

Beleidskader Ruimte voor Ruimte Gemeente Emmen

H1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Het landelijke gebied is volop in beweging. De agrarische sector heeft de afgelopen jaren een schaalvergroting doorgemaakt. Door de vergroting van bepaalde bedrijven, worden bedrijfseconomisch minder interessante bedrijfslocaties beëindigd. Door wettelijke opgaven vanuit natuur, klimaat, water en bodem zullen het aantal actieve agrarische bedrijven de komende jaren naar verwachting verder afnemen.

Anderzijds wordt het landelijke gebied steeds meer gezien als een aantrekkelijk gebied om te wonen. Om voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw en natuur te bieden en daarnaast het landschap te beschermen, wordt er echter tot op heden terughoudend omgegaan met het toevoegen van woningen aan het landelijke gebied.

Eén van de mogelijkheden waarmee woningbouw in het landelijke gebied wel kan worden gerealiseerd is de provinciale “Ruimte voor Ruimte” (RvR) regeling. Op basis van de RvR regeling is het mogelijk om in ruil voor de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing één of meerdere nieuwe woningen (compensatiewoningen) te ontwikkelen. Agrarische ondernemers ontvangen bij verkoop van een woningbouwkwavel/woning zo een financiële compensatie voor de kosten van het slopen van stallen, schuren of overige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Op deze manier wordt het landelijke gebied ontdaan van leegstaande en verouderde bedrijfsbebouwing en wordt verval en/of oneigenlijk gebruik van gebouwen voorkomen.

Per 15 februari 2024 heeft de provincie Drenthe de RvR regeling in de Provinciale Omgevingsverordening (POV) aangepast en de toepassing op een aantal onderdelen verruimd. Bij de gemeentelijke uitvoering van de vernieuwde regeling wordt aangelopen tegen een aantal aspecten die om verduidelijking vragen, voor zowel initiatiefnemers als de gemeentelijke organisatie. Dit beleidskader geeft deze verduidelijking.

1.2. Uitgangspunten

1.2.1. Plangebied

Het beleidskader “Ruimte voor Ruimte gemeente Emmen” heeft betrekking op de gehele gemeente Emmen, waarbij de concrete toepassing met name zal plaatsvinden binnen het landelijke gebied.

1.2.2. Doel

Het beleidskader heeft meerdere doelen:

- Verduidelijking bieden aan initiatiefnemers en overige betrokkenen in de toepassing van de provinciale RvR regeling binnen de gemeente Emmen
- Het leveren van een bijdrage aan de transitie van het landelijk gebied, in de vorm van sociaal maatschappelijk perspectief voor vrijkomende bedrijfslocaties, een bijdrage aan de woningbouwopgave en het behoud van ontwikkelperspectief binnen gebieden met de hoofdfunctie landbouw
- Waarborging/versterking van ruimtelijke kwaliteit bij toepassing van de regeling
- Oog voor lokale omstandigheden bij ontwikkelingen
- Een beperking in procedures en kosten voor initiatiefnemers, voor zover mogelijk

1.3. Status

Binnen het beleidskader “Ruimte voor Ruimte gemeente Emmen” geeft het college invulling aan de gemeentelijke uitwerking en uitvoering van de provinciale Ruimte voor Ruimte (RvR) regeling, zoals bepaald in de Provinciale Omgevingsverordening (POV, versie 2024).

Na vaststelling door het college kunnen op basis van het beleidskader omgevingsvergunningen worden beoordeeld. De inhoud van het beleidskader wordt benut bij het aanpassen van het gemeentelijke Omgevingsplan.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de relevante beleidsmatige kaders. Hoofdstuk 3 benoemt de aspecten die om gemeentelijke verduidelijking vragen met direct daaraan verbonden de gemeentelijke werkwijze.

H2 Beleidskader

2.1. Gemeente Emmen

2.2.1. Strategienota Emmen

In 2021 is de Strategienota Emmen vastgesteld. Hierin worden de gemeentelijke ambities voor de middellange termijn beschreven. Uit de strategienota wordt onder andere duidelijk dat Emmen inzet op (lichte) groei van de bevolking, meer diversiteit in leeftijdsgroepen en opleidingsniveaus en versterking van de brede welvaart. Aan toekomstige inwoners wordt een divers aanbod van woningtypen geboden.

Concreet worden er zes ambities verwoord, waarbij de ambities 1 en 5 het onderwerp van dit beleidskader direct raken:

1. Wij creëren meer ruimte voor de natuur, zijn voorbereid op klimaatverandering en verbinden wonen, werken en de natuur met elkaar. We behoren tot de top 10 van de groenste gemeenten van Nederland.
2. Wij worden CO2 neutraal en faciliteren duurzame energieproductie.
3. In Emmen kan iedereen meedoen aan het maatschappelijk leven en heeft daarin gelijke kansen. Wij focussen hierbij op kinderen, jongeren en hun ouders, zodat de jeugd het beter krijgt dan generaties voor hen.
4. De ondersteuning die wij inwoners geven, werkt voor hen en is betaalbaar. Wij vernieuwen daarom de werking van de sociale infrastructuur.
5. Emmen groeit economisch en in aantal inwoners en verstevigt haar positie als regiokern met goede verbindingen en voorzieningen. We zorgen voor een aantrekkelijke, duurzame en veilige woon- en leefomgeving.
6. Wij behoren tot de landelijke top van groene, slimme en innovatieve industriekernen, met zorg en recreatie en toerisme als belangrijke economische pijlers en een bijpassend onderwijsaanbod.

2.1.1. Woonvisie 2022-2030 BuitengeWoon Thuis in Emmen

De Woonvisie is de doorvertaling van de Strategienota op het gebied van wonen. In de Woonvisie wordt aangegeven dat door de stijgende vraag naar landelijk wonen, de gemeente het aantal bouwmogelijkheden binnen het landelijk gebied wil uitbreiden. Dit sluit aan bij de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek. De vraag ligt tussen de 100 en 150 woningen in het totale landelijk gebied tot 2030. Gezocht wordt hierbij naar mogelijkheden verspreid over de hele gemeente.

Tevens wordt in de Woonvisie aangegeven dat de provincie Drenthe het bevoegde gezag is ten aanzien van het bouwen van woningen in het buitengebied. In het buitengebied wordt op dit moment ruimte geboden voor een aantal ontwikkelingen. De 'RvR regeling' wordt hierin benoemd.

Naar verwachting passen concrete verzoeken om RvR tot 2030 binnen de reservering uit de Woonvisie.

2.1.2. Omgevingsplan Emmen

Een concreet verzoek om RvR is in strijd met het omgevingsplan. Het omgevingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsregeling voor het toepassen van de regeling. In de toelichting van het omgevingsplan (het voormalige bestemmingsplan Buitengebied) wordt de reden hiervan toegelicht: Specifieke situaties vragen planologisch maatwerk. Ontwikkelingen zijn tot op heden altijd via individuele planologische procedure geregeld.

De toelichting verder aan dat binnen het buitengebied de provinciale RvR regeling wordt toegepast. In elke specifieke situatie dient bij de bouw van een 'compensatiewoning' sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

2.1.3. Welstandsnota

Voor het bouwen van woningen is een omgevingsvergunning vereist. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de geldende welstandeisen. De welstandeisen zijn thans opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota (vastgesteld 30 juni 2016). Deze nota maakt deel uit van tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Afhankelijk van een specifieke locatie geldt een welstandsniveau en wordt getoetst op daaraan verbonden welstandscriteria.

2.3. Provincie Drenthe

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Binnen de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld 2022) is het ruimtelijk-economische beleid voor de provincie Drenthe tot 2020 vastgelegd. De provincie streeft naar een zorgvuldige afweging tussen ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit.

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang is het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn landschap, natuur, cultuurhistorie, archeologie, aardkundig erfgoed en rust (stilte en duisternis).

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie koerst op zuinig en zorgvuldig gebruik van de ruimte. Veel ingrepen in de ruimte hebben gevolgen voor de langere termijn en beperken ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst. Het zorgvuldig gebruiken van de ruimte is van provinciaal belang

Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

Het is van provinciaal belang dat nieuwe ontwikkelingen geen significant effect hebben op het functioneren van de hoofdfuncties natuur, landbouw, water en de sociaaleconomische functies wonen, werken, energie, recreatie en toerisme, bodem en ondergrond en mobiliteit. De provincie streeft naar ontwikkelingen die bijdragen aan de robuustheid van de systemen. In de multifunctionele gebieden wordt gestuurd op economische ontwikkeling van het landelijk gebied mét behoud en, zo mogelijk ontwikkeling, van de kernkwaliteiten.

Robuust sociaaleconomisch systeem

In het landelijk gebied willen de provincie voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor landbouw, recreatie en toerisme. Het regionale economische vestigingsklimaat is van provinciaal belang.

Robuust landbouwsysteem

Het is van provinciaal belang dat de landbouw in de provincie voldoende ontwikkelingsmogelijkheden heeft.

Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie bepaald door het behoud/versterken van kernkwaliteiten, het zorgvuldig gebruikmaken van ruimte en het waarborgen van de kwaliteit van milieu en de leefomgeving.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Rekening wordt gehouden met de huidige kernenstructuur en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

De provincie biedt ruimte voor woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met de ruimte-voor-ruimteregeling. Het beleid hiervoor is vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streven we naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners geven we hier in individuele situaties verder invulling aan

Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe

De provincie is inmiddels gestart met de voorbereiding op een actualisatie van de Omgevingsvisie Drenthe. Vaststelling zal naar verwachting plaatsvinden in 2025.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV)

De POV is juridische vertaling van de Omgevingsvisie Drenthe. In 2023 is de POV op het onderdeel RvR herzien. Belangrijke verschillen ten opzichte van de oude regeling:

1. Niet alleen voormalige agrarische bebouwing komt in aanmerking maar ook andere bedrijfsmatige en maatschappelijke bebouwing.
2. Het maximum aantal 'compensatiewoningen' dat kan worden gerealiseerd is verhoogd van 2 naar 6. Voor 1 woning moet minimaal (ongewijzigd) 750 m2 aan bebouwing worden gesloopt, voor 2 woningen (ongewijzigd) 2000 m2. Hierna volgt een staffeling, waar telkens voor de extra sloop van 1000 m2 aan bebouwing een extra woning kan worden gerealiseerd met een maximum tot 6. Salderen (sloop op meerdere locaties) blijft hierbij mogelijk.
3. Er is een afwijkingsregeling van de hoofdregel (zie onder punt 2) opgenomen, voor de realisatie van maximaal 4 kleinere woningen met een totale gezamenlijke oppervlakte van maximaal 500 m2 in ruil voor de sloop van 2000 m2 aan bebouwing. Doel van deze regeling is het inspelen op de vraag naar kleinere, betaalbare woningen en/of alternatieve woonvormen.

In artikel 3.15 van de POV (versie 2024) wordt de RvR regeling beschreven:

Ruimte-voor-ruimte regeling

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-regeling als in dat gebied bedrijfsmatige of maatschappelijke bebouwing aanwezig is die de oorspronkelijk functie is verloren, mits:
 - a. de sloopnorm voor 1 compensatiewoning ten minste 750 m² en ten minste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - b. onverminderd het bepaalde in sub a bedraagt de sloopnorm voor 3 compensatiewoningen ten minste 3000 m² en ten minste 4000 m² voor 4 compensatiewoningen en ten minste 5000 m² voor 5 compensatiewoningen.
 - c. In afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de sloopnorm 6 compensatiewoningen wanneer meer dan 6000 m² wordt gesloopt.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een ruimtelijk plan voorzien in ten hoogste 4 woningen bij een sloopnorm van 2000 m², voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m².
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;
 - b. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm;
 - c. Bij het realiseren van drie of meer woningen als bedoeld in lid 1 en 2 toont het ruimtelijk plan aan dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woonvisie of Omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken;
 - d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en
 - e. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke bebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

2.4. Conclusie beleidsanalyse

- De gewijzigde provinciale RvR regeling uit de POV biedt ruimere mogelijkheden
- De gemeente Emmen benadert de toepassing van de provinciale regeling positief
- RvR ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid
- Bij concrete ontwikkelingen dient zorgvuldig te worden omgegaan met belangen van andere (hoofd)functies, met name landbouw, cultuurhistorie en landschap.
- Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een zorgvuldig ruimtegebruik zijn vertrekpunten bij concrete ontwikkelingen.

H3 Gemeentelijke uitvoeringsaspecten bij toepassing Ruimte voor Ruimte

Diverse aspecten uit de provinciale Ruimte voor Ruimte (RvR) regeling uit de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vragen om gemeentelijke uitwerking, om zo de uiteindelijke toepassing te concretiseren en te verbeteren. Aanvragen kunnen vervolgens efficiënter worden behandeld. In dit hoofdstuk worden de betreffende aspecten nader toegelicht.

3.1 Plangebied

3.1.1. Mogelijkheden van toepassing RvR regeling binnen stedelijk gebied

Provincies bepalen het beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied. Binnen stedelijk gebied zijn gemeenten hiervoor verantwoordelijk, waarbij rekening dient te worden gehouden met de benoemde kernkwaliteiten uit de POV, zoals archeologie, cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap (specifiek dorpsrand). Het onderscheid tussen landelijk en stedelijk gebied wordt in de POV bepaald.

De stad Emmen, de dorpen en veel lintbebouwingen maken deel uit van stedelijk gebied. Al deze gebieden kennen echter vanuit hun historische ontwikkeling voormalige agrarische bedrijfslocaties, niet-agrarische bedrijfslocaties en maatschappelijk vastgoed.

Uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt in stedelijk gebied de inhoud van de provinciale RvR regeling voor voormalige agrarische bebouwing één op één doorgezet, met uitzondering van de beschermde dorpsgezichten Westersebos, Oostersebos en Westenesch (zie 3.1.2).

De herontwikkelings-mogelijkheden van overige bebouwing binnen stedelijk gebied (niet-agrarische of maatschappelijke bebouwing) vraagt per concreet geval een specifieke gemeentelijke afweging. De

algemene inzet van de RvR regeling voor deze categorieën bebouwing binnen stedelijk gebied is dan ook niet aan de orde.

Het is niet mogelijk om de sloop van bebouwing binnen stedelijk gebied in te zetten voor de bouw van compensatiewoning(en) binnen landelijk gebied.

3.1.2. Toepassing RvR regeling binnen beschermde dorpsgezichten

Binnen de beschermde dorpsgezichten Westersebos, Oostersebos en Westenesch is de inbreng (sloop) van bebouwing die de oorspronkelijke bedrijfsfunctie heeft verloren mogelijk. Uitzonderingen hierop vormen:

- Monumenten van rijk, provincie of gemeente
- Structuurbepalende en/of beeldbepalende bebouwing, zoals aangeduid in het Omgevingsplan
- Beeldbepalende bebouwing, zoals opgenomen in de Erfgoednota van de gemeente Emmen.

Het bouwen van compensatiewoningen wordt binnen de beschermde dorpsgezichten Westersebos, Oostersebos en Westenesch niet mogelijk gemaakt, ter bescherming van de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Woningbouw in deze gebieden is gericht op het hergebruik van bestaande bebouwing.

3.2 Te slopen bebouwing

3.2.1 Omgang met sloop andere dan agrarische bebouwing

De provincie heeft de RvR regeling ook van toepassing verklaard op maatschappelijke en niet-agrarische bedrijfsbebouwing.

Voorheen was de regeling uitsluitend van toepassing op agrarische bedrijfsbebouwing.

Deze verruiming wordt in landelijk gebied gezien als een goede aanvulling. Inzet van de RvR regeling kan in andere dan agrarische situaties bijdragen in het oplossen van lastige gebruikssituaties met wisselend eigendom, doordat er (financieel) perspectief wordt geboden.

De regeling kan ook worden ingezet op voormalige agrarische bedrijfslocaties die al in het bezit zijn van een woonbestemming (W-VAB), maar nog wel beschikken over een grote oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing.

Bedrijfswoningen komen niet in aanmerking voor de sloopnorm.

De inzet van de RvR regeling voor maatschappelijke en niet-agrarische bedrijfsbebouwing is binnen stedelijk gebied niet aan de orde. De herontwikkeling van deze bebouwing binnen stedelijk gebied vraagt een specifieke afweging.

3.2.2 Definiëring “bestaande bebouwing”

De POV bepaalt dat te slopen bebouwing op 1 januari 2014 legaal en feitelijk aanwezig dient te zijn. Dit betekent dat bebouwing van na deze datum óf resterende planologische bouwrechten niet kunnen worden ingezet bij het bepalen van de te slopen oppervlakte bebouwing (de sloopnorm).

3.2.3 Toetsing begrip “landschapsontsierend”

Bij de inzet van de RvR regeling dient sprake te zijn van de sloop van “landschapsontsierende” bebouwing. Onduidelijk is wat onder landschapsontsierend moet worden verstaan. Conform de POV gaat het in ieder geval om “bebouwing die de oorspronkelijke functie heeft verloren”.

De in voorbereiding zijnde wijziging van de POV (d.d. april 2025) stelt dat “Landschapsontsierende bebouwing betreft onder andere opslagloodsen, werktuigenberging, stallen en mestsilos, hiertoe worden niet gerekend sleufsilo's”.

De gemeente stelt geen aanvullende vereisten, met uitzondering van het feit dat de volgende categorieën van bebouwing om kwalitatieve redenen niet voor sloop in het kader van de RvR regeling kunnen worden ingezet:

- Monumenten van rijk, provincie of gemeente
- Structuurbepalende en/of beeldbepalende bebouwing van de beschermde dorpsgezichten esdorpen Westersebos, Oostersebos en Westenesch en de nederzettingen Zuidbargo, Noordbargo, Weerdinge en Middendorp, zoals aangeduid in het omgevingsplan voor de desbetreffende gebieden.
- Beeldbepalende bebouwing, zoals opgenomen in de Erfgoednota van de gemeente Emmen.

3.2.4 Behoud van voormalige bedrijfsbebouwing op een slooplocatie

Bij inzet van de RvR regeling wordt de bestemming van een slooplocatie omgezet naar een woonbestemming. Het bedrijf of de maatschappelijke functie moet zijn beëindigd.

Door middel van sloop van bebouwing dient een passende landelijke woonsituatie te ontstaan: Voormalige bedrijfsbebouwing en voorzieningen moeten bij de landelijke woonsituatie passen. Dit kan in een concreet geval betekenen dat er méér bebouwing en/of bouwwerken moeten worden gesloopt dan dat er strikt geredeneerd vanuit de RvR regeling (de sloopnorm) noodzakelijk is. Dit vanuit overwegingen vanuit ruimtelijke kwaliteit. In de praktijk zal het vooral gaan om vrijkomende stallen, voorzieningen als mest- en voeropslagen en andere verhardingen op het erf.

3.2.5 Meenemen bouwwerken in de sloopnorm

Agrarische voer- en mestopslagen in landelijk gebied hebben een ruimtelijk ontsierend effect op de omgeving. Vooral wanneer ze niet meer in gebruik zijn. Ze passen niet bij een landelijke woonsituatie (zie 3.2.4). De geldende POV stelt dat deze bouwwerken niet kunnen worden meegenomen in de gehanteerde sloopnormen. Een in voorbereiding zijnde wijziging van de POV (d.d. april 2025) brengt hier ten aanzien van mestsilo's naar verwachting verandering in. Dit geldt niet voor sleufsilo's, mestplaten of mestkelders.

3.2.6 Toepassing RvR regeling bij uitgekochte bedrijfslocaties

In het kader van het stikstofdossier worden er agrarische bedrijfslocaties opgekocht door het rijk en/of provincie, om ze vervolgens te saneren. Het rijk en de provincie hanteren de lijn dat er in deze situaties zowel sprake kan zijn van de aankoop van bedrijven (financiële compensatie) als de inzet van de RvR regeling op de betreffende locatie. Er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt in de regeling voor piekbelasters of andere agrarische bedrijven. De gemeente sluit zich bij deze werkwijze aan.

In situaties dat een veehouderijlocatie wordt omgezet naar een ander bedrijfstype waarvoor bebouwing gerealiseerd moet worden (bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf) kan mogelijk bij de sloop van stallen geen (volledig) gebruik worden gemaakt van de RvR regeling: De gemeente stelt als voorwaarde dat de te slopen oppervlakte en de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen eerst met elkaar worden verrekenend.

3.2.7 Mogelijkheden salderen

Het salderen van bebouwing (slopen van bebouwing op meerdere locaties in Drenthe), om zo te komen tot een totale oppervlakte die kan worden ingezet voor de RvR regeling, is op basis van de provinciale regeling mogelijk.

De gemeente stelt hierbij als aanvullende voorwaarde dat er uitsluitend compensatiewoning(en) in de gemeente Emmen kunnen worden gerealiseerd, wanneer het merendeel van de te slopen bebouwing ook in de gemeente Emmen wordt gesloopt (en niet elders in Drenthe). Voor het bepalen van 'het merendeel' wordt een percentage van 75% gehanteerd.

3.3 Bedrijfsbeëindiging

3.3.1 Eisen aan bedrijfsbeëindiging

Bij toepassing van de RvR regeling wordt ingezet op het omzetten van bedrijfsbebouwing naar woon-situaties. De bedrijfsbestemming wordt in een wijziging van het Omgevingsplan omgezet naar wonen (W-VAB). Voortzetting van het bedrijf is hiermee planologisch niet meer mogelijk. De oppervlakte aan bebouwing dient bij de toekomstige landelijke woonsituatie te passen (Zie 3.2.4). Dit wordt geregeld in de vergunning/het Omgevingsplan.

Oude bedrijfslocaties kunnen bij bedrijfsverplaatsingen worden ingezet voor RvR, als kan worden vastgesteld dat sprake is van volledige bedrijfsbeëindiging op de betreffende locatie én dat er een aantoonbare ruimtelijke en milieutechnische kwaliteitsverbetering kan ontstaan voor de omgeving.

In specifieke situaties kan er sprake zijn van een RvR ontwikkeling én voortzetting van een agrarisch bedrijf in een andere vorm (op dezelfde locatie). Dit speelt bij de uitkoop van veehouderijen die zich willen voortzetten als akkerbouwbedrijf (Zie 3.2.6). Toepassing van de RvR regeling én het omzetten naar een andere agrarische bedrijfscategorie is uitsluitend mogelijk in het kader van uitkoopregelingen van rijk of provincie, ten behoeve van natuur- en/of klimaatdoelstellingen.

3.4 Bouwlocatie compensatiewoningen

3.4.1 Prioritering bouwlocatie compensatiewoningen

De provincie stelt geen voorwaarden aan de bouwlocatie van compensatiewoningen. Bij de vraag waar compensatiewoningen gerealiseerd kunnen worden hanteert de gemeente de volgende voorkeursvolgorde:

1. Meerwaarde creëren op de slooplocatie (het voormalige bedrijfserf)
Deze voorkeursvariant betekent een win-win situatie voor zowel de initiatiefnemer als de omgeving. Dit is denkbaar in twee mogelijkheden:
 - a. Inpassing van nieuwe woningen binnen de stedenbouwkundige structuur, bijvoorbeeld naast de voormalige bedrijfswoning.
 - b. Creëren van schuurwoning(en) / realiseren erfwonen. In deze situatie ontstaat een landelijk woonhof, achter de voormalige bedrijfswoning.
2. Meerwaarde creëren in de directe omgeving van de slooplocatie
Pas wanneer optie 1 niet mogelijk/wenselijk is (bijvoorbeeld vanuit milieutechnische of verkeers-technische overwegingen) kan er in een grotere omgeving van de bedrijfslocatie worden gekeken, zodat er per saldo voor de omgeving nog steeds sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. De woningbouwontwikkeling dient passend te zijn binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur.
3. Bouwen op (grotere) afstand van de slooplocatie
Wanneer optie 2 niet mogelijk is, komt een locatie op grote(re) afstand van de slooplocatie in beeld. De plaatselijke stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing én het effect op omwonenden/gebruikers in de omgeving van de bouwlocatie wegen mee in de beoordeling van de haalbaarheid van een plan.

3.4.2 Bouwen woningen binnen landbouwontwikkelingsgebied

Binnen vrij gelegen gebieden met de hoofdfunctie landbouw (conform POV) is de ontwikkeling van clusters/enclaves van meerdere compensatiewoningen niet wenselijk. De landbouw moet binnen dergelijke gebieden ontwikkelingsruimte behouden en in de toekomst niet worden belemmerd door clusters van particuliere woningen.

Om deze reden kunnen binnen vrij gelegen gebieden met de hoofdfunctie landbouw maximaal twee compensatiewoningen op een bedrijfserf worden gerealiseerd. Voor de realisatie van eventuele overige compensatiewoningen conform de sloopnorm zijn initiatiefnemers aangewezen op optie 2 danwel optie 3 uit de onder 3.4.1. beschreven voorkeursvolgorde.

3.5 Compensatiewoningen

3.5.1 Inpassing en uitstraling

In het kader van een specifiek plan voor de realisatie van compensatiewoningen worden stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden gesteld, ter bevordering van de inpassing van de woningen binnen de omgeving. De uitstraling van een concreet bouwplan wordt getoetst aan de Welstandsnota.

3.5.2 Oppervlakte

De maximale oppervlakte van een reguliere compensatiewoning wordt bepaald aan de hand van het Omgevingsplan, eventueel aangevuld met de mogelijkheden van de beleidsnotitie "Verruiming bouwmogelijkheden ruime woonpercelen".

Bij toepassing van de regeling waarin "een ruimtelijk plan voorziet in ten hoogste 4 woningen bij een sloopnorm van 2000 m², voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m²" wordt als gemeentelijke voorwaarde gesteld dat de oppervlakte van 500 m² wordt ingezet voor zowel hoofd- als bijgebouwen. Op deze wijze wordt concreet invulling gegeven aan de doelstelling om te komen tot kleinere, beter betaalbare woningen.

3.6 Procedureel

3.6.1 Indieningsvereisten initiatief

In het kader van de beoordeling van een RvR plan vraagt de gemeente de volgende informatie:

- Beschrijving van de huidige situatie op het bedrijfserf

- Een toelichting op hoe het initiatief voldoet aan de RvR regeling, door aan te geven wat de oppervlakte van de te slopen bebouwing is en welke kwaliteitsslag er gemaakt kan worden door de sloop.
- Een voorstel voor de bouwlocatie van de compensatiewoning(en). Eventueel een locatiestudie wanneer er niet op eigen erf kan worden teruggebouwd, inclusief een landschaps- en stedenbouwkundige analyse en een inschatting van de planologische inpasbaarheid.
- Een erfinrichtingsplan /landschappelijk inpassingsplan waarin opgenomen:
 - Verharding, inritten, bijgebouwen en hoofdgebouwen
 - De samenhang van bebouwing op erf
 - Een globale inrichting van de tuin
 - Landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Waar wordt beplanting toegevoegd, hoe worden erfgrenzen vormgegeven. Hoe wordt voortgeborduurd op landschappelijke waarden van de omgeving?
 - Het benoemen van de toegepaste beplantingssoorten
 - Een plek voor waterberging van hemelwater, waarbij hemelwater bij voorkeur zo wordt ingepast dat hergebruik wordt gestimuleerd.
 - De beeldkwaliteit van compensatiewoning(en) en bijgebouwen

Geadviseerd wordt om hierbij een adviesbureau in te schakelen met ervaring in het opstellen van erfinrichtingsplannen.

3.6.2 Procedurevorm realisatie plan

Het verwijderen ("wegbestemmen") van bedrijfslocaties vindt plaats met een wijziging van het omgevingsplan. Het realiseren van compensatiewoningen wordt in dezelfde procedure meegenomen.

3.6.3 Onderzoeksverplichtingen

Als onderdeel van de wijziging van de Omgevingsplan / vergunningverlening kunnen onderzoeksverplichtingen aan de orde zijn. Afhankelijk de specifieke situatie kan gedacht worden aan onderzoeken op het gebied van milieu (geluid, veiligheid, bodem, EMC-onderzoek/elektromagnetische compatibiliteit), archeologie, flora en fauna en water. Ook kan het noodzakelijk zijn dat tussen gemeente en aanvrager afspraken op het gebied van planschade of kostenverhaal worden gemaakt.

Vastgesteld door het college van B&W op 8 juli 2025