



Gemeente Bergambacht

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte.

vastgesteld 25 augustus 2007

Leeswijzer:

Cursief worden de overwegingen en de invulling/ beperking voor de toepassing in Bergambacht weergegeven.

Vet worden belangrijke elementen weergegeven.

Aan de Ruimte voor Ruimte regeling zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Algemeen:

- Indien bedrijfsbeëindiging en sloop van de bedrijfsbebouwing op een andere manier dan door de bouw van een compensatiewoning financieel mogelijk gemaakt of gecompenseerd wordt zal geen medewerking verleend worden aan toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling.
- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de te bouwen compensatiewoningen (o.a. met betrekking tot de locatie en de architectonische vormgeving)

- a. De nieuwbouw mag alleen plaatsvinden **indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd** en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan; beeldkwaliteit is een belangrijk aandachtspunt;

- *Sloop van bedrijfsbebouwing in combinatie met de nieuwbouw van een burgerwoning is niet per definitie een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Agrarische bebouwing past in het agrarisch landschap; burgerwoningen niet zonder meer. Aan een nieuw te bouwen burgerwoning zullen kwaliteitseisen gesteld worden. De welstandsnota geeft de kaders voor nieuwbouw in landelijke polderlinten. Daarnaast is de locatie van de nieuwe woning van belang. Deze moet in principe binnen het (voormalig agrarische) bouwblok geplaatst worden, in de voorgevelrooilijn van de bestaande woning. Indien gebouwd wordt op een locatie waar geen bouwblok aanwezig is moet, waar mogelijk, aansluiting gezocht worden bij bestaande bebouwing. Om het doorzicht naar het achtergelegen land te behouden kan plaatsing achter de bestaande woning overwogen worden.*

- b. Voor de sloop van iedere 1.000m² bedrijfsbebouwing of 5.000m² kassen kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie;

- *Drie nieuwe woningen in combinatie met de te handhaven voormalige bedrijfswoning vormt een woongebiedje en is een verstoring van het agrarisch beeld. De bouw van meer dan één woning op een locatie is alleen toegestaan indien ter plaatse zoveel bedrijfsbebouwing wordt gesloopt als noodzakelijk is om de meerdere compensatiewoningen **volledig** te rechtvaardigen (zie ook punt d)*

- c. De bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar burgerwoning;
- d. Indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250m² bedrijfsbebouwing of 1.000m² kassen te worden gesloopt;
- *Indien op meerdere percelen kleine gebouwtjes verdwijnen is de bouw van een compensatiewoning op geen van deze percelen te zien als een daadwerkelijke verbetering. Op één perceel dient daarom ten minste 600m² bedrijfsbebouwing of 3000m² glas gesloopt te worden. Op overige percelen dient ten minste 250m² bedrijfsbebouwing of 1000m² glas gesloopt te worden. De bouw van de compensatiewoning moet plaatsvinden op het perceel waar het meest gesloopt wordt; ook bij gemeentegrens overschrijdende plannen. Aan gemeentegrens overschrijdende plannen wordt alleen medewerking verleend wanneer deze zich tot de Krimpenerwaard beperken.*
- e. Maximale inhoudsmaat in kwetsbaar agrarisch gebied (gebied dat op de streekplankaart is aangeduid met A+) is: 650m³ inclusief bijgebouwen; indien meer dan het benodigde aantal m² gesloopt wordt kan, in afwijking van deze basisregel, de compensatiewoning evenredig groter worden.
- *Het gehele buitengebied van Bergambacht is in het Streekplan Zuid-Holland Oost als natuurgebied of A+gebied (dus als kwetsbaar agrarisch gebied) opgenomen. Hier geldt een maximale inhoudsmaat voor woningen, inclusief bijgebouwen, van 650m³. Medewerking aan grotere woningen, indien meer dan het minimum gesloopt wordt, zal alleen worden verleend indien **alle** te slopen opstallen zich op het betreffende perceel bevinden. De inhoud van de nieuw te bouwen woning mag niet meer dan 1000m³ bedragen.*
- f. Uitgangspunt is bedrijfsbeëindiging en sloop van alle bedrijfsbebouwing op het betrokken perceel;
- *Uitgangspunt is bedrijfsbeëindiging en sloop op **alle** betrokken percelen.*
- g. Bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient te worden **aangehouden dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld**, (voor de sloop van kassen geldt deze voorwaarde niet)
- *Het aantonen dat het bedrijf niet meer agrarisch kan worden gebruikt kan door het overleggen van een agrarisch advies. Indien een bedrijf aantoonbaar meer dan 6 maanden, tegen een normaal geldende prijs, bij een agrarische makelaar te koop heeft gestaan kan dit ook als bewijs worden gezien. In het gebied dat in het Veenweidepact is aangewezen voor natuurontwikkeling (inclusief de daarbij behorende bebouwingslinten) is deze voorwaarde niet van kracht.*
- h. Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- i. De regeling is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- j. **De ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;**

- *Hiermee wordt niet alleen bedoeld dat de huidige bedrijfsvoering niet mag worden belemmerd maar ook dat de normale groeimogelijkheden van een aangrenzend bedrijf niet mogen worden beperkt.*
- k. Planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd. Indien sprake is van de sloop van glas wordt planologisch-juridische medewerking slechts verleend in het kader van de herziening van een bestemmingsplan zodat oude bouwmogelijkheden niet opnieuw benut kunnen worden;
 - *Indien sprake is van de sloop van bedrijfsbebouwing geen glas zijnde zal de gemeente met de verzoeker een overeenkomst sluiten om de herbouw van de bedrijfsbebouwing uit te sluiten. Sloop wordt gegarandeerd door aan de bouwvergunning de voorwaarde te verbinden dat niet met de bouw mag worden begonnen voordat de sloop afgerond is.
Tot het van kracht worden van de Nieuwe Wro zal het betreffende bestemmingsplan na elke drie Ruimte voor Ruimte plannen worden herzien.
Om de hieruit voortvloeiende extra kosten voor de gemeente te dekken wordt de legesregeling aangepast. Voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling zal voorgesteld worden een legesbedrag € 2.000,- op te nemen.
In de nieuwe Wro is een verplichting tot aanpassing van het bestemmingsplan na elk projectbesluit (nu vrijstellingsbesluit) opgenomen.*
- l. Bij gebiedsgerichte toepassing van “Ruimte voor ruimte” is een gebiedsspecifieke regeling (maatwerk) mogelijk op basis van een structuurplan of structuurvisie.

NB. Ook bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling zal, net als bij alle gevallen waarin medewerking wordt verleend in afwijking van een geldend bestemmingsplan, met de aanvrager een planschade verhaalsovereenkomst worden gesloten.