

Actualisatie Ruimte-voor-Ruimteregeling

Informatie

Datum	27 maart 2025	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Tiny van Hoek en Pablo Locadia	☒ Financieel adviseur: Laura Weurding
Zaaknummer	3501583	☒ Communicatieadviseur: Jan Arendz
Portefeuillehouder	Jan Schipper	☒ Juridisch adviseur: Jelle de Muinck
Publicatieniveau	Openbaar	☐ Inkoopadviseur:
Besluitvormend orgaan	Raad	☒ Bestuursadviseur: Nynke Dorhout
In het PFO besproken?	Ja	☐ Informatieadviseur:
		☐ HR adviseur:
		☒ Team: Ruimtelijk Beleid en Projecten, Omgeving en Veiligheid, Beleid en Samenleving, Belastingen
		☒ Naam medewerker: Sharré Bakker, Rinette Ipema, Arno van Dijk, Ellen Folkerts, Alex Glazenborg, Ger van der Veen.
		☒ Inspraak/adviesorgaan: Omgevingsdienst Drenthe, Provincie Drenthe.
		☒ Anders, namelijk: LTO Noord afdeling Midden-Drenthe, Herbestemming Noord, Dorpenoverleg Midden-Drenthe

Voorstel

Voorgesteld besluit raad:

1. De beleidskaders Ruimte-voor-Ruimte Midden-Drenthe vast te stellen.
2. Kennis te nemen van het advies van het Dorpenoverleg Midden-Drenthe

Aanleiding

In het bestemmingsplan Buitengebied *Midden-Drenthe* is de Ruimte-voor-Ruimteregeling opgenomen. Deze houdt in dat in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bebouwing, onder voorwaarden, een of twee compensatie woning(en) gebouwd mogen worden. Deze regeling bestaat al geruime tijd en hier wordt ook regelmatig een beroep op gedaan. De regeling is van rechtswege opgenomen in het tijdelijke Omgevingsplan Midden-Drenthe.

In de raadsvergadering van 29 februari 2024 is een motie aangenomen waarin wordt gevraagd beleid te ontwikkelen om te reguleren op welke locaties in het buitengebied de ruimte-voor-ruimteregeling toegepast mag worden en de raad daarbij aan de voorkant te betrekken. Daarnaast is in de actualisatie van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe een aanzienlijke verruiming van de ruimte-voor-ruimteregeling opgenomen. Deze wijzigingen nemen wij over in de actualisatie van het beleid.

Uit de evaluatie van het vigerende beleid hebben wij een aantal lessen getrokken. Door het ontbreken van een ruimtelijk kader zijn compensatiewoningen op verschillende locaties in het buitengebied geland, ook op plekken waar dit vanuit landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt onwenselijk is. Dit is in strijd met het doel van de regeling, namelijk 'de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zien we dat er een levendige handel in bouwrechten is ontstaan, waardoor deze vaak in handen kwamen van derden zonder lokaal belang. Tot slot concludeerden wij dat compensatiewoningen veelal geen bijdrage leveren aan onze doelstelling met betrekking tot betaalbaar wonen.

Hierop volgend hebben wij de commissie Ruimte & Groen op 20 juni 2024 een aantal oriënterende vragen gesteld over het nieuw te vormen beleid. Op 28 november 2024 is de eerste schets opiniërend voorgelegd aan de commissie.

Op basis van deze overweging is de Ruimte-voor-Ruimteregeling geactualiseerd. De actualisatie is gericht op drie pijlers:

1. Reguleren landingslocaties

In het verleden zijn compensatiewoningen op diverse plekken in het buitengebied geland. Ook waar dit vanuit landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk is. Het vernieuwde RvR-beleid reguleert deze zogenaamde 'landingslocaties'. Uitgangspunt is dat een compensatiewoning op de slooplocatie wordt teruggebouwd. Indien dit niet gewenst is mag onder voorwaarde geclusterd teruggebouwd worden. Dit kan enkel op kansrijke woningbouwlocaties, vanuit woningbouw, landschap en stedenbouw bezien. 'Kansrijkheid' manifesteert zich met name in directe nabijheid of invloedsferen van bestaande kernen. Daarnaast moet de locatie passend zijn binnen het cultuurhistorische karakter van het gebied. Losse compensatiewoningen in het buitengebied worden niet meer toegelaten.

2. Uitbreiden sloopnormen

In de provinciale omgevingsverordening Drenthe is de ruimte-voor-ruimteregeling aanzienlijk verruimd. Wij nemen deze regeling over. Waar eerst twee woningen gebouwd mochten worden staan wij nu, onder voorwaarden, zes woningen toe. Het realiseren van compensatiewoningen kan alleen indien dit passend is in de gemeentelijke Woonvisie. Zoals het bouwen van betaalbare woningen en woningen voor starters of doorstromers.

3. Inperken RvR-handel

Er is pas een recht op een compensatiewoning wanneer de wijziging van het omgevingsplan is afgerond of er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is afgegeven. Rechten kunnen niet vooraf opgeëist en verhandeld worden.

Argumenten

1.1. Uitvoering geven aan de Motie *Gemeentebestuur voor invulling 'Ruimte voor ruimte-regeling'*

In de motie wordt opgeroepen beleid te ontwikkelen om te reguleren op welke locaties in het buitengebied RvR-woningen mogen landen. In de actualisatie is dit nadrukkelijk meegenomen.

1.2. Uitvoering geven aan het Raadsprogramma, de Woonvisie en het Bestuursakkoord.

In het Raadsprogramma is opgenomen leegstaande agrarische panden in te zetten om het tekort aan woonruimte op te lossen. In de Woonvisie 2023-2027 is opgenomen 'andere instrumenten' in te zetten om woningen toe te voegen. De Ruimte-voor-Ruimteregeling is een van deze instrumenten.

Naast het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit, richten wij ons tevens op het bevorderen van betaalbare woningbouw. Dit doen wij door het aantal compensatiewoningen te verhogen en in situaties waarin bouw op de slooplocatie niet mogelijk is, extra streng toe te zien op de betaalbaarheid.

1.3. Uitvoering geven aan de actualisatie van Provinciaal beleid

In de actualisatie van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is een aanzienlijke wijziging van Ruimte-voor-Ruimteregeling (art. 3.15) opgenomen. Waar eerst maximaal twee woningen teruggebouwd mochten worden staat de provincie nu maximaal zes woningen toe. Daarnaast spreekt de provincie niet enkel over voormalige agrarische bebouwing maar over 'bedrijfsmatige en maatschappelijke bebouwing'.

Kantttekeningen

- 1.1. Een alternatief is om uitsluitend compensatiewoningen op de slooplocatie toe te staan. Echter, niet alle locaties zijn hiervoor geschikt. Dit kan de regeling mogelijk dermate onaantrekkelijk maken dat deze minder vaak zal worden toegepast.

Financiën

Er zijn geen financiële gevolgen.

Communicatie/inwonersparticipatie

Participatie

Voor de formulering van het nieuwe beleid is een zeer uitgebreid participatietraject doorlopen. Allereerst is het vigerende beleid geëvalueerd. Deze evaluatie is uitgevoerd met zowel interne stakeholders, waaronder vergunningverleners, beleidsmedewerkers en de stedenbouwkundige, als externe stakeholders, waaronder het DOM, LTO Midden-Drenthe, provincie Drenthe, Prolander, ODD en Herbestemming Noord. Daarnaast is gesproken met een andere Drentse gemeenten. Op basis van deze evaluatie hebben wij de commissie een aantal oriënterende vragen gesteld en vervolgens de eerste schets voorgelegd. Ten slotte is het conceptbeleid gedeeld met het DOM, LTO en de provincie Drenthe en is de gelegenheid geboden om te reageren. Op de opmerkingen van het DOM is een reactie opgesteld en zijn wijzigingen aangebracht. Met deze werkwijze is voldaan aan de Inspraakverordening Midden-Drenthe, en is terinzagelegging niet meer noodzakelijk.

Communicatie

Om de bekendheid van de actualisatie te vergroten, wordt deze gedeeld met de betrokken stakeholders en geïnteresseerden. Daarnaast ontwikkelen wij een flyer waarin het beleid op een toegankelijke manier wordt gepresenteerd. De regeling wordt gepubliceerd in het gemeenteblad op overheid.nl en op onze website.

Vervolg

Zie het kopje *communicatie/inwonersparticipatie*.

Bijlagen

- Bijlage 1: Beleidskaders Ruimte-voor-Ruimteregeling
- Bijlage 2: Toelichting op de beleidskaders voor de Ruimte-voor-Ruimteregeling
- Bijlage 3: Advies DOM en reactie gemeente