

Inspraak Concept beleidsregeling Ruimte voor Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltgebied Greenport Regio Boskoop



Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat is ingestemd met de **Concept beleidsregeling Ruimte voor Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltgebied Greenport Regio Boskoop** en dat deze wordt vrijgegeven voor de **inspraak**.

Inhoud voorgenomen beleid

Als gevolg van onder meer veranderingen in de markt, schaalvergroting en herstructurering in de het teeltgebied en vergrijzing van het ondernemersbestand (kwekers/handelaren) zal het aantal sierteeltbedrijven in het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop de komende jaren (verder) dalen. Dit betekent dat sierteeltpercelen en de daarop aanwezige bebouwing hun functie (kunnen) verliezen.

Het beleid is er op gericht om de vrijkomende agrarische gebouwen opnieuw een agrarische functie te geven of anders te slopen. In de praktijk blijkt echter dat de kans groot is dat de bedrijfsgebouwen blijven staan. Dit kan leiden tot verloedering van bebouwing en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Hergebruik van deze gebouwen kan een impuls leveren aan de versterking van de leefbaarheid, kapitaalvernietiging voorkomen en bovendien bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hergebruik van vrijkomende percelen in het concentratiegebied voor sierteelt(gerelateerde) doeleinden heeft over het algemeen de voorkeur maar is echter niet altijd mogelijk en/of wenselijk. In deze gevallen kan de zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte regeling een uitkomst bieden. Via deze regeling wordt in ruil voor de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en/of de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de sierteelt, de bouw van (burger)woningen op passende locaties in het buitengebied of elders toegestaan. Zo ontstaat de mogelijkheid extra woningen te realiseren om met de opbrengst daarvan het amoveren (of eventueel verplaatsen) van de bedrijfsactiviteiten en/of bedrijfsgebouwen (deels) te kunnen bekostigen. De voornoemde conceptnotitie voorziet in het gemeentelijke beoordelingskader voor het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling voor (transformatie)locaties binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Ter inzage

De hieronder staande conceptnotitie ligt van **3 november tot en met 14 december 2016** ter inzage en kan ook worden ingezien bij de informatiebalie in het gemeentehuis. Tevens is de notitie digitaal te raadplegen op de website www.alphenaandenrijn.nl onder het kopje Bestuur / openbare bekendmakingen / actuele bekendmakingen.

Reacties inspraak

Gedurende de bovengenoemde termijn kan een ieder een schriftelijke reactie op de conceptnotitie naar voren brengen. De reactie richt u aan de het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn, Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn. In de schriftelijke reactie moet u duidelijk uw naam en adres vermelden en aangeven dat het om de genoemde conceptnotitie gaat. Met inachtneming van (eventuele) inspraakreacties zal het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad voorstellen de notitie vast te stellen.

College van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester

Concept beleidsregeling Ruimte voor Ruimte regeling boom- en sierteeltgebied Greenport Regio Boskoop

Colofon

Uitgave Gemeente Alphen aan den Rijn 2016
Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1, 2405 SH Alphen aan den Rijn
Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn
140172
0172 – 465564
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl

Leeswijzer

Transformatiegebieden

Het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop bestaat uit ca. 1100 ha sierteeltkwekerijen. Niet alle locaties en percelen binnen dit concentratiegebied worden in de toekomst geschikt geacht voor verdere duurzame ontwikkeling van de sierteelt. De reden daarvoor heeft te maken met onder meer de verkaveling en/of de omvang van de kavels, de bereikbaarheid en ligging nabij woongebieden. De locaties en percelen komen in aanmerking voor transformatie, ondersteunend aan het kerngebied. Mogelijke functies waarvoor de transformatiegebieden in aanmerking komen, betreffen onder meer:

1. Verplaatsen van burger- en bedrijfswoningen uit het concentratiegebied;
2. Watercompensatie(projecten) ten behoeve van het concentratiegebied;
3. Recreatie en toerisme;
4. Energiepark (zonneweiden e.d.);
5. Extensieve teelten (veenbes, siertakken, energie producerende gewassen);
6. Enterijen.

De aanwijzing van locaties en percelen die voor transformatie in aanmerking komen en de daarbij behorende spelregels moeten nog bestuurlijk worden vastgesteld.

Ruimte-voor-Ruimte regeling

Om de transformatie tot stand te laten komen zullen onder meer sierteeltpercelen annex -bedrijven gesaneerd moeten worden. De vraag is dan: Wat te doen met grond en (oude) bedrijfsbebouwing? De Ruimte-voor-Ruimte regeling kan hier mogelijk uitkomst bieden. Voor een stoppende kweker biedt deze regeling een kans om de bedrijfslocatie te saneren in ruil voor bouwrechten. Uiteraard zijn aan deze regeling voorwaarden verbonden en deze zijn in de onderhavige notitie weergegeven.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Boom- en sierteeltconcentratiegebied	5
1.3 Reikwijdte van de notitie	6
2. Achtergrond	7
2.1 Greenport Regio Boskoop	7
2.2 Ruimte-voor-Ruimte regeling	7
2.3 Bestemmingsplannen	8
3. Beoordelingskader	9
3.1 Uitgangspunten	9
3.2 Nadere uitwerking van de uitgangspunten	10
3.3 Hardheidsclausule	14
4. Planologisch kader	15
4.1 Bestemmingsplan	15
4.2 Onderzoeken en overeenkomsten	15
5. Stappenplan	16
6. Verhandelen bouwrechten	18
6.1 Algemeen	18
6.2 Regeling	18
7. Financiële aspecten Ruimte-voor-Ruimte	19
7.1 Exploitatieopzet	19
7.2 Fiscale haalbaarheid	19
7.3 Leges	19
Bijlagen	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Als gevolg van onder meer veranderingen in de markt, intensivering van de teelt (o.a. kweken in meer lagen en meer afkweken van teelten die elders worden gekweekt), schaalvergroting en herstructurering in de teeltgebied maar ook vergrijzing van het ondernemersbestand (kwekers/handelaren) zal het aantal sierteeltbedrijven in het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop de komende jaren (verder) dalen. Dit betekent dat sierteeltpercelen en de daarop aanwezige bebouwing hun functie (kunnen) verliezen.

Het beleid is er op gericht om de vrijkomende agrarische gebouwen opnieuw een agrarische functie te geven of anders te slopen. In de praktijk blijkt echter dat de kans groot is dat de bedrijfsgebouwen blijven staan. Dit kan leiden tot verloedering van bebouwing en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Hergebruik van deze gebouwen kan een impuls leveren aan de versterking van de leefbaarheid, kapitaalvernietiging voorkomen en bovendien bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hergebruik van vrijkomende percelen in het concentratiegebied voor sierteelt(gerelateerde) doeleinden heeft over het algemeen de voorkeur maar is echter niet altijd mogelijk en/of wenselijk. In deze gevallen kan de

zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte regeling een uitkomst bieden. Via deze regeling wordt in ruil voor de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en/of de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de sierteelt, de bouw van (burger)woningen op passende locaties in het buitengebied of elders toegestaan. Zo ontstaat de mogelijkheid extra woningen te realiseren om met de opbrengst daarvan het amoveren (of eventueel verplaatsen) van de bedrijfsactiviteiten en/of bedrijfsgebouwen (deels) te kunnen bekostigen.

1.2 Boom- en sierteeltconcentratiegebied

In dit document wordt onder het boom- en sierteeltconcentratiegebied verstaan het gebied zoals weergegeven op kaart 3, deel uitmakende van de Verordening Ruimte 2014, exclusief het boom- en sierteeltgebied PCT-terrein. Een uitsnede van deze kaart is te vinden onder bijlage 1 van dit document. Het boom- en sierteeltconcentratiegebied ligt in de gemeenten Waddinxveen, Bodegraven- Reeuwijk en Alphen aan den Rijn. Dit document is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn.

1.3 Reikwijdte van de notitie

Het onderliggend document voorziet in het gemeentelijke beoordelingskader voor het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling voor transformatielocaties binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Boskoop van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het kader kan daarnaast een handvat bieden voor locaties daarbuiten. Dit document is een uitwerking van het uitvoeringsprogramma Economische Strategie voor 2020 (ESV2020).

2. Achtergrond

2.1 Greenport Regio Boskoop

De Greenport Regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsierteelt - heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uit te bouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor de ontwikkeling van de Greenport.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Regio Boskoop e.o. (ISV, 2011) is gemaakt om de daarvoor benodigde ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport worden al langer beperkt door het ruimtelijk beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting en herstructurering plaatsvinden. De ambitie van de structuurvisie kan als volgt worden gedefinieerd:

Er wordt gestreefd naar een vitale, duurzame en toekomstbestendige Greenport Regio Boskoop met instandhouding of verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

2.2 Ruimte-voor-Ruimte regeling

Doelstelling

Met de inzet van de Ruimte-voor-Ruimte regeling kan een bijdrage worden geleverd aan de deze ambitie. Deze regeling heeft immers als doel een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te bewerkstelligen, op zowel op de te saneren locatie (via sloop en herinrichting) als op de compensatielocatie door sloop van niet (meer) passende en/of landschappelijk storende bebouwing of functies.

Oppervlaktenormen

Tot enkele jaren geleden kende de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland een specifieke regeling voor Ruimte-voor-Ruimte. Deze regeling ging uit van (forfaitaire) oppervlaktenormen: Per 5.000 m² te saneren kas mag één compensatiewoning worden teruggebouwd. Ditzelfde geldt voor 1.000 m² bedrijfsgebouwen en voor het omzetten van 2.25 ha boom- en sierteeltbestemming. Daarbij was tevens een combinatie van fysieke sanering en een financiële bijdrage mogelijk. De staat en de waarde van de opstallen deed er daarbij niet toe. Bepalend was het ruimtelijke criterium. De regeling was overigens niet bedoeld om te worden toegepast binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied. Desondanks is, met provinciale instemming, de regeling enkele malen gebruikt voor projecten binnen het concentratiegebied. Hiervoor wordt verwezen naar de van dit document deel uitmakende bijlagen. De huidige Verordening Ruimte bevat geen gedefinieerde Ruimte-voor-Ruimte regeling (meer). De huidige verordening beoordeelt de ontwikkeling meer op de kwalitatieve verbetering in plaats van de kwantitatieve verbetering. Het gaat dan om:

1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
2. wegnemen van verharding;
3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
4. andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

De genoemde oppervlaktes worden daarbij overigens nog wel door de provincie als richtlijn/uitgangspunt gehanteerd. Ook voor het onderliggend document vormen deze oppervlaktes een basis.

2.3 Bestemmingsplannen

Op het boom- en sierteeltconcentratiegebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing: *Alphen aan den Rijn*

1. Bestemmingsplan Sierteeltgebied (vastgesteld: 11 november 2010);
 2. Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (vastgesteld: 30 juni 2011), inclusief 1e actualisatie (vastgesteld: 27 juni 2013) en 2e actualisatie (vastgesteld: 9 juli 2015);
 3. Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 (vastgesteld: 31 maart 2016);
Waddinxveen
 1. Bestemmingsplan Landelijk Veen (vastgesteld: 10 april 2013);
 2. Ruimte voor Ruimte, polder Bloemendaal (vastgesteld: 15 april 2015);
Bodegraven-Reeuwijk
 1. Bestemmingsplan Sierteeltgebied Randenburg (vastgesteld: 4 juli 2012);
 2. Bestemmingsplan Buitengebied Bodegraven – Reeuwijk (vastgesteld: 14 oktober 2014).
- In geen van deze bestemmingsplannen is een Ruimte-voor-Ruimte regeling (t.b.v. compensatie-woningen) opgenomen die kan worden toegepast op percelen binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied. Wel beschikken enkele bestemmingsplannen (o.a. bestemmingsplan Buitengebied Boskoop) over een Ruimte-voor-Ruimte regeling voor percelen daarbuiten, mogelijkheden voor een vervolgfunctie bij algehele bedrijfsbeëindiging van een sierteeltbedrijf (bijvoorbeeld een hoveniersbedrijf, een agrarisch loon- of handelsbedrijf of een zonneweide) en verplaatsing van (overbodige) bedrijfswoningen (locatie Goudse Rijweg nabij 151 te Boskoop).

3. Beoordelingskader

3.1 Uitgangspunten Voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling gelden de volgende uitgangspunten:

- ⇒ *Toepassing vindt plaats op vrijwillige basis en het maakt niet uit wie de initiatiefnemer is;*
- ⇒ *Het agrarisch gebruik moet ter plekke zijn/worden beëindigd (algehele bedrijfsbeëindiging);*
- ⇒ *Verplaatsing/hervestiging van (agrarische) bedrijven is onder bepaalde voorwaarden mogelijk;*
- ⇒ *Er moet sprake zijn van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit;*
- ⇒ *Compensatie vindt primair plaats in de vorm van woningbouw;*
- ⇒ *Bij voorkeur worden de compensatiewoningen gebouwd in/nabij de woonkernen;*
- ⇒ *Het moet gaan om zowel een kwantitatieve verbetering (sloop van m2) als een kwalitatieve verbetering (sloop en nieuwe inrichting/vormgeving);*
- ⇒ *Er worden beperkingen gesteld aan de omvang van het woonperceel dat na de sloop een woonbestemming krijgt;*
- ⇒ *In principe moeten alle bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfsmatige erfverharding op het perceel worden geamoveerd;*
- ⇒ *Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden onderbouwd met een beeldkwaliteitsplan van de sanerings- en de compensatielocatie;*
- ⇒ *Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omgeving;*
- ⇒ *Cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing blijft gehandhaafd;*
- ⇒ *Met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten.*

3.2 Nadere uitwerking van de uitgangspunten **Toepassing op vrijwillige basis**

Het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling vindt plaats op basis van vrijwilligheid. Het is aan de gemeente (het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad) om al dan niet mee te werken aan de regeling. Daarbij geldt dat iedere situatie anders is en maatwerk is vereist. Het maakt verder niet uit wie de initiatiefnemer is. Het doel van de regeling, om via sanering ruimtelijke en/of landschappelijke winst in het landelijk gebied te behalen, staat voorop.

Algehele bedrijfsbeëindiging

De Ruimte-voor-Ruimte regeling is in eerste instantie bedoeld voor vrijkomende/voormalige agrarische (sierteelt)percelen maar kan ook worden toegepast bij niet-agrarische percelen in het boom- en sierteeltconcentratiegebied.

Van belang is dat het (sierteelt)bedrijf ter plaatse volledig beëindigd moet zijn of worden. De (agrarische) bestemming wordt van het perceel afgehaald en de aanwezige milieurechten (melding/vergunning) die op het bedrijf rusten worden beëindigd.

De regeling is niet bedoeld voor bedrijven die op de huidige locatie nog (voldoende) bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Mocht daarover twijfel zijn dan zal de gemeente advies inwinnen bij een agrarisch deskundige.

Van de regeling kan ook worden gebruikt worden gemaakt in verband met verplaatsing van een (sierteelt)bedrijf. Hierna wordt hierop nader ingegaan.

Verplaatsing/hervestiging van (sierteelt)bedrijven

Het toepassen van Ruimte-voor-Ruimte regeling bij bedrijfsverplaatsingen is alleen mogelijk indien:

1. Er sprake is van een in ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch of anderszins opzicht storend of niet passend bedrijf, en;

2. Het bedrijf aantoonbaar bedrijfseconomisch levensvatbaar is, maar niet verder kan ontwikkelen op de huidige locatie;

Daarenboven geldt dat:

1. Verplaatsing van een sierteeltbedrijf wordt in principe alleen toegestaan naar een (andere) locatie binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied;
2. Verplaatsing van een niet-agrarisch bedrijf wordt in principe alleen toegestaan naar een passende locatie op een bedrijventerrein.

Ruimtelijke kwaliteit

Het is in eerste instantie aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat de toepassing van Ruimte-voor-Ruimte regeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt door de gemeente getoetst.

De volgende invalshoeken zullen in ieder geval worden bekeken en vormen aanknopingspunten om dit te bepalen:

1. Het beeld van de locatie (verschijningsvorm en configuratie): positie in het landschap, begrenzing van het perceel, in het oog springende bijzonderheden, schaal en maat, aansluiting bij omgeving, verpaupering en verval;
2. Beleid en planvorming: de bestaande locatie kan belemmerend zijn voor nieuwe (toekomstige) situatie;
3. Functie en ontwikkelingskansen van de locatie: duurzaamheid en houdbaarheid van het bedrijf;
4. De cultuurhistorie: onderliggende landschapsstructuren, cultuurhistorische identiteit van het gebied.

Eventueel kan daarbij een welstandscommissie, een agrarische of een landschapsdeskundige om advies worden gevraagd.

Compensatie in de vorm van woningbouw

Compensatie vindt primair plaats in de vorm van woningbouw. Eventueel is medewerking mogelijk aan een combinatie van woon-werken of recreatie(woning). Bij de woningbouw dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke woonvisies. Daarnaast worden in principe niet meer woningen toegestaan dan noodzakelijk is om het amoveren (of eventueel verplaatsen) van de bedrijfsactiviteiten te kunnen realiseren. **Locatiekeuze compensatiewoning**

Het is niet de bedoeling dat de regeling leidt tot de bouw van een groot aantal woningen in het buitengebied. Bij voorkeur worden de compensatiewoningen gebouwd in/nabij de woonkernen en buiten het boom- en sierteeltconcentratiegebied. Bij de bouw van compensatiewoningen ten aanzien van de locatiekeuze wordt in beginsel de volgende prioriteitsvolgorde gehanteerd:

1. Compensatie in of direct grenzend aan een woonkern[1];
2. Compensatie in de daarvoor aangewezen transformatiegebieden;
3. Compensatie op de saneringskavel zelf.

Kwantitatieve verbetering

Als basis geldt dat voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² bedrijfsgebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2.25 ha boom- en sierteelt één compensatiewoning, met een inhoud van 750 m³, mag worden gebouwd. De te slopen bebouwing moet daarbij legaal zijn geplaatst. Het verkrijgen van bouwrechten via saldering (het samenvoegen van bebouwing/bedrijfsoppervlak op afzonderlijke percelen) behoort tot de mogelijkheden (Voor nadere informatie hierover wordt verwezen naar hoofdstuk 6). Daarenboven kan voor wat betreft de inhoudsmaat een staffelmethode worden gehanteerd.

Kwalitatieve verbetering

Ruimte-voor-Ruimte moet een aantoonbare ruimtelijke winst opleveren:

1. Van het amoveren van de bedrijfsactiviteiten en/of bedrijfsgebouwen gaat een positieve uitwerking op de sierteelt (schaalvergroting, reconstructie, waterberging, natuurontwikkeling e.d.) uit;
1. Een versterking van de beeldkwaliteit op de compensatielocatie door een goede keuze van de aard en omvang van de woonbebouwing en een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
2. Waar mogelijk een bijdrage leveren aan uitbreiding of verbetering van het recreatieve/toeristische routenetwerk (wandelen, fietsen en varen).

Door de initiatiefnemer zal een beeldkwaliteitsplan moeten worden opgesteld en aangeleverd. Daarbij zal aangetoond moeten worden dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de betreffende locatie(s) en de landschappelijke inpassing van het geheel. De nieuwe bebouwing dient te passen binnen de ter plaatse aanwezige karakteristiek van het (landelijk) gebied.

Omvang woonperceel

Bij compensatie op de saneringskavel zelf verkrijgt een gedeelte van het sierteeltperceel een woonbestemming. Aan het overige deel van het perceel zal een bestemming worden gegeven die aansluit op de functie die hierin wordt gegeven (agrarisch zonder bouwvlak, water(berging), natuur(ontwikkeling). De woonbestemming voor een compensatiewoning in het buitengebied verkrijgt een maximale opper-

vlakke van 1.000 m² per woning, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte. De aanleiding daarvoor kan zijn gelegen in de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelgrens van water en/of groen.

Sloop van bestaande bedrijfsbebouwing

In het kader van Ruimte-voor-Ruimte worden in principe alle bedrijfsbebouwing en bedrijfsmatige erfverharding op het perceel gesloopt. Eventuele bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burger- of plattelandswoning. De nieuw te bouwen Ruimte-voor-Ruimte woning(en) moet(en) qua vorm, omvang en detaillering aansluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur van de aansluitende bebouwing en bestaande beleidskaders (zoals welstandsnota). Er wordt zeer zorgvuldig gekeken naar het (eventueel) gedeeltelijk laten staan of opnieuw oprichten van bebouwing op het perceel in de vorm van bijgebouw(en) bij de woning(en).

Beeldkwaliteitsplan

Toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is niet alleen afhankelijk van het belang van de sanering, maar ook van de maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde van de compenserende bebouwing. Naast architectonische inpassing in de omgeving dienen Ruimte-voor-Ruimte woningen uiteraard ook te passen in het omringende landschap. De omgevingswaarden moeten behouden dan wel versterkt of verbeterd worden. De realisatie van één of meerdere woningen moet de kwaliteit van de directe omgeving ten goede komen. Om een goede inpassing (zowel architectonisch als landschappelijk) te kunnen bewerkstelligen en waarborgen, moet de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan aanleveren voor zowel de sanerings- als compensatielocatie. Dit plan moet aangeven op welke wijze en onder welke voorwaarden compensatie leidt tot kwaliteitswinst.

De aard en wijze van compenseren wordt door de gemeente beoordeeld op landschappelijke en cultuurhistorische consequenties. Bij deze beoordeling spelen de ruimtelijke kwaliteitseisen, zoals vastgelegd in onder meer de provinciale gebiedsprofielen, een rol.

Belemmeringen voor omgeving en milieu

De landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de (directe) omgeving dienen in stand te blijven en de milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden. Daarbij mogen bij de toepassing van Ruimte-voor-Ruimte uiteraard geen belemmeringen ontstaan voor bestaande omliggende (agrarische) bedrijven, woningen en dergelijke. Milieutechnisch mogen er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woning(en) op de betreffende locatie. Indien een aan te houden afstand, in verband met bijvoorbeeld geluid en/of gebruik gewasbeschermingsmiddelen, niet wordt gehaald, dienen aanvullende maatregelen worden getroffen zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of andere doelmatige bouwkundige voorziening.

Cultuurhistorisch waardevolle / karakteristieke bebouwing

Het gemeentelijk beleid is erop gericht het bebouwingsbeeld van cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke bebouwing zoveel mogelijk in tact te laten. Dit betekent dat in het kader van Ruimte-voor-Ruimte in beginsel geen medewerking wordt verleend aan de sloop van bebouwing met een bijzondere monumentale, cultuurhistorische en/of karakteristieke waarde; deze bebouwing dient een bestemming te krijgen die past in de nieuwe functie.

Exploitatieovereenkomst

Op dit uitgangspunt wordt elders in dit document (nader) ingegaan.

3.3 Hardheidsclausule

ij het beoordelen van aanvragen kan van het voornoemde beoordelingskader worden afgeweken in die gevallen dat onverkorte toepassing van daarvan voor één of meer belanghebbenden onevenredig is in verhouding tot de hiermee te dienen doelen. In deze gevallen alsmede in gevallen die niet zijn geregeld in dit document wordt naar redelijkheid en billijkheid besloten. In bijlage 2 van dit document zijn ter illustratie enkele voorbeelden van Ruimte-voor-Ruimte projecten weergegeven.

[1] Rekening houdend met de visie voor woonkernen (Boskoop Dorp, Hazerswoude-Dorp, e.a.)

4. Planologisch kader

4.1 Bestemmingsplan

Het onderliggend document zal verankerd worden in de hierboven al vermelde gemeentelijke bestemmingsplanen. Totdat deze verankering heeft plaatsgevonden kunnen de meeste Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt via een planologische procedure buiten het bestemmingsplan om. Dit betekent dat een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld en vastgesteld moet worden. Het doorlopen van de procedure voor de totstandkoming van een onherroepelijk postzegelbestemmingsplan duurt, bij een voorspoedig verloop, 6 tot 9 maanden.

4.2 Onderzoeken en overeenkomsten

Bij Ruimte-voor-Ruimte zal in alle gevallen de (agrarische/sierteelt) bestemming, via een planologische procedure moeten worden gewijzigd. Daarbij zullen tevens de aanwezige milieurechten worden beëindigd.

De initiatiefnemer dient te allen tijde voor eigen rekening zorg te dragen voor alle noodzakelijke documenten en onderzoeken (bestemmings- of wijzigingsplan, archeologie, flora en fauna, bodemsanering, e.d.) om de planologische procedure te kunnen starten.

Daarnaast zal de gemeente op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer sluiten waarin de wederzijdse verplichtingen worden vastgelegd. Hierin zal onder meer worden meegenomen dat de eventuele uit te betalen tegemoetkoming in de planschade voor de rekening van de initiatiefnemer komt (planschadeovereenkomst). Ook zal in deze overeenkomst gewaarborgd worden dat de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en/of de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk plaatsvinden en overige agrarische bouwwerken en verhardingen worden verwijderd. Wanneer er onvoldoende waarborgen zijn voor daadwerkelijke beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de sloop van de bedrijfsgebouwen, wordt geen medewerking aan de planologische procedure verleend.

5. Stappenplan Initiatiefnemers die voor een bepaalde locatie van de Ruimte-voor-Ruimte regeling gebruik willen maken, doorlopen de globaal volgende vier stappen.

Stap 1 Initiatieffase

De initiatiefnemer begint met het indienen van een aanvraag (initiatiefverzoek) bij het college van burgemeester en wethouders om te laten toetsen of de voorgestelde locatie(s) in principe geschikt is (zijn) om de Ruimte-voor-Ruimte regeling toe te passen. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een aanvraagformulier (bijlage 3). Of de regeling kan worden toegepast hangt af van een aantal factoren welke uitgewerkt zijn in dit document. Belangrijk is vooral dat de initiatiefnemer in deze fase aantoont dat:

1. de huidige functie op de locatie niet kan worden gecontinueerd;
2. welke bedrijfsgebouwen de initiatiefnemer wenst te saneren en wat de oppervlakte hiervan is;
3. op welke (passende) locatie de initiatiefnemer compensatiewoning(en) wenst te realiseren.

Eventueel kan hierbij advies worden ingewonnen een agrarische deskundige. Wanneer de locatie in principe voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling in aanmerking komt, krijgt de initiatiefnemer 'groen licht' om het plan verder uit te werken en te onderbouwen (ontwerpfase). De gemeente kan hierbij randvoorwaarden voor uitwerking meegeven.

Stap 2 Ontwerpfase ('rekenen en tekenen')

In de ontwerpfase zal door of namens de initiatiefnemer gerekend en getekend worden. De initiatiefnemer moet een (globaal) beeldkwaliteitsplan en exploitatieberekening opstellen en aanleveren aan de hand waarvan duidelijkheid ontstaat over de situering en het volume (aantal, omvang) van de compenserende woningbouw en de ruimtelijke kwaliteitswinst. Duidelijk moet blijken dat sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering op de sanerings- en compensatielocatie.

Bij de uitwerking van de plannen dient landschappelijke inpassing en kwaliteit voorop te staan, niet het aantal woningen. Door de gemeente vindt een nadrukkelijke toets plaats of wel voldoende verbetering van ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Een juiste keuze in omvang, situering en oriëntatie van de compenserende bebouwing en woningtype is van essentieel belang.

Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeente onder meer getoetst aan de (provinciale en gemeentelijke) landschapsvisie en woonvisie. Eventueel wordt hierbij advies gevraagd aan een landschapsdeskundige of de gemeentelijke welstandscommissie.

Pas na beoordeling van het beeldkwaliteitsplan en de exploitatieberekening kan de gemeente definitief beslissen over de mogelijke herontwikkeling in het kader van Ruimte- voor-Ruimte.

Als zowel de gemeente als de initiatiefnemer van mening is dat er een goed en haalbaar voorstel ligt, is het tijd voor de volgende stap (planuitwerking en detaillering).

Stap 3 Detailleringfase

In deze fase wordt het planvoorstel door de initiatiefnemer in zijn geheel uitgewerkt en aangescherpt. Door de initiatiefnemer wordt nu de grondexploitatie voor de ontwikkeling definitief gemaakt. Bovendien wordt het beeldkwaliteitsplan verder gedetailleerd. Door middel van dit plan moet een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning(en) in de omgeving gewaarborgd worden. Het beeldkwaliteitsplan zal bij het indienen van de uiteindelijke bouwplannen worden gebruikt om de uitwerking te toetsen.

Het definitieve beeldkwaliteitsplan en de definitieve exploitatieopzet worden door de gemeente getoetst. Er wordt een definitief oordeel gegeven op basis waarvan de exploitatieovereenkomst kan worden gesloten en de planologische procedure (stap 4) kan worden gestart.

Stap 4 Procedurefase

Deze fase is gericht op de formele juridische en planologische verankering van de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst sluiten waarin de wederzijdse verplichtingen worden vastgelegd. Hier gaat hierbij onder meer om afspraken over kosten, planschade, controle op daadwerkelijke sloop, procedurele aspecten, en dergelijke. Daarbij dient door de initiatiefnemer een postzegelbestemmings- of wijzigingsplan (inclusief onderzoeken zoals flora en fauna, archeologie, bodemsituatie) te worden opgesteld waarin de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Daarna wordt de planologische procedure doorlopen, zoals in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke

ordering is bepaald. Deze procedure duurt, bij een voorspoedig verloop, 6 tot 9 maanden. Gedurende en/of na deze fase kunnen de voor de uitvoering van de ontwikkeling benodigde vergunningen (v.b. omgevingsvergunning, activiteit Bouwen) en andere toestemmingen (v.b. sloopmelding) worden aangevraagd en behandeld.

6. Verhandelen bouwrechten

6.1 Algemeen

Voor ondernemers (kwekers/handelaren) en eventuele andere partijen die niet genoeg bebouwing of perceelsomvang hebben om voor een compensatiewoning in aanmerking te komen biedt het (ver)kopen bouwrechten een uitkomst. Via het verhandelen van bouwrechten worden deze ondernemers, maar ook andere partijen, de mogelijkheid geboden om een deel van een compensatiewoning (bouwrecht) te verkopen danwel bouwrechten bij te kopen. Het verhandelen van bouwrechten is een middel om zoveel mogelijk ondernemers gebruik te kunnen laten maken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

6.2 Regeling PM.

Er wordt gewerkt aan een regeling voor het verhandelen van bouwrechten.

7. Financiële aspecten Ruimte-voor-Ruimte

7.1 Exploitatieopzet

De initiatiefnemer zorgt in samenspraak met de gemeente voor het opstellen van een exploitatieopzet (financiële onderbouwing). Uit de exploitatieopzet moet blijken of het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling financieel haalbaar c.q. verantwoord is. In de exploitatieopzet worden alle toerekenbare kosten en opbrengsten van zowel de sanerings- als compensatielocatie transparant gemaakt. Daarbij gaat het niet alleen om kosten en opbrengsten direct samenhangend met de sanering en herbouw, maar ook om allerlei bijkomende kosten voor onderzoek, advies- en taxatie en bestemmingsplanwijziging maar ook rentelasten. Zowel kosten van de initiatiefnemer als van de gemeente kunnen worden opgevoerd. De kosten en opbrengsten worden bepaald op basis van taxaties, offertes en kengetallen.

7.2 Fiscale haalbaarheid

Gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimte regeling kan voorts fiscale gevolgen met zich meebrengen. Een quickscan over de financiële haalbaarheid wordt aanbevolen om verrassingen en onnodige tijd c.q. kosten voor aanvragen te vermijden. De belastingdienst kan hierbij desgewenst betrokken worden.

7.3 Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor het herzien/wijzigen van het bestemmingsplan worden op grond van de gemeentelijke legesverordening leges rekening gebracht. Ook voor het in behandeling nemen van bouw -en andere benodigde (vergunnings)aanvragen worden leges geheven. Op verzoek kan een betalingsregeling worden getroffen (gespreide legesbetaling) of uitstel van betaling van leges voor een bepaalde periode worden verleend. Hiermee kan de initiatiefnemer de gelegenheid worden geboden om voor de Ruimte-voor-Ruimte benodigde middelen (eerst) aan te wenden voor het primaire proces. Deze afspraken kunnen eventueel in de exploitatieovereenkomst worden vastgelegd. Voorts bestaat de mogelijkheid om via een expliciet verzoek, met een (uitgebreide) motivering, vrijstelling of reductie van leges te verkrijgen. Uit het verzoek zal in ieder geval moet blijken dat de betrokkene niet in staat is om de leges te betalen en het onbillijk is om toch de (volledige) leges in rekening te brengen.

Bijlagen

Bijlage 1: Uitsnede kaart 3: Teeltgebieden van de Verordening Ruimte 2014 (provincie Zuid-Holland)

Bijlage 2: Voorbeelden Ruimte-voor-Ruimte