruimtelijke relatie met de aanwezige bebouwing;
 - de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 5 meter;
 - de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter.

Aan-, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

In beginsel zal planologische medewerking worden verleend aan de realisatie, uitbreiding of vernieuwing van aan-, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de gezamenlijke oppervlakte van aan-, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 100 m² per hoofdgebouw;
- de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 3,5 en 6 meter;
- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter;
- indien aan- en bijgebouwen worden voorzien van een kap, dient de helling minimaal 30 en maximaal 60 graden te bedragen;
- de afstand van aan-, bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- aan-, bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weggekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden beschouwd.

Planologische procedure en vergunningen

Vervolgens worden de planologische verplichtingen volgend uit de overeenkomst uitgevoerd. Dit zal veelal het indienen van een wijziging van het bestemmingsplan zijn of het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan indien de Ruimte voor Ruimte-regeling daarin is geïmplementeerd.

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, zal vrijstelling ex artikel 19 niet meer mogelijk zijn. Aan de Ruimte voor Ruimte-regeling zal dan medewerking kunnen worden verleend middels een partiële herziening of wijziging van het bestemmingsplan. Van de mogelijkheid voor het toepassen van een projectbesluit zal geen gebruik worden gemaakt.

Uitgangspunt in de nieuwe wet zal zijn, dat de gemeenteraad gehouden is om voor gebieden waarin zich ontwikkelingen gaan voordoen, een exploitatieplan vast te stellen. In dit plan staat precies aangegeven de omvang van het gebied, de omschrijving van het bouwrijp maken, de te treffen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Ook is de exploitatieopzet onderdeel van het plan. Het exploitatieplan moet gelijk met het ruimtelijke plan worden vastgesteld. Omdat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure erop van toepassing is, werkt het in de praktijk het best als de procedure gelijk oploopt.

Een exploitatieplan bevat een kaart van het exploitatiegebied, een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken van het exploitatiegebied, en een exploitatieopzet. De exploitatieopzet moet een raming bevatten van de inbrengwaarden van de grond en de overige kosten in verband met de exploitatie, een raming van de opbrengsten van de exploitatie, de peildatum van de ramingen, het exploitatietijdvak en eventueel de fasering en wijze van toerekening van te verhalen kosten van de gronden die uitgegeven worden.

Bij de volgende ruimtelijke besluiten is een exploitatieplan nodig: het bestemmingsplan, het projectbesluit, het wijzigingsbesluit en bij een afwijkingsbesluit van een beheersverordening. Bij een globaal plan hoort een globaal exploitatieplan, dat bij de uitwerking voorzien wordt van een uitgewerkt exploitatieplan.

Nadat de bestemming gewijzigd is, kan onder andere de aanvraag voor de bouw-, sloop- en/of uitritvergunning worden ingediend. Een ander belangrijk aspect is het intrekken van de milieuvergunning die op het bedrijf rust. Immers de agrarische bestemming op het perceel komt te vervallen.

3.2 Conclusie

Deze gemeentelijke Ruimte voor Ruimte-regeling zal gehanteerd moeten worden, indien een aanvraag voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling zich voordoet. Middels deze regeling zal het project gestructureerd verlopen en worden alle van belang zijnde aspecten uitgelicht.