

Beleidsregels inzake werkwijze RvR-regeling Molenlanden

Aanleiding

Binnen de gemeenten Giessenlanden en Molenwaard worden planinitiatieven beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit met behulp van onder andere De Omgevingsvisie Giessenlanden en het Landschapskader (GSS) en het Kookboek (MW).

In het verleden is er veel gebruik gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling (RvR-regeling), inhoudende dat voor de beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten in combinatie met de sloop van alle opstallen op die locatie, rechten worden toegekend voor het wijzigen naar een woonbestemming van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en het terugbouwen van één extra woning per ten minste 1.000 m² aan gesloopte opstallen.

De RvR-regeling wordt vaak nog als uitgangspunt gebruikt wanneer het gaat om het beoordelen hoeveel woningen op een locatie gerealiseerd kunnen worden. Adviseurs van derden beroepen zich in praktijk vaak op het aantal terug te bouwen woningen op basis deze regeling waarbij de gemeente vooral let op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de locatie. Hier zijn twee onderwerpen aan verbonden waarbij een eenduidig standpunt en een gelijke werkwijze gewenst is:

1. Restsloopmeters

Er zijn aanvragen welke vragen om zogenoemde restsloopmeters te verkopen of behouden ten gunste van andere ontwikkeling. Bijvoorbeeld: Op een voormalig agrarisch erf wordt 1.300 m² opstallen gesloopt en in de nieuwe situatie één compensatiewoning gerealiseerd. Dan verzoekt men om 300 m² restsloopmeters te verkopen aan derden die vervolgens met restsloopmeters verzameld tot 1.000m² om (op een nader te noemen locatie) een woning te mogen bouwen.

2. Woonstippen

In aanvulling op de aanvragen inzake restsloopmeters zijn er ook initiatieven waarbij wordt verzocht om een compensatiewoning elders terug te bouwen in plaats van op het erf waar opstallen gesloopt worden.

Doel

Eenduidig en duidelijk te reageren en oordelen als gemeente op verzoeken inzake de RvR-regeling, restsloopmeters en het eventueel verplaatsen van woonstippen.

2 Achtergrond RvR-regeling

Bestaande regeling

De insteek van de RvR-regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door mee te werken aan het wijzigen van de agrarische bedrijven naar 'Wonen', waarbij in ruil voor het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing ingestemd kan worden met het bouwen van een zgn. compensatiewoning(en) (ook wel woonstippen genoemd). Het betreft een specifieke beoordeling van de ontwikkeling op een bepaalde locatie, waarbij de RvR-regeling het uitgangspunt is en maatwerk wordt toegepast.

Een van de randvoorwaarden is dat alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze verplichting wordt schriftelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst en/of voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan.

Aanvullende werkwijze

De bestaande RvR-regeling, zoals deze in bestemmingsplannen in het buitengebied is opgenomen, blijft in stand. Deze werkwijze betreft een aanvulling op de regeling hoe er wordt omgegaan de beoordeling van verzoeken inclusief vermeende woonstippen en restsloopmeters. Bij de beslissing op het principeverzoek spelen in situaties waarbij het verbeteren van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, het uitgangspunt is.

3 Totaalbeoordeling

Restsloopmeters

De benadering dat uit een ruimtelijk totaalpakket één bepaald onderdeel (restsloopmeters) kan worden gebruikt als rechten op een andere en nog onbekende locatie kunnen worden gebruikt/ingebracht, betekend een onbekende en mogelijk ongewenste situatie voor de toekomst. De totale beoordeling van een initiatief is van belang om tot een complete beoordeling van het aspect ruimtelijke kwaliteit te komen. Het reserveren, sprokkelen of verkopen van 'sloopmeters' die op een later moment op een (mogelijk minder geschikte) locatie worden ingezet sluit hier niet op aan. Het combineren van meer dan twee locaties wordt al snel sprokkelen wat niet leidt tot behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het wel toepassen zou er overigens toe kunnen leiden dat elke m² te slopen agrarische bedrijfsbebouwing, ook zonder terugbouwactiviteiten, kan worden gespaard of gesprokkeld zonder dat het totaalbeeld van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering op orde is.

Overigens past het wel in de locatiebenadering dat waar het aantal te slopen m² bedrijfs-bebouwing onvoldoende is voor het toekennen van een (of een tweede) compensatie-woning, het de initiatiefnemer wordt toegestaan het aantal ontbrekende sloopmeters op een andere, elders gelegen locatie te realiseren.

De twee locaties dienen dan gecombineerd in een principeverzoek aangedragen te worden zodat de gezamenlijke kwaliteitsverbetering beoordeeld kan worden.

Woonstippen

Er worden principeverzoeken ingediend waarbij de vraag wordt gesteld of het slopen op locatie A kan leiden tot het bouwen van een aantal woningen op een nog nader te bepalen locatie. Ook worden principeverzoeken ingediend waarbij de vraag wordt gesteld of op locatie B een woning gebouwd kan worden, mits er voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders tegenover staat. Door over deze 'halve' principeverzoeken het college een principebesluit te laten nemen wordt het lastig een totaalafweging over de gehele ontwikkeling te maken en ontstaan 'zwevende woonstippen'.

Indien een woonstip (compensatiewoning) in een principeverzoek wordt ingebracht zal dit leiden tot een afweging op alle gebruikelijke aspecten, zoals een goede ruimtelijke ordening, landschappelijke inpassing en milieutechnische voorwaarden. Verder is het ongewenst dat de rechten op woonstippen die boven de markt hangen in andere handen overgaan zonder dat er duidelijkheid is over de locatie, wij hebben daar als gemeente geen invloed op. De beslissing om een woonstip toe te kennen is een onderdeel van een besluit dat betrekking heeft op alle aspecten en is te beschouwen als een recht voor een bepaalde locatie.

Het verkopen of verplaatsen van een woonstip doet geen recht aan de specifieke afweging op o.a. ruimtelijke kwaliteit, die altijd zal plaatsvinden. Een verzoek dient daarom concreet en integraal ingediend te worden zodat er een goede afweging, wat betreft de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, gemaakt kan worden.

Gefaseerde principeverzoeken

Omdat bij dergelijke plannen meerdere locaties en meerdere eigenaren betrokken zijn, kunnen wij ons goed voorstellen dat het gewenst is deze principeverzoeken gefaseerd in te dienen en te bespreken met de gemeente. Wij stellen voor dergelijke plannen waarbij een 'half' principeverzoek (inzake enkel locatie A) wordt ingediend te beoordelen en te voorzien van een ambtelijk advies, wat wordt teruggekoppeld aan initiatiefnemer. Indien initiatiefnemer een collegebesluit wenst, is dit mogelijk onder dezelfde voorwaarden die ambtelijk meegegeven wordt. Initiatiefnemer kan vervolgens het principeverzoek aanvullen met een derde partij en het totaalplan van Locatie A+B als geheel indienen waarop een principebesluit wordt genomen. Een belangrijke voorwaarde in de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan) is dat het volledige plan wordt uitgevoerd, dus zowel (sloop)locatie A, als (bouw)locatie B.

Werkwijze

De werkwijze hanteren dat bij behandeling van principeverzoeken waarbij de RvR-regeling (of vergelijkbaar hieraan) wordt toegepast, er sprake moet zijn van een concreet totaalplan waarbij een integrale beoordeling kan plaatsvinden wat betreft de ruimtelijke kwaliteit zonder dat er sprake is van (zwevende) restsloopmeters en/of het toekennen van woonstippen op nog onbekende locaties. Indien initiatiefnemer een gefaseerde aanvraag indient, wordt de werkwijze van totaalbeoordeling toegelicht en kan er op verzoek een (ambtelijk) standpunt worden medegedeeld over het betreffende -nog onvolledige- verzoek om vervolgens te komen tot een totaalplan (locatie A+B) waarop een principebesluit genomen wordt. Na een principebesluit dient initiatiefnemer één bestemmingsplan in bij de gemeente waarin beide locaties onderdeel zijn van het plangebied, twee deelplangebieden in één bestemmingsplan. Op deze manier wordt het totaalplan ook in één procedure, planologisch vastgelegd.

Het kan zijn dat op een locatie A de ruimtelijke kwaliteit gering (niet onevenredig) afneemt omdat op een locatie B de ruimtelijke kwaliteit fors toeneemt en per saldo dus sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het oordeel over een verzoek is locatie afhankelijk, het vergelijken van initiatieven met elkaar is daarmee niet vanzelfsprekend.

Vastgesteld tijdens de gezamenlijke collegevergadering van 13 november 2018

Namens deze,

Colleges van B&W van Giessenlanden en Molenwaard