

**Leidraad**  
**Ruimte voor Ruimte Koggenland**  
Vastgesteld, 13 september 2010



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>De Ruimte voor Ruimte- regeling</b>	<b>4</b>
2.1	Doelstelling provinciale regeling	4
2.2	Toepassing regeling door Koggenland	4
<b>3</b>	<b>Toetsingskader</b>	<b>5</b>
3.1	Uitgangspunten	5
3.2	Nadere uitwerking uitgangspunten	5
<b>4</b>	<b>Planologisch kader</b>	<b>11</b>
4.1	Provinciaal kader	11
4.2	Gemeentelijk kader	11
<b>5</b>	<b>Stappenplan</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Bijlage</b>	<b>15</b>



## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 25 september 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland' vastgesteld. Het doel van deze beleidsregels is meer kwaliteit en minder steen in het landelijk gebied. De 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte' is op 15 januari 2008 in werking getreden en inmiddels opgenomen in de, op 16 februari 2010 vastgestelde, Provinciale Structuurvisie en –Verordening.

In de gemeente Koggenland komen steeds meer verzoeken binnen waarbij een beroep wordt gedaan op de (provinciale) 'Ruimte voor Ruimte- regeling'. Om hier adequaat op in te kunnen spelen, heeft de gemeente besloten een eigen toetsingskader te ontwikkelen voor initiatieven op het gebied van 'Ruimte voor Ruimte'. De provinciale 'Ruimte voor Ruimte- regeling' heeft hiervoor als basis gediend en is, hier en daar, uitgewerkt en aangevuld voor wat betreft de situatie in Koggenland.

In deze leidraad wordt aangegeven wat de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' inhoudt en op welke wijze deze regeling in het gemeentelijk beleid wordt ingepast. De leidraad wordt gebruikt als toetsingskader bij initiatieven in Koggenland waarbij wordt gevraagd om toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' in het landelijk gebied. Echter ook wanneer de locatie niet in het landelijk gebied is gelegen (maar in de bebouwde kom), kan deze leidraad een handvat bieden. Deze Leidraad biedt tevens een stappenplan voor initiatiefnemers die een verzoek/plan (willen) indienen voor het toepassen van de 'Ruimte voor Ruimte- regeling'.

### 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst in het kort de doelstelling van de provinciale regeling aangegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op toepassing van de regeling door de gemeente Koggenland.

In hoofdstuk 3 is het algemeen toetsingskader opgenomen waarbinnen de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' wordt toegepast door de gemeente Koggenland. Eerst zijn de uitgangspunten opgesomd (pagina 5) en daarna zijn deze nader toegelicht/uitgewerkt.

In hoofdstuk 4 is het planologisch kader uiteengezet. Het gaat hierbij om het provinciaal kader en de planologisch-juridische vertaling in bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 5 bevat het stappenplan dat door initiatiefnemers kan worden gebruikt om een verzoek/plan in te dienen in het kader van 'Ruimte voor Ruimte'.

In de bijlage is de opzet voor de Grondexploitatieberekening Ruimte voor Ruimte opgenomen, zoals deze door de initiatiefnemer moet worden ingediend.



## 2 De Ruimte voor Ruimte- regeling

### 2.1 Doelstelling provinciale regeling

De 'Ruimte voor Ruimte- regeling' van de provincie Noord-Holland is gericht op een (aantoonbare en duurzame) verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en een bestemmingswijziging. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw in/tegen bestaand bebouwd gebied of op de saneringslocatie. Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw wat betreft aard en omvang passend is in het landschap en de omgeving. Verrommeling of verpaupering van het landschap kan zo worden tegengegaan door sanering van functies die door de initiatiefnemer zelf betaald worden. Er geldt geen ondergrens ten aanzien van te slopen bebouwing. Ook is geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw. Uitgangspunt van de regeling is dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

### 2.2 Toepassing regeling door Koggenland

De 'Ruimte voor Ruimte- regeling' is erop gericht de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren door sloop van storende gebouwen en functies. In de praktijk gaat het hierbij vooral om voormalige/vrijkomende agrarische bedrijven met leegstaande, grootschalige stallen voor vee, akkerbouwschuren, kassencomplexen, en dergelijke. Echter ook niet- agrarische bedrijfsgebouwen kunnen in aanmerking komen voor toepassing van de regeling.

De 'Ruimte voor Ruimte- regeling' maakt het mogelijk om te bouwen in het landelijk gebied, mits sanering van een ongewenste situatie plaatsvindt. De mate waarin woningbouw kan plaatsvinden, is sterk afhankelijk van de locatie en de kosten om sanering mogelijk te maken. De uiteindelijke winst voor het landelijk gebied is daarbij altijd bepalend.

Het is zeker niet de bedoeling dat de regeling leidt tot het onnodig afbreken van bestaande bedrijfsgebouwen en openen van een deur voor extra woningbouw in het buitengebied. Gewaakt moet worden voor de situatie waarbij de regeling doorschiet. Hoofduitgangspunt is en blijft dat er sprake moet zijn van storende bebouwing en de regeling is niet bedoeld voor (agrarische) bedrijfslocaties met (voldoende) bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden.

Zoals in de inleiding is aangegeven, is de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' en deze leidraad bedoeld voor 'Ruimte voor Ruimte' initiatieven in het landelijk gebied. Echter, deze leidraad kan ook als basis dienen voor initiatieven binnen de bebouwde kom.

Door de gemeente Koggenland is, ter aanvulling op het provinciaal beleid, een aantal uitgangspunten gesteld. Deze uitgangspunten vormen het algemeen toetsingskader waarbinnen 'Ruimte voor Ruimte' in principe kan worden toegepast. Van belang is echter dat de toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' per initiatief telkens anders zal/kan zijn. De inhoudelijke discussie, uitwerking en besluitvorming is en blijft maatwerk per locatie. Elk initiatief wordt afzonderlijk beoordeeld op ruimtelijke en landschappelijke aanvaardbaarheid, financieel-economische haalbaarheid, milieutechnische belemmeringen en eventueel andere van belang zijnde aspecten.



### 3 Toetsingskader

#### 3.1 Uitgangspunten

Voor toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' in de gemeente Koggenland gelden de volgende uitgangspunten:

- ∨ Toepassing vindt plaats op vrijwillige basis en het maakt niet uit wie de initiatiefnemer is.
- ∨ Het (agrarisch) bedrijf moet ter plekke zijn/worden beëindigd.
- ∨ Verplaatsing/hervestiging van (agrarische) bedrijven is onder bepaalde voorwaarden mogelijk.
- ∨ Er moet sprake zijn van storende bebouwing of functies in het landelijk gebied; sloop moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.
- ∨ Compensatie vindt primair plaats in de vorm van woningbouw.
- ∨ Compenserende woningbouw vindt plaats door herbouw op de saneringslocatie of op een locatie in/aan de rand van het bestaand bebouwd gebied (de kern), voor zover niet in exploitatie bij de gemeente.
- ∨ Bij herbouw op de saneringslocatie dienen de woning(en) in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak (ter plaatse van de te slopen bebouwing) te worden gerealiseerd.
- ∨ Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren; er geldt geen ondergrens ten aanzien van te slopen bebouwing en geen maximum aan het volume van de compenserende woningbouw.
- ∨ Het moet gaan om zowel een kwantitatieve verbetering (terugbrengen bebouwing in m<sup>2</sup> en m<sup>3</sup>) als een kwalitatieve verbetering (sloop en nieuwe inrichting/vormgeving).
- ∨ In principe moet alle bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfsmatige erfverharding op het perceel worden gesloopt.
- ∨ Er worden beperkingen gesteld aan de omvang van het perceel dat na sloop een woonbestemming krijgt.
- ∨ Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden onderbouwd met een beeldkwaliteitplan van de sanerings- en compensatielocatie.
- ∨ De initiatiefnemer moet een exploitatieberekening indienen. Er mag geld (5 -10%) verdiend worden aan het initiatief.
- ∨ Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omgeving.
- ∨ Cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing komt niet in aanmerking voor toepassing van de beleidsregel.
- ∨ Met de initiatiefnemer wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

#### 3.2 Nadere uitwerking uitgangspunten

##### *Toepassing op vrijwillige basis*

Het toepassen van de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' vindt plaats op basis van vrijwilligheid. Het is aan de gemeente om al dan niet mee te werken aan de regeling. Daarbij geldt dat iedere situatie anders is en maatwerk vereist.

Het maakt verder niet uit wie de initiatiefnemer is. Het doel van de regeling om via sanering ruimtelijke/landschappelijke winst in het landelijk gebied te behalen, staat voorop.



### **Beëindiging (agrarisch) bedrijf**

De 'Ruimte voor Ruimte- regeling' is in eerste instantie bedoeld voor vrijkomende/voormalige agrarische bedrijven, maar kan ook worden toegepast bij niet-agrarische bedrijven.

Van belang is dat het bedrijf ter plaatse *volledig* beëindigd moet zijn of worden. De (agrarische) bedrijfsbestemming wordt van het perceel afgehaald en de milieuvergunning die op het bedrijf rust wordt ingetrokken.

De regeling is niet bedoeld voor (agrarische) bedrijven die op de huidige locatie nog (voldoende) bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Dit om te voorkomen dat op andere locaties nieuwe agrarische bedrijven gerealiseerd moeten worden. Mocht er twijfel zijn of de agrarische functie niet meer kan worden vervuld, dan zal de gemeente deskundig advies inwinnen (agrarisch deskundige / Agrarische beoordelingscommissie).

De regeling is ook niet specifiek ontworpen ten behoeve van bedrijfsverplaatsingen. Onder bepaalde voorwaarden kan de regeling hier wel voor worden gebruikt (zie hierna).

### **Verplaatsing / hervestiging van (agrarische) bedrijven**

Het toepassen van Ruimte voor Ruimte bij bedrijfsverplaatsingen is alleen mogelijk als:

- \\ er sprake is van een in ruimtelijk, functioneel of milieuhygiënisch opzicht storend of niet passend bedrijf;
- \\ het bedrijf aantoonbaar bedrijfseconomisch levensvatbaar is, maar niet verder kan ontwikkelen op de huidige locatie.

Hierbij geldt dat:

- \\ in geval van verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf er sprake moet zijn van een verplaatsing naar een glastuinbouwconcentratiegebied;
- \\ in geval van verplaatsing van een niet-agrarisch bedrijf er sprake moet zijn van een verplaatsing naar een bedrijventerrein.

### **Storende bebouwing / functies**

Er moet sprake zijn van storende bebouwing en/of functies in het landelijk gebied. Het is in eerste instantie aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat sprake is van storende bebouwing of functies en dat toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt door de gemeente getoetst.

Het is niet altijd even gemakkelijk om te bepalen of een gebouw of functie storend is in het landschap. De volgende vier invalshoeken zullen in ieder geval worden bekeken en vormen aanknopingspunten om een te saneren locatie als storend te bestempelen:

- \\ De cultuurhistorie: onderliggende landschapstructuren, cultuurhistorische identiteit van het gebied.
- \\ Het beeld van de locatie (verschijningsvorm en configuratie): positie in het landschap, begrenzing van het perceel, in het oog springende bijzonderheden, schaal en maat, aansluiting bij omgeving, verpaupering en verval.
- \\ Beleid en planvorming: bestaande locatie kan belemmerend zijn voor nieuwe (toekomstige) situatie.
- \\ Functie en ontwikkelingskansen van de locatie: duurzaamheid en houdbaarheid van het bedrijf. Eventueel kan de welstandscommissie, de agrarische beoordelingscommissie of een (externe) stedenbouwkundige/landschapsontwerper om een advies worden gevraagd.



### *Compensatie in de vorm van woningbouw*

Compensatie vindt primair plaats in de vorm van woningbouw. Hierbij worden niet meer woningen toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren.

### *Locatie compenserende bebouwing*

Als compensatie voor de sloop van storende bebouwing/functies en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit krijgt de initiatiefnemer medewerking voor de nieuwbouw van een of meerdere woningen. De mate waarin woningbouw kan plaatsvinden, is sterk afhankelijk van de uiteindelijke kwaliteitswinst voor het landelijk gebied (bepalende factor) en de kosten om sanering mogelijk te maken.

De provincie geeft aan dat compensatie bij voorkeur plaats moet vinden aan de rand van het stedelijk gebied (de kern). Als dit niet mogelijk is, kan compenserende woningbouw ook plaatsvinden op de saneringslocatie zelf. In de praktijk blijkt dat herbouw op een locatie aan de rand van het stedelijk gebied op een aantal praktische bezwaren stuit. Veelal gaat het dan ook om verzoeken om her te mogen bouwen op de saneringslocatie. Door de gemeente zal per geval worden beoordeeld of en in hoeverre dit mogelijk is op basis van ruimtelijke kwaliteit en provinciaal beleid.

Verder geldt in de gemeente Koggenland dat:

- \\ compenseren in samenhang met andere saneringslocaties in de gemeente mogelijk is;
- \\ in bijzondere gevallen ook gecompenseerd kan worden op een locatie in de gemeente, niet zijnde aan de rand van het stedelijk gebied (de kern) of saneringslocatie, waar de initiatiefnemer een grondpositie heeft;
- \\ geen medewerking aan compensatie wordt gegeven, indien de saneringslocatie buiten de gemeente Koggenland is gelegen.

Niet elke locatie is even geschikt voor de bouw van een/meerdere woning(en). De inpassing van 'Ruimte voor Ruimte' woningen dient op een zeer zorgvuldige wijze te gebeuren. 'Ruimte voor Ruimte woning(en)' moet altijd passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente en qua aard en omvang aansluiten bij de omgeving.

### *Herbouw op de saneringslocatie*

Bij herbouw op de saneringslocatie geldt als algemeen uitgangspunt dat de compensatiewoning(en) binnen het, in het bestemmingsplan opgenomen, bouwvlak wordt/worden gerealiseerd. Het achterland moet gevrijwaard blijven van bebouwing en bestaande doorzichten moeten gehandhaafd blijven. Slechts in zeer bijzondere situaties kan buiten het oorspronkelijke bouwvlak worden gebouwd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het ontstaan van knelpunten t.a.v. de omgeving, milieu, en dergelijke of wanneer de ruimtelijke kwaliteit daarmee gediend is (goede ruimtelijk relevante argumenten). Het bouwen van (meerdere) woningen achter de bestaande linten (in de tweede lijn) heeft niet de voorkeur, maar ook hier geldt: maatwerk.

Bij het toevoegen van incidentele woningen is het behoud van de verschillen in ontstaans-geschiedenis en ruimtelijke verschijningsvorm van de linten belangrijk. De kernkwaliteiten van landschap en lintstructuren moeten behouden/versterkt worden.



### ***Geen ondergrens: doel is duurzame verbetering ruimtelijke kwaliteit***

In navolging op het provinciaal beleid geldt voor de toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' geen ondergrens ten aanzien van de te slopen bebouwing. Ook is op voorhand geen norm of een maximum verbonden aan het aantal en de omvang van de woning(en) dat als compensatie voor storende en/of niet passende bebouwing/functies in aanmerking komt. De Ruimte voor Ruimte-regeling is geen kwantitatieve regeling (een bepaald aantal m<sup>2</sup> sloop geeft recht op één woning). Het is een kwalitatieve regeling met als doel een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### ***Kwalitatieve en kwantitatieve verbetering***

'Ruimte voor Ruimte' moet per saldo een aantoonbare ruimtelijke winst opleveren:

- \ een landschappelijke winst op de te saneren locatie door sloop en eventuele herinrichting;
- \ een versterking van de beeldkwaliteit op de compensatielocatie door een goede keuze van de aard en omvang van de woonbebouwing en verantwoorde inpassing in het landschap;
- \ waar mogelijk een bijdrage leveren aan uitbreiding of verbetering van het recreatieve routenetwerk (wandelen, fietsen en varen).

Uitgangspunt is dat er sprake is van ontstening, d.w.z. minder terugbouwen / mogelijk maken dan er gesaneerd is. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de massaliteit van de nieuwe bebouwing (het verminderen van oppervlakte en volume), maar naar de gehele inrichting van de woonkavel(s). Er wordt nadrukkelijk beoordeeld of er voldoende ontstening/ontglazing plaatsvindt en openheid ontstaat (land wordt 'teruggegeven' aan het open agrarisch gebied).

Door de initiatiefnemer zal een beeldkwaliteitsplan moeten worden opgesteld en aangeleverd. Er moet worden aangetoond dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de betreffende locatie(s) en de landschappelijke inpassing van het geheel. De nieuwe bebouwing dient te passen binnen de karakteristiek van het landelijk gebied.

### ***Sloop van bestaande bedrijfsbebouwing***

De 'Ruimte voor Ruimte-regeling' is gericht op het zo volledig mogelijk opruimen van de gesaneerde locatie om verrommeling tegen te gaan en meer openheid in het landelijk gebied te bereiken. Dit betekent dat in principe alle bedrijfsbebouwing en bedrijfsmatige erfverharding op het perceel dient te worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De nieuw te bouwen 'Ruimte voor Ruimte' woning(en) moet(en) qua vorm, omvang en detaillering aansluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur van de aansluitende bebouwing en bestaande beleidskaders (welstandsnota, ter plaatse geldend bestemmingsplan). Er wordt zeer zorgvuldig gekeken naar het (eventueel) gedeeltelijk laten staan of opnieuw oprichten van bebouwing op het perceel in de vorm van bijgebouw(en) bij de woningen. Er moet sprake zijn van voldoende ontstening/ontglazing en het realiseren van openheid. Anders zou van ruimtelijke kwaliteitswinst geen sprake zijn.

### ***Omvang woonperceel***

Bij bestemmingswijziging in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' wordt niet het gehele oorspronkelijke bouwvlak omgezet naar 'Wonen'. Een deel van het perceel zal de bestemming 'Agrarisch (onbebouwd/met waarden)' krijgen, om te voorkomen dat uiteindelijk weer meer verstening en vertuining van het landelijk gebied plaatsvindt. Uiteraard geldt ook hier dat iedere situatie anders is en maatwerk vereist. Per geval wordt bekeken welk deel van het perceel een woonbestemming krijgt.





### ***Beeldkwaliteitsplan***

Toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' is niet alleen afhankelijk van het maatschappelijk belang van de sanering, maar ook van de maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde van de compenserende bebouwing. Naast architectonische inpassing in de omgeving dienen 'Ruimte voor Ruimte' woningen uiteraard ook te passen in het omringende landschap. De omgevingswaarden moeten behouden dan wel versterkt of verbeterd worden. De realisatie van één of meerdere woningen moet de kwaliteit van de directe omgeving ten goede komen. Om een goede inpassing (zowel architectonisch als landschappelijk) te kunnen bewerkstelligen en waarborgen, moet de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan aanleveren voor zowel de sanerings- als compensatielocatie. Dit plan moet aangeven op welke wijze en onder welke voorwaarden compensatie leidt tot kwaliteitswinst.

De aard en wijze van compenseren wordt door de gemeente beoordeeld op landschappelijke en cultuurhistorische consequenties. Bij deze beoordeling spelen de ruimtelijke kwaliteitseisen, zoals vastgelegd in de provinciale Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie en artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie een belangrijke rol. Bovendien wordt in het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland een globaal beeldkwaliteitsplan voor het gehele buitengebied opgesteld, welke een belangrijk handvat kan (gaan) bieden.

### ***Exploitatieberekening***

Het principe van 'Ruimte voor Ruimte' is 'voor wat, hoort wat'. De initiatiefnemer moet slopen en zorgen voor een aantoonbare kwaliteitswinst, maar moet in staat zijn kosten terug te verdienen via opbrengsten uit uitgifbare grond. De regeling voorziet in de compensatie van de waarde van woon- en bedrijfsgebouwen (incl. kassen), andere bouwwerken, de kosten van sloop en afvoer daarvan, waardedaling als gevolg van bestemmingswijziging en kosten van herinrichting op de saneringslocatie. Nadrukkelijk uitgesloten van de regeling zijn: sanering van bodemverontreiniging, nog niet gerealiseerde bebouwingsmogelijkheden in bestemmingsplan en bebouwing die op illegale wijze tot stand is gekomen.

Door de initiatiefnemer moet getekend en gerekend worden. Naast een beeldkwaliteitsplan moet de initiatiefnemer een grondexploitatieberekening indienen, waarin alle toerekenbare kosten en opbrengsten van de sanerings- en compensatielocatie transparant zijn gemaakt. De gemeente Koggenland verwacht een grondexploitatie, zoals aangegeven in de bijlage. De opzet kan worden aangepast door het toevoegen of weglaten van toerekenbare kosten en opbrengsten.

De gemeente Koggenland acht een winstpercentage van 5 tot 10% van de saneringskosten reëel.

### ***Belemmeringen voor omgeving en milieu***

De landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de (directe) omgeving dienen in stand te blijven en de milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd te worden. Daarbij mogen bij de toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' uiteraard geen belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven, woningen, en dergelijke. Milieutechnisch mogen er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woning(en) op de betreffende locatie (geluid, veiligheidsrisico's).

### ***Cultuurhistorisch waardevolle / karakteristieke bebouwing***

Het gemeentelijk beleid is erop gericht het bebouwingsbeeld van cultuurhistorisch waardevolle / karakteristieke bebouwing zoveel mogelijk in tact te laten. Dit betekent dat de te slopen bebouwing in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' geen bijzondere monumentale, cultuurhistorische en/of karakteristieke waarde mag hebben.



### *Grondexploitatieovereenkomst*

Bij het toepassen van de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' moet zeker gesteld zijn dat de realisering van (de) woning(en) plaatsvindt in samenhang met herstructurering van de te saneren locatie, inclusief sloop van de bedrijfsbebouwing en met inlevering van de milieurechten van de (agrarische) bedrijfsactiviteit ter plaatse. Hierover worden afspraken gemaakt en vastgelegd.

Daarbij bestaat er bij initiatieven om 'Ruimte voor Ruimte woningen' te realiseren altijd een kans op planschadeverzoeken. Het is niet de bedoeling dat de gemeente deze kosten op zich neemt. Het risico op planschade zal dan ook worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarnaast zal de initiatiefnemer voor eigen rekening zorg moeten dragen voor alle noodzakelijke documenten en onderzoeken om de procedure op te kunnen starten.

Dergelijke afspraken en verplichtingen worden meegenomen in de grondexploitatieovereenkomst die met de initiatiefnemer wordt gesloten in het kader van het op te stellen postzegel bestemmingsplan (zie volgend hoofdstuk: het planologisch kader).



## 4 Planologisch kader

### 4.1 Provinciaal kader

In september 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland' ingesteld. Deze 'Ruimte voor Ruimte-regeling' is vervolgens opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en –Verordening (vastgesteld op 16 februari 2010). Hierbij is ook een Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte gemaakt, bestaande uit een algemene uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte en een regeling voor toepassing van Ruimte voor Ruimte bij bedrijfsverplaatsing. Op basis van dit provinciaal beleidskader is deze leidraad opgesteld.

Initiatieven op het gebied van Ruimte voor Ruimte binnen de gemeente Koggenland zullen aan het provinciaal kader (artikel 15 en 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie en de bijbehorende Uitvoeringsregeling) worden getoetst en in het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg (bij het bestemmingsplan) ook door de provincie worden beoordeeld.

### 4.2 Gemeentelijk kader

#### *Bestemmingsplan*

'Ruimte voor Ruimte' ontwikkelingen passen veelal niet in de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Koggenland. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, zal in de meeste gevallen een planologische procedure buiten het bestemmingsplan om gevoerd moeten worden. Dit betekent dat een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld en vastgesteld moet worden. Het doorlopen van de procedure voor de totstandkoming van een onherroepelijk postzegel bestemmingsplan duurt, bij een voorspoedig verloop, 9 tot 12 maanden. In het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het gehele landelijk gebied wordt bekeken of (en op welke wijze) de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' juridisch kan worden vertaald. Dit nieuwe bestemmingsplan wordt, naar verwachting, in 2012 vastgesteld.

#### *Onderzoeken en overeenkomsten*

Bij 'Ruimte voor Ruimte' zal in alle gevallen de agrarische bestemming of bedrijfsbestemming, via een bestemmingsplan moeten worden gewijzigd in een woonbestemming (en bestemming agrarisch onbebouwd). Daarbij zal de milieuvergunning worden ingetrokken.

De initiatiefnemer dient te allen tijde voor eigen rekening zorg te dragen voor alle noodzakelijke documenten en onderzoeken (bestemmingsplan, archeologie, flora en fauna, bodemsanering, e.d.) om de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan te starten.

Daarnaast zal de gemeente een grondexploitatieovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer waarin de wederzijdse verplichtingen worden vastgelegd. Hierin zal onder meer worden meegenomen dat de eventuele uit te betalen tegemoetkoming in de planschade voor de rekening van de initiatiefnemer komt (planschadeovereenkomst). Gewaarborgd moet worden dat de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk gesloopt worden en overige agrarische bouwwerken en verhardingen worden verwijderd (ruimte voor ruimte overeenkomst). Wanneer er onvoldoende waarborgen zijn voor daadwerkelijke beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de sloop van de bedrijfsgebouwen, wordt geen medewerking verleend aan bestemmingsplanherzieningen.



## 5 Stappenplan

Initiatiefnemers die voor een bepaalde locatie van de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' gebruik willen maken, doorlopen de volgende vier stappen.

### **Stap 1 Initiatieffase**

De initiatiefnemer dient allereerst een aanvraag (informatieverzoek) bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen om te laten toetsen of de voorgestelde locatie in principe geschikt is om de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' toe te passen. Of gebruik gemaakt kan worden van de regeling hangt af van een aantal factoren welke uitgewerkt zijn in deze Leidraad.

Belangrijk is vooral dat de initiatiefnemer in deze fase aantoont dat:

- ∨ de huidige functie op de locatie niet kan worden gecontinueerd;
- ∨ er sprake is van storende bebouwing of functie nu en/of in de toekomst (blijkend uit beschrijvingen en beelden);
- ∨ welke bedrijfsgebouwen de initiatiefnemer wenst te saneren en wat de oppervlakte hiervan is;
- ∨ op welke (passende) locatie de initiatiefnemer compensatiewoning(en) wenst te realiseren.

Wanneer de locatie in principe voor toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' in aanmerking komt, krijgt de initiatiefnemer 'groen licht' om het plan verder uit te werken en te onderbouwen (ontwerpfase). De gemeente kan hierbij randvoorwaarden voor uitwerking meegeven.

### **Stap 2 Ontwerpfase ('rekenen en tekenen')**

In de ontwerpfase moet door de initiatiefnemer gerekend en getekend worden. De initiatiefnemer moet een (globaal) beeldkwaliteitsplan en exploitatieberekening opstellen en aanleveren aan de hand waarvan duidelijkheid ontstaat over de situering en het volume (aantal, omvang) van de compenserende woningbouw en de ruimtelijke kwaliteitswinst. Duidelijk moet blijken dat sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering op de sanerings- en compensatielocatie.

Bij de uitwerking van de plannen dient landschappelijke inpassing en kwaliteit voorop te staan, niet het aantal woningen. Door de gemeente vindt een nadrukkelijke toets plaats of wel voldoende ontstening/ontglazing en verbetering van ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Een juiste keuze in omvang, situering en oriëntatie van de compenserende bebouwing en woningtype is van essentieel belang.

Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeente onder meer getoetst aan de provinciale Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie en (in de toekomst) aan het globale beeldkwaliteitsplan voor het gehele landelijk gebied (in het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland). Eventueel wordt hierbij advies gevraagd aan de welstandcommissie en/of een stedenbouwkundig adviesbureau.

Pas na beoordeling van het beeldkwaliteitsplan en de exploitatieberekening kan de gemeente definitief beslissen over de mogelijke herontwikkeling in het kader van 'Ruimte voor Ruimte'. Als zowel de gemeente als de initiatiefnemer van mening zijn dat er een goed en haalbaar voorstel ligt, is het tijd voor de volgende stap (planuitwerking en detaillering).



### **Stap 3 Detailleringfase**

In deze fase wordt het planvoorstel door de initiatiefnemer in zijn geheel uitgewerkt en aangescherpt. Door de initiatiefnemer wordt nu de grondexploitatie voor de ontwikkeling definitief gemaakt. Bovendien wordt het beeldkwaliteitsplan verder gedetailleerd. Door middel van dit plan moet een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning(en) in de omgeving gewaarborgd worden. Het beeldkwaliteitsplan zal bij het indienen van de uiteindelijke bouwplannen worden gebruikt om de uitwerking te toetsen.

Het definitieve beeldkwaliteitsplan en de definitieve exploitatieopzet worden door de gemeente getoetst. Er wordt een definitief oordeel gegeven op basis waarvan de grondexploitatie-overeenkomst kan worden gesloten en de planologische procedure (stap 4) kan worden gestart.

### **Stap 4 Procedurefase**

Deze fase is gericht op de formele juridische en planologische verankering van de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente en de initiatiefnemer zullen een grondexploitatieovereenkomst sluiten waarin de wederzijdse verplichtingen worden vastgelegd. Hier gaat hierbij onder meer om afspraken over kosten, planschade, controle op daadwerkelijke sloop, procedurele aspecten, en dergelijke. Daarbij dient door de initiatiefnemer een postzegelbestemmingsplan (planherziening, inclusief onderzoeken zoals flora en fauna, archeologie, bodemsituatie) te worden opgesteld waarin de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Dit postzegelbestemmingsplan doorloopt vervolgens de procedure zoals in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald. Het postzegelbestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de raad. Deze procedure duurt, bij een voorspoedig verloop, 9 tot 12 maanden.





## 6 **Bijlage**

Grondexploitatieberekening Ruimte voor Ruimte