

Ruimte voor ruimte regeling

Het college van burgemeester en wethouders van Coevorden maakt bekend dat in de vergadering van 11 juli 2023 de 'ruimte voor ruimte regeling' geactualiseerd is vastgesteld. Met de vaststelling van de ruimte voor ruimte regeling vervalt de ruimte voor ruimte regeling 2012.

De wettelijke grondslag waarop de regeling is gebaseerd is titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht. De regeling treedt in werking met terugwerkende kracht vanaf 11 juli 2023. Het beleidsplan is bekend gemaakt in het elektronisch gemeentebblad.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De ontwikkelingen in de kernen en in het buitengebied gaan snel. De behoefte aan woningen is de laatste jaren sterk gestegen en vrijkomende (bedrijfs)bebouwing neemt toe. De gemeente brengt beide ontwikkelingen samen door faciliterend op te treden waar het gaat om het herbestemmen van voormalige (bedrijfs)bebouwing.

De ruimte voor ruimte regeling beoogt het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van landschapsontsierende (bedrijfs)bebouwing. In het kader van leegstand, verpaupering, kans op ondermijning en ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk een nieuwe functie toe te kennen aan de locatie waarop het landschapsontsierende (bedrijfs)bebouwing staat. De geldende ruimte voor ruimte regeling dateert uit 2012 en is toe aan een actualisatie. Daarnaast zijn in de afgelopen jaren initiatieven op tafel gelegd waarin de huidige regeling niet voorziet. Het gaat dan bijvoorbeeld om het mogen realiseren van meer dan één compensatiewoning.

1.2 Juridische status

Deze regeling heeft de status van een beleidsregel als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat houdt in dat nieuwe verzoeken aan deze regeling moeten worden getoetst, voor zover ze niet passen in het geldende bestemmingsplan/ omgevingsplan. De beleidsregel wordt vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders; daarmee vervalt de huidige ruimte voor ruimte regeling uit 2012. Past een verzoek in deze regeling, dan wordt medewerking verleend door middel van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) of een herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan. Past een verzoek niet in de regeling, dan wordt het afgewezen, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden (dit is geregeld in artikel 4:84 Awb).

1.3 Doel

Het doel van deze regeling is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied en in de kernen. Om sloop te stimuleren worden in deze regeling diverse (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

2. Uitgangspunten

2.1 Landschapsontsierende bebouwing

Het belangrijkste uitgangspunt voor het bepalen of een gebouw landschapsontsierend is, is dat een erf niet op zichzelf staat, maar een eenheid vormt met het landschap. De eenheid tussen het erf en zijn omgeving komt tot uiting in de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke structuur van het gebied. Per landschapstype verschilt de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke structuur. Of een gebouw landschapsontsierend is, moet worden gezien in relatie tot de gebiedskenmerken en wordt bepaald door een aantal bebouwingskenmerken, te weten:

- het volume;
- de vorm van het gebouw;
- het materiaalgebruik;
- het kleurgebruik;
- de uitstraling;
- de situering op het erf;
- de samenhang met overige bebouwing op het erf.

Achterstallig onderhoud en de aanwezigheid van een asbestdak maken een pand niet per definitie landschapsontsierend. In bijlage 1 zijn voorbeelden van landschapsontsierende bebouwing opgenomen.

De volgende bebouwing wordt in ieder geval **niet meegerekend met de te slopen vierkante meters**:

- Waardevolle beeldbepalende, karakteristieke of monumentale panden;
- (Bedrijfs)bebouwing die illegaal is opgericht.
- Bijbehorende erfverhardingen, mestplaten, kuilvoersilo's e.d.

Het toepassen van deze regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was.

2.2 Sloopeis

Voor de toepassing van deze regeling geldt het uitgangspunt dat per locatie alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en alle bijbehorende erfverhardingen, mestplaten, kuilvoersilo's e.d. worden opgeruimd. Van deze eis kan worden afgeweken als er een bij het gebied passende vervolgfunctie voor een deel van de gebouwen wordt gevonden, bijvoorbeeld als bijgebouw bij de woning of als bedrijfsgebouw voor een bedrijf aan huis.

Bij de berekening van de (minimaal) te slopen oppervlakte blijft per bestaande woning 150 m² aan bij de woning behorende gebouwen en overkappingen buiten beschouwing. Deze oppervlakte mag als bij de woning behorend bouwwerk blijven staan of worden teruggebouwd en hoeft daarom niet blijvend te worden gesaneerd.

Tenminste één van de te slopen bouwwerken dient een minimale oppervlakte te hebben van 100 m² en de bebouwing mag op maximaal twee locaties aanwezig zijn. Wanneer een slooplocatie zowel in een kern als in het buitengebied valt, wordt de sloopeis gehanteerd die geldt voor het buitengebied (zie hoofdstuk 4). Het inzetten van slooplocaties buiten de grenzen van de gemeente Coevorden is niet toegestaan.

2.3 Terugbouwlocatie compensatiewoning

De compensatiewoning moet op de slooplocatie worden teruggebouwd tenzij rijks-, provinciaal-, of gemeentelijk beleid anders bepaald. Indien op twee locaties wordt gesloopt, bepaalt in beginsel de gemeente op welke locatie de compensatiewoning wordt teruggebouwd. Indien het realiseren van de compensatiewoning op de slooplocatie niet mogelijk is, dan wordt als eerste gezocht naar een geschikte locatie in de kern. Tevens dient een compensatiewoning herkenbaar te zijn vanaf de openbare weg. De locatie van een compensatiewoning mag niet (gedeeltelijk) achter de achtergevel van een bestaande woning liggen en moet vanaf de openbare weg dus volledig zichtbaar zijn. In bijlage 2 is de situering van de terugbouwlocatie verder uitgewerkt.

2.4 Waarborgen ruimtelijke kwaliteit

Voor iedere locatie geldt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd moet zijn. De uitgangspunten moeten gebaseerd zijn op de Notitie ruimtelijke kwaliteit – Buitengebied, de Welstandsnota en beleidskaart Cultuurhistorisch (zeer) waardevolle gebieden.

2.5 Inpassingseisen

Er moet een ruimtelijk kwaliteitsplan gemaakt worden dat de kenmerken van het gebied laat terugkomen op het perceel. Voorafgaand aan het ruimtelijk kwaliteitsplan worden er door de gemeente randvoorwaarden gesteld ten aanzien van inpassing, omvang, inhoud, aantal en uiterlijk van de compensatiewoning(en).

2.6 Geen (extra) bedrijfswoning

Deze regeling kan niet worden toegepast voor het realiseren van een (extra) bedrijfswoning.

2.7 Opheffen herbouwmogelijkheid

Bebouwing waarop deze regeling van toepassing is, moet blijvend worden gesloopt. Dat houdt in dat de mogelijkheid tot herbouw wordt wegbestemd. Dat kan bijvoorbeeld door de agrarische of bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. Voor de inrichting van het erf moet een ruimtelijk kwaliteitsplan worden gemaakt.

2.8 Intrekken milieuvergunning

Het vervallen van een agrarische of bedrijfsbestemming betekent niet automatisch dat ook de milieuvergunning vervalt. Dat is echter wel gewenst. Daarom wordt de voorwaarde gesteld dat bij toepassing van deze regeling de op het perceel rustende milieuvergunning of melding wordt ingetrokken, binnen drie maanden nadat de planologische procedure is afgerond.

2.9 Anterieure overeenkomst

Bij het toepassen van deze regeling zal, net als bij alle gevallen waarin medewerking wordt verleend in afwijking van een geldend bestemmingsplan, met de aanvrager een overeenkomst worden gesloten. Hierin worden, indien van toepassing, afspraken vastgelegd over de vergoeding van planschade of

nadeelcompensatie, de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen, rioolaansluiting, het intrekken van de milieuvergunning of melding en de aanleg van een inrit.

2.10 Geen medewerking

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking aan een verzoek weigeren indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Als bedrijfsbeëindiging en sloop van de (bedrijfs)bebouwing op een andere manier dan door bouw van een compensatiewoning financieel mogelijk wordt gemaakt of gecompenseerd, zal geen medewerking worden verleend aan toepassing van deze regeling.

3. Ontwikkeling binnenstedelijk gebied

3.1 Afkadering gebied

Hoofdstuk 3 van deze regeling is van toepassing in de kernen. Tot de kernen worden de gebieden gerekend die vallen onder de kwalificatie bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening op kaart D1 'bestaand stedelijk gebied'.

3.2 Sloopnorm compensatiewoningen

Om compensatiewoningen te mogen realiseren in het binnenstedelijk gebied gelden er minimale te slopen vierkante meters (bedrijfs)bebouwing. Zie de tabel hieronder.

Aantal compensatiewoningen	Te slopen vierkante meters (bedrijfs)bebouwing
1	Ten minste 500 m ²
2	Ten minste 1.000 m ²
3	Ten minste 1.500 m ²
4	Meer dan 2.000 m ²

Bij de toepassing van bovenstaand tabel geldt een afwijkingsmarge van 5% voor de benodigde te slopen vierkante meters.

In afwijking van bovenstaande tabel kunnen er bij een sloopeis van 2000 m² 5 compensatiewoningen worden gerealiseerd, voor zover de totale oppervlakte van alle woningen en alle bijbehorende bouwwerken tezamen niet meer bedraagt dan 500 m².

3.3 Bedrijfsverplaatsing

Indien sprake is van een bedrijfsverplaatsing van een actief agrarisch of daaraan verwant bedrijf zoals een loonbedrijf, hovenier etc. van een kern naar een nieuwe locatie in het buitengebied, wordt ter compensatie één woning meer toegestaan dan de reguliere sloopeis in de kern bepaalt.

4. Ontwikkeling buitenstedelijk gebied

4.1 Afkadering gebied

Hoofdstuk 4 van deze regeling is van toepassing op buitenstedelijk gebied. Tot het buitenstedelijk gebied worden de gebieden gerekend die niet vallen onder de kwalificatie bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening op kaart D1 'bestaand stedelijk gebied'.

4.2 Sloopnorm compensatiewoningen

Om compensatiewoningen te mogen realiseren in het buitenstedelijk gebied gelden er minimale te slopen vierkante meters (bedrijfs)bebouwing. Zie de tabel hieronder.

Aantal compensatiewoningen	Te slopen vierkante meters (bedrijfs)bebouwing
1	Ten minste 750 m ²
2	Ten minste 2.000 m ²

3	Ten minste 3.000 m ²
4	Ten minste 4.000 m ²
5	Ten minste 5.000 m ²
6	Meer dan 6.000 m ²

Bij de toepassing van bovenstaand tabel geldt een afwijkingmarge van 5% voor de benodigde te slopen vierkante meters.

In afwijking van bovenstaande tabel kunnen er bij een sloopeis van 2000 m² 4 compensatiewoningen gerealiseerd worden, voor zover de totale oppervlakte van alle woningen en alle bijbehorende bouwwerken tezamen niet meer bedraagt dan 500 m².

4.3 Uitgezonderde gebieden

Het realiseren van een compensatiewoning mag niet plaatsvinden in Natuurnetwerk Nederland of Beekdal en bergingsgebied (zie kaarten D3 en D11 van de provinciale omgevingsverordening), tenzij de oorspronkelijke bebouwing in die gebieden wordt verwijderd.

5. Monitoring

Om de invloed en effecten van onze regeling te kunnen te meten, is het noodzakelijk om ieder jaar een evaluatierapport op te stellen. Hierin worden de resultaten opgenomen van de toepassing van de regeling in het afgelopen jaar.

Monitoring dient twee doelen. Allereerst kan op basis van monitoring achterhaald worden of de geformuleerde doelstellingen zijn behaald. Dit is belangrijk voor de verantwoording en effectiviteit van de regeling. Op de tweede plaats dient monitoring het doel om gegevens te genereren die belangrijk zijn voor het eventuele bijstellen van de regeling. Naast het meten op data blijft het ook altijd van belang om kwalitatieve input, die voortkomt uit het dagelijks werk van de medewerkers, te genereren en te evalueren.

In de evaluatie worden in ieder geval de volgende onderdelen gerapporteerd:

- Hoeveel vierkante meter landschapsontsierende bebouwing is gesloopt.
- Hoeveel en welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt.
- Hoeveel milieuvergunningen zijn ingetrokken.

6. Bekendmaking

6.1 Benaming

Deze regeling wordt aangehaald als: Ruimte voor ruimte regeling.

6.2 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking, onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2012.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden,

Aldus vastgesteld in vergadering van 11 juli 2023.

*De gemeentesecretaris
Karin Cornelissen*

*de Burgemeester
Renze Bergsma*

Bijlage I – Landschapsontsierende bebouwing



Bijlage II – Woningen in de tweede lijn

Het is wenselijk dat de compensatiewoningen herkenbaar zijn vanaf de openbare weg. De locatie van compensatiewoningen mag daarom niet (gedeeltelijk) achter de achtergevel van een bestaande woning liggen en moet vanaf de openbare weg dus volledig zichtbaar zijn.

De reden om geen woningen in de tweede lijn toe te staan is de onoverzichtelijkheid voor wat betreft de toegang, een slechtere (brand)veiligheid, aansluiting van de woning op nutsvoorzieningen over het perceel van derden, verdichting op een stedelijke manier die niet wenselijk is en bovendien is er in veel gevallen een gebrek aan privacy.



Voorbeeld van woningen in de tweede lijn