

Beleidskaders Ruimte voor Ruimteregeling gemeente Midden-Drenthe

De **raad** van de gemeente Midden-Drenthe en
Het **college van burgemeester en wethouders** van de gemeente Midden-Drenthe,

Overwegende dat,

- De gemeente Midden-Drenthe te maken heeft met vrijkomende bedrijfsbebouwing in het buitengebied, waarbij er door schaalvergroting en natuurlijk verloop naar verwachting, de komende jaren veel (agraris) vastgoed vrijkomt;
- In de gemeente een dringende behoefte aan woningen is, onder andere door vergrijzing, immigratie en het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens, waarbij er vooral veel vraag naar kleine en betaalbare woningen is;
- De gemeente beide ontwikkelingen samen wil brengen door kaders te bieden voor het herbestemmen van voormalige (agraris) bebouwing;
- In het omgevingsplan Midden-Drenthe de Ruimte-voor-Ruimteregeling is opgenomen;
- Deze beoogt het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door het slopen van landschapsontsierende bebouwing;
- Het met het oog op leegstand, verpaupering, kans op ondermijning en ruimtelijke kwaliteit wenselijk is een nieuwe functie toe te kennen aan de locaties van landschapsontsierende bebouwing;
- De vigerende Ruimte-voor-Ruimteregeling toe is aan een actualisatie;
- De gemeente deze actualisatie richt op de volgende onderwerpen:
 1. Het implementeren van de wijzigingen in die de provincie in de ruimte voor ruimteregeling heeft doorgevoerd in de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.
 2. Het reguleren van landingslocaties van compensatiewoningen, om strenger toe te zien op waar compensatiewoningen gebouwd mogen worden.
 3. Het inperken van de handel in bouwrechten, doordat bouwrechten niet meer vooraf opgeëist en verhandeld kunnen worden.

besluit :

vast te stellen het navolgende:

Beleidskaders Ruimte voor Ruimteregeling gemeente Midden-Drenthe

Doel van de regeling

De Ruimte voor Ruimteregeling heeft als doel de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing.

Uitgangspunten

Bebouwing die in aanmerking komt voor de toepassing van deze regeling is bebouwing in het buitengebied die op 1 januari 2014 al aanwezig was, met oorspronkelijk een bedrijfsmatige of maatschappelijke functie, die echter deze functie in de praktijk verloren heeft. Bebouwing die een specifieke cultuurhistorische waarde heeft, komt niet in aanmerking voor toepassing van deze regeling, tenzij bijzondere omstandigheden naar het oordeel van het bevoegd gezag zwaarder wegen dan de cultuurhistorische waarde.

De eigenaar van de slooplocatie moet een plan indienen voor de sloop, de functiewijziging en de bouw van de compensatiewoningen. Alleen een totaalplan wordt door de gemeente in behandeling genomen.

Ter compensatie van de sloop kan de bouw van een of meerdere compensatiewoning(en) op de slooplocatie worden toegestaan, indien dit passend is in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Sloornorm

Daarbij worden de volgende sloornormen gehanteerd:

- de sloopnorm om in aanmerking te kunnen komen voor 1 compensatiewoning bedraagt ten minste 750 m²;
- de sloopnorm om in aanmerking te kunnen komen voor 2 compensatiewoningen bedraagt ten minste 2.000 m²; bij de sloop van 2.000 m² kunnen ook 4 compensatiewoningen worden toegestaan, voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m².
- de sloopnorm om in aanmerking te kunnen komen voor 3 compensatiewoningen bedraagt ten minste 3.000 m²;
- de sloopnorm om in aanmerking te kunnen komen voor 4 compensatiewoningen bedraagt ten minste 4.000 m²;
- de sloopnorm om in aanmerking te kunnen komen voor 5 compensatiewoningen bedraagt ten minste 5.000 m²;
- In afwijking van het voorgaande kunnen 6 compensatiewoningen worden toegestaan wanneer meer dan 6.000 m² wordt gesloopt.

Het samenvoegen van bebouwing op meerdere locaties (saldering) is mogelijk om te komen tot de sloopnorm.

Voor het behalen van de sloopnorm worden de vierkante meters van de te slopen bebouwing opgeteld. De definitie van bebouwing is op grond van het omgevingsplan Midden-Drenthe: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwing die illegaal is opgericht wordt niet meegerekend voor de sloopnorm.

Gedeeltelijke beëindiging en verplaatsing

De Ruimte voor Ruimteregeling is in beginsel niet van toepassing bij een gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging, omdat het denkbaar is dat op een gegeven moment op de plek waar gebouwen gesloopt zijn, toch weer nieuwe gebouwen voor het bedrijf, of een opvolgend bedrijf, gebouwd gaan worden. Dat past niet bij de uitgangspunten van de Ruimte voor Ruimteregeling: sloop en verbetering van de landschappelijke kwaliteit, in ruil voor het bouwen van woningen.

De Ruimte voor Ruimteregeling is in beginsel niet van toepassing bij een bedrijfsverplaatsing, omdat een bedrijfsverplaatsing in totaliteit bekeken niet hoeft te leiden tot een landschappelijke verbetering.

Sloopverplichting

Om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning, moet alle bebouwing gesloopt worden, behalve de voormalige bedrijfswoning en de daarbij behorende legale bijgebouwen, passend binnen de bouwregels van het omgevingsplan Midden-Drenthe.

Bebouwing waarop deze regeling van toepassing is, moet blijvend worden gesloopt. Dat houdt in dat de mogelijkheid tot herbouw wordt weggehaald uit het omgevingsplan. Dat kan door de agrarische of bedrijfsfunctie om te zetten in een woonfunctie.

Pas nadat de bebouwing gesloopt is, mag er een compensatiewoning gebouwd worden. De gemeente en de initiatiefnemer kunnen een fasering hierover afspreken. Deze fasering en de voorwaarden hiervoor worden vastgelegd in een overeenkomst en/of in de op te stellen ruimtelijke regeling.

Compensatierecht

Er is pas een (verhandelbaar) recht op een compensatiewoning wanneer de wijziging van het omgevingsplan is afgerond of er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is afgegeven.

Indien er gedurende drie jaar geen gebruik is gemaakt van het recht om te bouwen, kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken.

De locatie van de compensatiewoning(en)

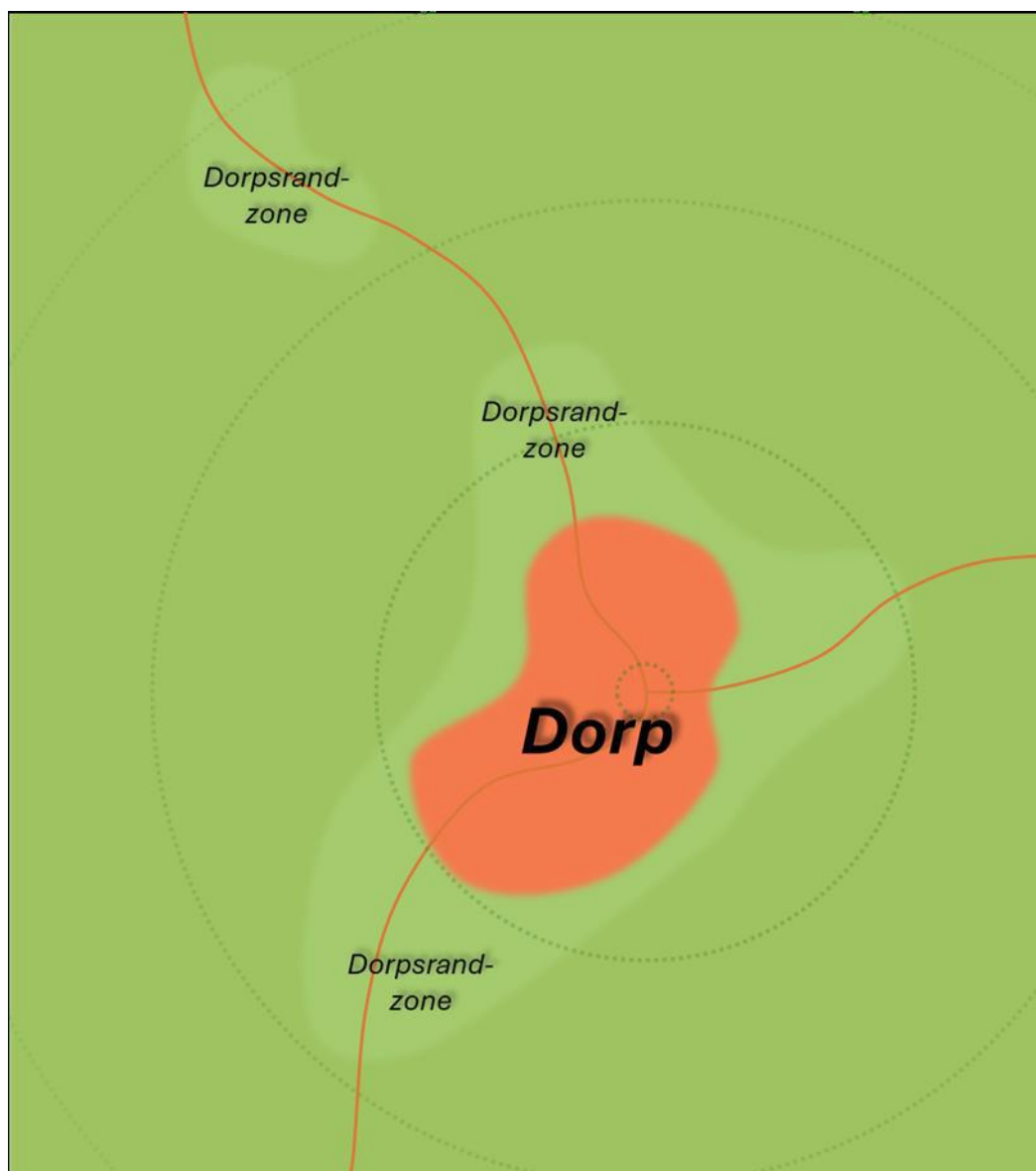
Het is belangrijk dat er gebouwd wordt op de juiste, geschikte locatie. Voor het bepalen van de locatie van de compensatiewoning(en) is het ruimtelijk karakter van het gebied leidend. Uit de draagkracht van een erf en gebied volgt of sloop- en bouwlocatie losgekoppeld moeten worden.

De compensatiewoning wordt op de slooplocatie teruggebouwd, tenzij dit niet passend is in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bijvoorbeeld vanwege het ruimtelijk karakter van het gebied of vanwege andere redenen.

Indien de bouw op de slooplocatie niet passend is, dan kunnen alle of een deel van de compensatiewoningen elders in de gemeente geclusterd teruggebouwd worden, onder de volgende voorwaarden:

- De geclusterde bouw vindt plaats op kansrijke woningbouwlocaties, gezien vanuit woningbouw, landschap en stedenbouw.
- De locatie moet passend zijn binnen het cultuurhistorisch karakter van het gebied (Cultuurhistorische Waardenkaart Midden Drenthe).
- De locatie ligt in beginsel niet in het bestaand stedelijk gebied zoals is aangewezen in de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe, omdat daar vaak andere regelingen van toepassing zijn om daar woningbouw mogelijk te maken.
- De locatie mag niet in het Natuurnetwerk Nederland of Beekdal en bergingsgebied (kaarten D3 en D11 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe) liggen.

Kansrijkheid lijkt zich vooral in directe nabijheid van bestaande kernen voor te doen. Bijvoorbeeld als afronding of afhechting van een dorp. Maar locaties meer op afstand van een dorp kunnen ook binnen de ruimtelijke invloedssfeer van dat dorp vallen en hoeven dan ook niet meteen te worden uitgesloten:



In alle gevallen gaat het om ruimtelijk maatwerk.

In alle gevallen geldt dat agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt door de bouw van compensatiewoningen.

Het is mogelijk om sloopmeters uit een andere gemeente in te zetten, zolang het totaalplan maar voldoet aan de beleidskaders van de gemeente Midden-Drenthe.

Op basis van de Woonvisie Midden-Drenthe 2023-2027 is bij alle dorpen behoefte aan betaalbare woningen.

De gemeente wil voorkomen dat er alsnog losse woningen bij dorpen gebouwd worden, die geen volwaardige woningbouwlocatie gaan worden. Wanneer niet op de slooplocatie gebouwd kan worden, kan alleen op een kansrijke woningbouwlocatie gebouwd worden wanneer daar 2 of meer woningen gebouwd worden. Het is mogelijk om een samenwerking hierin aan te gaan met andere initiatiefnemer(s).

Woonvisie

Het realiseren van compensatiewoningen kan alleen indien dit passend is in de gemeentelijke Woonvisie en/of de gemeentelijke Omgevingsvisie. Er is een huisvestingsopgave die zich richt op betaalbare woningen. Het is niet de bedoeling om vanwege financiële overwegingen alleen maar grote woningen te bouwen. In die gevallen waarin niet gebouwd kan worden op de slooplocatie, is de gemeente hier extra streng op.

Om hiervoor een haalbare business case te krijgen, kan in sommige situaties wellicht ook gedacht worden aan het bouwen van een groter volume, maar dan met meerdere kleine woonunits erin. Het karakter van het gebied blijft echter leidend.

Combinaties met mantelzorgwoningen of andere lichte woonzorgfuncties kunnen ook onderzocht worden. Ruimte voor maatwerk is bij een zorgfunctie belangrijk; het kan niet zomaar overal.

De gemeente staat ook open voor ideeën voor speciale doelgroepen, zoals tiny houses, of het samenwonen door meerdere generaties.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is de basis voor ieder initiatief. Het bouwen van een compensatiewoning is geen doel op zich, maar een resultaat van het doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren door het slopen van landschapsontsierende bebouwing.

Het initiatief is breder dan een erf. Het heeft effect op de omgeving en moet bijdragen aan de kwaliteiten van die omgeving.

Voor ieder initiatief zal moeten worden aangetoond hoe de compensatiewoningen passend kunnen worden gemaakt binnen de ruimtelijke karakteristiek. Dit moet tot uitdrukking komen in een ruimtelijk kwaliteitsplan. Als basis daarvoor kan onder andere het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe' worden aangewend. Voorafgaand aan het ruimtelijk kwaliteitsplan worden er door de gemeente in het vooroverleg randvoorwaarden gesteld ten aanzien van inpassing, omvang, inhoud, aantal en uiterlijk van de compensatiewoning(en).

De uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt vastgelegd in de ruimtelijke procedure.

Hardheidsclausule

Van dit beleid kan afgeweken worden indien de letterlijke toepassing hiervan onredelijk uitwerkt, gezien vanuit woningbouw, landschap en/of stedenbouw. Het plan moet wel altijd passend zijn in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Procedure

De eigenaar van de slooplocatie dient bij de gemeente een vooroverleg ('Verken uw idee') in. De gemeente onderzoekt dit plan op haar intaketafel zo snel mogelijk op de kansrijkheid. Indien het plan als wenselijk wordt beoordeeld, kan het verder uitgewerkt worden. Het wordt daarna besproken op de strategische omgevingstafel. De provincie, die de plannen ook moet goedkeuren, schuift hierbij aan.

Uiteindelijk wordt er door het College van Burgemeester en wethouders een principebesluit genomen. Dit principebesluit is een jaar geldig. Binnen dat jaar kan de ruimtelijke procedure ingezet worden.

Participatie met de omgeving is belangrijk. De gemeente heeft hiervoor een handreiking en stappenplan voor de initiatiefnemer gemaakt. Bij de bouw van 2 of meer woningen is participatie in de gemeente Midden-Drenthe verplicht voordat een ruimtelijke procedure gestart kan worden. Meer informatie daarover is te vinden op de gemeentelijke website.

De gemeente vindt het belangrijk dat in ieder geval gesproken wordt met de betrokken dorpsbelangenverenigingen. Zij hebben een goed beeld van waar behoefte aan is en waar het dorp dit wil laten landen.

Benaming

Deze regeling wordt aangehaald als: Beleidskaders Ruimte voor Ruimteregeling gemeente Midden-Drenthe.

Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.

*De raad van de gemeente Midden-Drenthe,
De griffier, de voorzitter,
C.A.M. Bodewes J. Zwiers
Burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,
De secretaris, de burgemeester,
M. Hacking J. Zwiers*