

Aan:
de voorzitter en leden van
provinciale staten van Drenthe

Assen, 8 februari 2006
Ons kenmerk 6/5.8/2006001182
Behandeld door mevrouw A. Oldenhuis (0592) 36 58 84 en
de heer A. Kooistra (0592) 36 58 69
Onderwerp: Uitwerkingsplan Provinciaal omgevingsplan (POP) II/Voorbeeldregeling
Ruimte voor Ruimte

Geachte voorzitter/leden,

In het POP is opgenomen dat de provincie een uitwerkingsplan zal opstellen voor een Ruimte voor Ruimte-regeling in de vorm van een voorbeeldregeling voor gemeenten. In 2005 zijn wij gestart met het opstellen van vorengenoemde regeling. Bij de totstandkoming ervan heeft overleg plaatsgevonden met de gemeenten, LTO Noord en de Milieufederatie.

Het vaststellen van bovengenoemd uitwerkingsplan is een bevoegdheid van ons college, waarbij de procedure op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd en de Statencommissie Omgevingsbeleid en de Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid (PCO) zijn gehoord.

In de vergadering van 21 november 2005 heeft de Statencommissie Omgevingsbeleid de Voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte besproken.

Samenvattend heeft de commissie haar waardering uitgesproken voor de wijze waarop de voorbeeldregeling tot stand is gekomen. In de vergadering bleek dat het enig echte punt van discussie de sloopnorm van 1.000 m² betrof. Een aantal partijen pleitte, evenals de inspreker van LTO Noord, voor verlaging van de norm naar 750 m². De meerderheid van de commissie heeft aangegeven in te stemmen met de regeling. Vanwege het ontbreken van een overtuigende motivering voor verlaging van bovengenoemde norm, handhaven wij ons standpunt hierin.

Zoals wij reeds eerder hebben aangegeven is de statencommissie, op grond van de vastgelegde procedure in het POP, gehoord. Ons college is bevoegd de regeling vast te stellen en dat hebben wij in onze vergadering van 7 februari 2006 gedaan. Een

exemplaar van de definitieve regeling treft u hierbij ter kennisneming aan. In hoofdstuk 5 van de regeling is een beantwoording gegeven op de ontvangen reacties in het kader van de inspraak en het horen van de statencommissie en de PCO.

Als reactie op hetgeen besproken is in de statencommissie gaan wij op twee aspecten nader in. Ten eerste op twee specifieke vragen die door leden van de commissie zijn gesteld en ten tweede op het handhaven van de sloopectorm van 1.000 m².

1. Twee specifieke vragen

Tijdens de vergadering zijn twee vragen gesteld waarvan gedeputeerde Haarsma heeft toegezegd hierop terug te komen. Het ging hierbij om de volgende vragen die betrekking hebben op:

1. het voorbeeld van de heer Smidt inzake de kippenschuur en het akkerbouwbedrijf in relatie tot bedrijfsbeëindiging;
2. het betoog van de heer Haar over de samenhang van gebouwen en wat er wel niet moet worden opgeruimd.

Met betrekking tot de eerste vraag heeft de heer Smidt zich afgevraagd wat er gedaan wordt in het geval dat een akkerbouwer een grote ontsierende schuur heeft en zegt dat hij met de kippen wil stoppen, dat de schuur weg moet, dat er geen geld is om te slopen, maar dat hij de schuur toch wil slopen om daarop een akkerbouwbestemming te kunnen blijven houden. Dat kan op dit moment niet, maar misschien is het te overwegen dit toch toe te staan.

Als in het genoemde voorbeeld het desbetreffende perceel een agrarische bestemming heeft, kan de kippenschuur gesloopt worden en kan de agrarische bestemming in stand blijven. Het is echter niet mogelijk om dan een compensatiewoning te bouwen, aangezien de agrarische bestemming in stand blijft. Op basis van die bestemming kan het bedrijf verder uitbreiden met andere bedrijfsbebouwing. Het past niet in de doelstelling van de regeling om dan ook een extra woning te kunnen bouwen. De verstening in het buitengebied zou daardoor toenemen. Los van de ruimtelijke effecten, ontstaat er milieutechnisch gezien een probleem als bij een nog in werking zijnd agrarisch bedrijf een burgerwoning wordt gerealiseerd. De mogelijkheden voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf worden hierdoor beperkt.

Met betrekking tot de tweede vraag merken wij op dat de doelstelling van de regeling het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing is. In relatie hiermee is het van belang dat alle landschapsontsierende bebouwing op een perceel wordt gesloopt. De regeling is op dit punt verduidelijkt.

2. Handhaven van de sloopnorm van 1.000 m²

De sloopnorm van 1.000 m² houdt verband met de doelstelling van de regeling, namelijk het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing. Bij deze doelstelling hoort een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. Een norm van 1.000 m², die in het algemeen resulteert in een verhouding van 1:4 (250 m² terugbouwen voor 1.000 m² sloop bedrijfsgebouwen) is daarbij als alleszins redelijk aan te merken.

Tijdens de behandeling van de regeling in de PCO is door de vertegenwoordiger van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangegeven dat reconstructieprovincies in het algemeen hanteren dat 10% van de bebouwing teruggebouwd kan worden.

Bij de voorbereiding van de regeling is door ons een steekproef (indicatief) gedaan in verschillende gebieden in Drenthe om te bezien wat de gemiddelde omvang is van de grotere agrarische bedrijven in die gebieden, gelet op het aspect landschapsontsierend (grootschalig). Gekeken is naar de omvang van de bedrijfsgebouwen bij met name niet-karakteristieke boerderijen. Uit de steekproef kwam naar voren dat in de 7 onderzochte gebieden bij 53 bedrijven de gemiddelde omvang van de bedrijfsbebouwing 1.000 m² of meer is.

De sloopnorm van 1.000 m² is daarnaast gebaseerd op ervaringscijfers bij andere provincies.

Bij een te lage sloopnorm kan bovendien een omslag plaatsvinden in die zin dat de opbrengsten van de compensatiewoning niet meer in verhouding staan (met andere woorden te hoog worden) tot de kosten die gemaakt worden voor de sloop en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Het doel van de regeling is dat landschapsontsierende bebouwing verdwijnt en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied wordt vergroot. De aanvullende mogelijkheden van saldering en een gebiedsgerichte aanpak, geven de gemeenten voldoende instrumenten om maatwerk te kunnen leveren.

De regeling wordt één jaar na inwerkingtreding geëvalueerd en de resultaten hiervan worden teruggekoppeld met de statencommissie. Daarnaast starten wij een pilot waarin twee voorbeelden van de regeling worden uitgewerkt met als doel gemeenten de nodige handvatten te geven voor toepassing van de regeling. De resultaten van de pilot worden betrokken bij de evaluatie.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

, secretaris

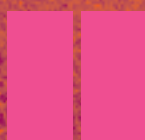
, voorzitter

Bijlage(n):
ga/tk.coll.

Voorbeeldregeling

"Ruimte voor Ruimte"

Uitwerkingsplan



Voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte

Uitwerkingsplan POP^{II}



Januari 2006

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Rijksbeleid	5
3.	Provinciaal omgevingsplan 2004	6
4.	Regeling	9
	Doel	9
	Status	9
	Toepassing regeling	9
	Voorwaarden toepassing regeling	9
	<i>Beëindiging agrarische bestemming</i>	10
	<i>Hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen.</i>	10
	<i>Bedrijfsverplaatsing milieuknelpunt ammoniakwetgeving in relatie tot EHS</i>	10
	<i>Saldering</i>	11
	<i>Lagere norm dan 1000 m2 bij een gebiedsgerichte aanpak</i>	11
	<i>Locatie compensatiewoning</i>	12
	<i>Omvang en kwaliteit compensatiewoningen</i>	13
	Beëindiging bedrijfsbestemming en sloop bedrijfsgebouwen	13
	Contingent	14
	Peildatum	14
5.	Resultaten voorbereidingsprocedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht	15
	Resultaten inspraak/zienswijzen	15
	Resultaten horen PCO en Statencommissie Omgevingsbeleid	21
	Reactie op het advies van de provinciale commissie voor het Omgevingsbeleid (PCO)	21
	Bijlagen	24
1.	Afkortingenwijzer	24
2.	Brief aan GS d.d. 27 januari 2006	25

1. Inleiding

Het Provinciaal omgevingsplan (POP) is in juli 2004 vastgesteld. Bij de vaststelling hiervan is door de staten een amendement aangenomen inhoudende dat de provincie een uitwerkingsplan zal opstellen voor een Ruimte voor Ruimte-regeling in de vorm van een voorbeeldregeling voor gemeenten. Zo'n regeling maakt het mogelijk dat in ruil voor het afbreken en opruimen van vrijkomende agrarische gebouwen het recht op een woonhuis op dezelfde plaats of in een dorpsuitbreiding ontstaat. Er verdwijnt zo overbodig geworden bouwmassa in het landelijk gebied, mede ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De kosten voor sloop worden opgebracht door de opbrengst van de uitgifte van de nieuwe bouwrijpe kavels.

In dit uitwerkingsplan is de bovengenoemde voorbeeldregeling opgenomen. Het uitwerkingsplan heeft dezelfde juridische betekenis als het POP. Uitwerking is een bevoegdheid van gedeputeerde staten. De Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid (PCO) en de Statencommissie Omgevingsbeleid worden gehoord. De voorbereiding van het uitwerkingsplan is overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het besluit tot uitwerking wordt meegedeeld aan provinciale staten. De resultaten van het bovengenoemde horen en de voorbereiding is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit uitwerkingsplan.

Bij de totstandkoming van de voorbeeldregeling, zoals die is opgenomen in dit uitwerkingsplan (hoofdstuk 4), zijn de gemeenten in Drenthe, de Land- en Tuinbouworganisatie (LTO) Noord en de Milieufederatie betrokken.

In januari 2005 zijn bovengenoemde partijen gevraagd om knelpunten die in aanmerking zouden kunnen komen voor een Ruimte voor Ruimte-regeling aan te geven, zodat deze geïnventariseerd konden worden. Vervolgens is op 23 maart 2005 een eerste bijeenkomst geweest, waarbij de belangrijkste knelpunten die zijn voortgekomen uit de inventarisatie zijn gepresenteerd en hierover heeft discussie plaatsgevonden. De provinciale klankbordgroep is aan de slag gegaan met de verzamelde informatie en er is een eerste conceptvoorbeeld-regeling opgesteld. Dit concept is op 21 juni 2005 besproken met ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten Hoogeveen, Borger-Odoorn en Midden-Drenthe (namens de andere gemeenten) en de Milieufederatie en LTO Noord. Het concept is naar aanleiding van dit overleg op enkele punten aangepast en vervolgens besproken in een bijeenkomst met alle gemeenten, LTO Noord en Milieufederatie op 19 juli 2005. Naar aanleiding van dit overleg is het concept wederom op enkele punten aangepast. GS hebben de ontwerp-regeling 20 september 2005 vastgesteld. Vervolgens is de procedure gevolgd op basis van afdeling 3.4 van de Awb en zijn de Statencommissie Omgevingsbeleid en de Provinciaal Planologische Commissie (PCO) gehoord. GS hebben de regeling definitief vastgesteld op 7 februari 2005.

In de hoofdstukken 2 en 3 van dit uitwerkingsplan komen achtereenvolgens het rijks- en provinciaal beleid aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 de voorbeeldregeling is opgenomen. In hoofdstuk 5 zijn de reacties opgenomen die zijn ontvangen in het kader van de terinzagelegging als gevolg van afdeling 3.4 van de Awb. In dit hoofdstuk zijn ook de resultaten opgenomen van het horen van de Statencommissie Omgevingsbeleid en de Provinciaal Planologische Commissie (PCO).

2. Rijksbeleid

In de Nota ruimte is opgenomen dat de komende jaren het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied zal blijven stijgen. Voor wat betreft Ruimte voor Ruimte is in de nota opgenomen dat, om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, provincies de mogelijkheid hebben om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen. Ruimte voor Ruimte leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

In het kader van de reconstructie van de concentratiegebieden veehouderij zijn al afspraken gemaakt voor de bouw van woningen als compensatie voor het slopen van stallen en bedrijfsbeëindiging. Dit beleid biedt nu ook andere provincies de mogelijkheid om een kader op te stellen dat bepaalt onder welke omstandigheden en in welke gebieden een Ruimte voor Ruimte-aanpak aan de orde is.



3. Provinciaal omgevingsplan 2004

Uitgangspunt is dat bebouwing in het buitengebied de functie van het buitengebied ondersteunt. Dit uitgangspunt komt in gevaar aangezien door vooral veranderingen in de landbouw veel agrarische bebouwing haar functie verliest. Steeds meer agrarische bebouwing krijgt daarom een andere functie.

Wonen, eventueel in combinatie met bepaalde vormen van bedrijvigheid, in vrijkomende agrarische bebouwing is nu al mogelijk. De randvoorwaarden waarbij gemeenten planologische regelingen kunnen opstellen voor het wonen (in combinatie met bedrijvigheid) in voren genoemde vrijkomende agrarische bebouwing zijn opgenomen in het POP.

Vooraf in relatie tot de veranderingen in het landelijk gebied en de terugloop van het aantal landbouwbedrijven, is het belangrijk te bevorderen dat een overmaat aan bebouwing, of bebouwing die niet past in het karakteristiek van het landschap, verdwijnt. Verbetering van de landschappelijke kwaliteit, overeenkomstig een van de grondslagen voor het omgevingsbeleid, staat hierin centraal.

In het POP is opgenomen dat de provincie een uitwerkingsplan zal opstellen voor een Ruimte voor Ruimte-regeling in de vorm van een voorbeeldregeling voor gemeenten.

In het POP wordt in hoofdstuk C.1 (Samenhang duurzame ontwikkeling, grondslagen en algemene en bijzondere omgevingskwaliteit) een verbinding gelegd tussen begrippen als duurzame ontwikkeling, algemene omgevingskwaliteit, bijzondere omgevingskwaliteit en de zes grondslagen:

- de Drentse samenleving
- de waterstromen
- de fysieke infrastructuur
- een landschappelijke kwaliteit
- een zuinig ruimtegebruik
- een Duurzame Energiehuishouding

Gezamenlijk leidt dit tot een matrix waarin deze begrippen met elkaar in verband zijn gebracht. Deze matrix wordt onder andere gebruikt als hulpmiddel voor nog te nemen besluiten die samenhangen met het POP, zoals dit uitwerkingsplan.

Het centrale uitgangspunt in het provinciaal omgevingsbeleid is het streven naar een duurzame ontwikkeling. Vrij algemeen wordt dit gelezen als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Het gaat daarbij in feite om de samenhang tussen economische, sociaal-culturele en ecologische aspecten ter voorkoming van afwenteling van ongewenste effecten en om het integreren van het beleid voor die aspecten.

Dit is vertaald in matrix A van hoofdstuk C.1 van het POP.

Bij het nemen van besluiten wordt een systematische afweging gemaakt tussen de economische, sociaal-culturele en ecologische aspecten, gedifferentieerd naar ruimtelijke schaal en tijdsschaal.

De samenhang die bij een duurzame ontwikkeling wordt nagestreefd, krijgt overigens pas betekenis bij een meer expliciete prioriteitstelling tussen de betrokken aspecten. Hiervoor worden de vorengenoemde zes grondslagen gebruikt die in het visiedeel van het POP zijn beschreven.

Deze grondslagen zijn voor onze provincie de kaderstellende uitgangspunten bij uitstek, om het streven naar een duurzame ontwikkeling een centrale plaats te geven in besluitvormingsprocessen.

De zes grondslagen, vormen met de omgevingskwaliteit (algemene omgevingskwaliteit en bijzondere omgevingskwaliteit), matrix A en matrix B. Deze matrix B fungeert als leidraad voor provinciaal beleid. Daarmee wordt bedoeld dat de uitwerking van het begrip duurzame ontwikkeling, als weergegeven in matrix B, uitgangspunt is bij de voorbereiding van provinciale besluiten die samenhangen met het POP, waaronder uitwerkingsplannen. Dit betekent dat bij de voorbereiding van dergelijke besluiten wordt aangegeven, wat de gevolgen zijn voor het streven naar samenhang (integraliteit), mede gezien op een ruimte- en tijdsschaal. Daarbij wordt in ieder geval getoetst op de consequenties voor de zes grondslagen.

Dit uitwerkingsplan voorziet in een voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte. Het doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door het verwijderen van landschapsoetsierende (voormalige) agrarische



bebouwing, waarbij de agrarische functie definitief wordt beëindigd. Alhoewel de regeling niet specifiek is ontworpen ten behoeve van bedrijfsverplaatsingen, kan wanneer sprake is van een bedrijfsverplaatsing voor het oplossen van milieuknelpunten in het kader van ammoniakwetgeving en ecologische hoofdstructuur (EHS) op de vrijkomende locatie in sommige gevallen de voorbeeldregeling worden toegepast. Feit is dat steeds meer agrarische bedrijven stoppen. De voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte biedt dan (onder voorwaarden) mogelijkheden om in ruil voor het slopen van bedrijfsgebouwen een woning te bouwen. Dit biedt een economische impuls aan het buitengebied, terwijl tevens een kwaliteitsverbetering plaatsvindt door het slopen van landschapsontsierende bebouwing.

In de voorbeeldregeling (hoofdstuk 4) zijn de randvoorwaarden opgenomen voor toepassing van de regeling. Er moet rekening worden gehouden met diverse aspecten zoals onder andere de agrarische belangen, milieuaspecten, landschappelijke kwaliteit, cultuurhistorie.

Het uitwerkingsplan voorziet in (een deel van) een duurzame ontwikkeling van het landelijk gebied van Drenthe. In plaats van dat landschapsontsierende agrarische bebouwing verpaupert bij het wegvallen van de agrarische activiteit, kan deze worden verwijderd en een woning worden teruggebouwd. Hierdoor vindt er een kwaliteitsverbetering plaats.

Het uitwerkingsplan scoort positief als gekeken wordt naar matrix B. Gelet op de uitgangspunten van het POP zijn er geen belemmeringen om het uitwerkingsplan vast te stellen.

4. Regeling

Doel

Doel van de regeling, is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Verwijderen van landschapsontsierende bebouwing. Het gaat om zowel een kwantitatieve verbetering (het terugbrengen van het aantal m² bebouwing in het buitengebied) als een kwalitatieve verbetering (de vormgeving van de compensatiewoning).

Status

De voorbeeldregeling biedt de kaders waarbinnen een Ruimte voor Ruimte-regeling kan worden toegepast door gemeenten. De regeling:

- is van toepassing in heel Drenthe;
- wordt vertaald in een Bestemmingsplan buitengebied of visie (planologische regeling) wanneer een veelvuldige toepassing van het instrument verwacht wordt;
- kan via artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden vertaald in de Bestemmingsplannen buitengebied;
- voor een eenmalige toepassing kan ook gebruik worden gemaakt van artikel 19 van de WRO waarbij de voorbeeldregeling wordt uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Toepassing regeling

De voorbeeldregeling is van toepassing voor vrijkomende agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven, waarin inmiddels in de meeste gevallen een woonfunctie is gevestigd. Het doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. In dat opzicht maakt het geen verschil of de landschapsontsierende bebouwing nog agrarisch in gebruik is of dat het agrarisch gebruik inmiddels is beëindigd.

De regeling is niet specifiek ontworpen ten behoeve van bedrijfsverplaatsingen. Indien sprake is van een bedrijfsverplaatsing voor het oplossen van milieuknelpunten in het kader van ammoniakwetgeving en EHS, kan op de vrijkomende locatie in sommige gevallen de voorbeeldregeling worden toegepast. Hiervoor gelden wel een aantal aanvullende voorwaarden die in deze regeling verder worden uitgewerkt.

Voorwaarden toepassing regeling

De regeling kan worden toegepast om landschapsontsierende bebouwing te verwijderen. Hierbij moet vooral gedacht worden aan grootschalige stallen voor (pluim)vee. Ook grootschalige akkerbouwschuren kunnen onder de regeling vallen.

Cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bebouwing komt niet in aanmerking voor toepassing van de regeling. In het POP is in de hoofdstukken Wonen en Cultuurhistorie nader omschreven wat wordt begrepen onder cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Uitgangspunt van de regeling is dat de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied verbetert. Voor de toepassing van de voorbeeldregeling gelden verder de volgende voorwaarden.

Beëindiging agrarische bestemming

- Het agrarisch bedrijf moet ter plekke zijn of worden beëindigd. Bij voormalige agrarische bebouwing is de agrarische activiteit in het verleden reeds beëindigd, in de meeste gevallen hebben deze percelen een woonbestemming. Bij nog in werking zijnde agrarische bedrijven gaat het ofwel om het definitief stoppen van het bedrijf ofwel gaat het om een verplaatsing van het bedrijf ter oplossing van milieuknelpunten in het kader van ammoniak en EHS. Zowel vanwege bedrijfseconomische aspecten als ecologische en landschappelijke aspecten kan het gewenst zijn om bedrijven gelegen in zones in en rondom EHS-gebieden, waarbij tevens een knelpunt is vanuit ammoniakwetgeving, te verplaatsen. Bij verplaatsing van deze bedrijven moet er ook 'winst' behaald worden vanuit landschappelijk oogpunt.
- De voorbeeldregeling kan niet worden gebruikt voor agrarische bedrijven die op de huidige locatie nog (voldoende) ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Dit geldt uitdrukkelijk ook voor bedrijven die te maken hebben met ammoniakwetgeving in relatie tot de EHS.
Dit om te voorkomen dat er op andere locaties nieuwe agrarische bouwpercelen gerealiseerd moeten worden. De gemeenten gaan hier in hun beleid c.q. ruimtelijke onderbouwing nader op in. Of een bedrijf nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden heeft wordt in eerste instantie beoordeeld door gemeenten aan de hand van een bedrijfsplan. Op basis van deze gegevens in relatie tot de geldende wet- en regelgeving inzake ammoniak, kan beoordeeld worden of het voor een reële bedrijfsvoering noodzakelijk is uit te breiden/te verplaatsen.

Hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen.

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen (inclusief toren- en mestsilo's (op het bouwperceel) en exclusief overige agrarische bouwwerken), kan een compensatiewoning gebouwd worden.
- Bij de sloop van 2.000 m² of meer bedrijfsgebouwen kan een tweede compensatiewoning gebouwd worden. Dit is tevens het maximum, tenzij er sprake is van een milieuknelpunt in het kader van ammoniakwetgeving en EHS, dan is het maximum drie compensatiewoningen (zie hieronder).

Bedrijfsverplaatsing milieuknelpunt ammoniakwetgeving in relatie tot EHS

- Indien sprake is van een bedrijfsverplaatsing waarbij een milieuknelpunt wordt opgelost in het kader van ammoniakwetgeving in relatie tot de EHS kan een extra compensatiewoning gebouwd worden. Dit is enkel aan de orde als het bedrijf ter plekke geen verdere ontwikkeling/uitbreidingsmogelijkheden heeft. Het gaat hierbij om knelpunten waarbij het ook vanuit een landschappelijk oogpunt wenselijk is om de bedrijfsbebouwing, gelet op de aanwezigheid van de EHS, te verwijderen. Voor deze gevallen zal sprake moeten zijn van maatwerk. Voor de duidelijkheid het gaat hier enkel om milieuknelpunten in het kader van ammoniakwetgeving in relatie tot EHS. Gelet op de omgevingswaarden door de aanwezigheid van de EHS van bovengenoemde knelpunten, kunnen op deze percelen geen compensatiewoningen gebouwd worden (zie ook bij onderdeel locatie compensatiewoning).

Saldering

- Een gemeente kan gebruikmaken van saldering indien er op meerdere percelen in een gebied landschapsontsierende schuurruimte wordt verwijderd, maar waarbij de afzonderlijke percelen niet toekomen aan 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen. Indien deze situatie zich voordoet, stelt de gemeente een plan/visie op waarin zij aangeeft hoe de saldering wordt toegepast en welke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het desbetreffende gebied hiermee kan worden bereikt. Het gaat hierbij om een gebiedsgerichte aanpak. Gemeenten besteden in hun plan/visie aandacht aan een minimale hoeveelheid te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen per (voormalig) agrarisch bedrijf. De overige voorwaarden, zoals omschreven in deze regeling, blijven onverkort van toepassing.

Lagere norm dan 1000 m² bij een gebiedsgerichte aanpak

- Wanneer saldering onvoldoende mogelijkheden biedt vanwege de aard en de omvang van de (voormalige) agrarische bedrijven, dan wordt de mogelijkheid geboden om uit te gaan van een lagere normering dan 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen. Het gaat hierbij om een gebiedsgerichte aanpak, waarbij meerdere (voormalige) agrarische bedrijven betrokken worden. Gemeenten leveren maatwerk en geven in hun onderbouwing aan waarom saldering onvoldoende mogelijkheden biedt en gaan daarbij in op een minimale hoeveelheid te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen per (voormalig) agrarisch bedrijf. De overige voorwaarden, zoals omschreven in deze regeling, blijven onverkort van toepassing.

Locatie compensatiewoning

De compensatiewoning (of woningen) kan (kunnen) worden teruggebouwd worden op de kavel, onder de volgende voorwaarden.



- Het perceel valt niet in gebieden behorende tot de zones 3, 4, 5 en 6 van het POP: in deze zones is het in het algemeen, gelet op de waarden hiervan, niet wenselijk dat op het perceel zelf de compensatiewoning wordt gerealiseerd. De winst zit er juist in dat zoveel mogelijk bebouwing wordt verwijderd. De compensatiewoning (of woningen) kan (kunnen) op een andere plek gebouwd worden aansluitend bij een kern of bij andere bestaande bebouwingslinten/clusters.
- Voor percelen die tot zone-3- en -4-gebieden behoren, dient maatwerk geleverd te worden. In sommige gevallen is binnen deze zones het terugbouwen op de kavel, gelet op de omgevingswaarden wel mogelijk, maar in andere gevallen niet (bijvoorbeeld in zone-3-gebieden als het gaat om waardevolle essen). De waarden van het gebied, zoals omschreven in het POP, vormen het uitgangspunt. De gemeenten gaan in hun visie/ruimtelijke onderbouwing expliciet in op de waarden van het specifieke gebied en de mogelijkheid om terug te bouwen op de kavel.
- Op percelen die behoren tot de EHS kan geen compensatiewoning gebouwd worden.
- In de zones 4, 5 en 6 kan het zelfs wenselijk zijn dat ook de bedrijfswoning wordt gesloopt, zodat het gehele bebouwde komt te vervallen en andere doelstellingen bijvoorbeeld op het gebied van natuur kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd bij het opstellen van de visie dan wel ruimtelijke onderbouwingen. Het gaat evenwel te ver om ook de verwijdering van de bedrijfswoning verplicht te stellen.
- Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de uitoefening van de landbouw, dit betekent dat er met name in de zone-1- en -2-gebieden erg zorgvuldig moet worden omgegaan met de bouw van een compensatiewoning op de kavel. In gebieden waarin wordt voorzien in nieuwe inplaatsing van agrarische bedrijven, zoals bijvoorbeeld de Veenkoloniën, kan de compensatiewoning niet op de kavel herbouwd worden. In vorengenoemde gevallen moet voor de bouw van de compensatiewoning (woningen) aansluiting worden gezocht bij de kernen of aansluitend bij andere aanwezige bebouwingslinten/clusters. Ook hierbij geldt dat er geen belemmeringen mogen ontstaan voor de landbouw.



- In geval van bedrijfsbeëindiging voor het oplossen van een milieuknelpunt in het kader van ammoniak en EHS dienen de compensatiewoningen niet op de kavel maar elders te worden gebouwd. Dit gelet op de omgevingswaarden (EHS) van dergelijke percelen. De bedrijfswoning mag blijven staan (zie ook bij bedrijfsverplaatsing milieuknelpunt ammoniakwetgeving in relatie tot EHS).
- De waarden in de omgeving dienen in stand te blijven. Het POP biedt de kaders voor het bepalen van de vorengenoemde waarden. Het gaat met name om de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.
Dit geldt uiteraard ook wanneer de compensatiewoning niet op de kavel teruggebouwd kan worden maar aansluiting gezocht moet worden bij een kern dan wel andere bestaande bebouwingslinten/clusters.

Omvang en kwaliteit compensatiewoningen

Indien een compensatiewoning op de kavel kan worden gebouwd, moet aandacht worden besteed aan zowel de ruimtelijke samenhang op het perceel als de landschappelijke inpassing van het geheel. De ruimtelijke samenhang op het perceel en de landschappelijke inpassing van het perceel moeten worden verbeterd.

Een compensatiewoning die op de kavel kan worden gebouwd, moet passen binnen de karakteristiek van het buitengebied, dit betekent dat de woningen (inclusief aan- en bijgebouwen) niet groter zijn dan 250 m². Naast de situering van het nieuwe gebouw, is het van belang om met andere aspecten rekening te houden, zoals het bouwen met een kap, een aangepaste dakhelling, een beperkte bouw- en goothoogte, passend binnen het omringende landschap. Ook erfbeplanting speelt een rol. Hetzelfde geldt ook als voor de locatie van een compensatiewoning aansluiting wordt gezocht bij bestaande bebouwingslinten/clusters.

- Een uitzondering voor wat betreft de omvang van de compensatiewoning (inclusief aan- en bijgebouwen) kan worden gemaakt. Dit wordt alleen toegestaan als dit voor het gebruiksdoel noodzakelijk is. In relatie hiermee kan het mogelijk zijn om bedrijfsbebouwing die niet als landschapsontsierend is aan te merken te laten staan.
De bebouwing dient te passen in het gebied. Er moet altijd sprake zijn van een substantiële vermindering van het aantal vierkante meters bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie en de aard en de omvang van de toegevoegde functie moet passend zijn in het beleid, geldend voor het buitengebied. Een toegevoegde functie moet altijd ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.
Het geheel moet leiden tot een kwaliteitsverbetering op het desbetreffende perceel. De gemeenten geven in hun onderbouwing aan wat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de nieuwe situatie is ten opzichte van de huidige situatie.
- Bij de kwalitatieve aspecten dient bijzonder aandacht te zijn voor cultuurhistorische elementen.

Beëindiging bedrijfsbestemming en sloop bedrijfsgebouwen

Gelet op de doelstelling van de regeling is het de bedoeling dat de agrarische bestemming vervalt en wordt vervangen door een woonbestemming. Wanneer sprake is van verplaatsing van een milieuknelpunt in het kader van ammoniakwetgeving in relatie tot EHS kan, wanneer ook de bedrijfswoning wordt verplaatst, de agrarische bestemming komen te vervallen. In de meeste gevallen zal het bovenstaande plaats vinden via een bestemmingsplanwijziging. Dit heeft ook de voorkeur.

Wanneer sprake is van een eenmalige toepassing van de regeling via artikel 19 WRO, wordt de onderliggende bestemming niet gewijzigd. Op een later moment, bijvoorbeeld bij een actualisatie van een bestemmingsplan, dient de bestemmingsplanwijziging alsnog gerealiseerd te worden.

Het doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, hetgeen betekent dat als uitgangspunt geldt dat alle aanwezige landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd. Ook mestplaten, verharding en dergelijke moet worden verwijderd.

In alle gevallen moeten er dan ook voldoende waarborgen zijn (bijvoorbeeld via een privaatrechterlijke overeenkomst waarin o.a. een boetebepaling, kettingbeding zijn opgenomen en alle overige gemaakte afspraken) voor de daadwerkelijke sloop van de bedrijfsgebouwen en het verwijderen van de overige agrarische bouwwerken en verhardingen etc. In de onderbouwing geven de gemeenten aan hoe de bedrijfsbeëindiging formeel geregeld wordt. De milieuvergunning moet worden ingetrokken.

Wanneer er onvoldoende waarborgen zijn voor daadwerkelijke beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de sloop van de bedrijfsgebouwen, wordt geen medewerking verleend aan bestemmingsplanwijzigingen c.q. vrijstellingsverzoeken op basis van artikel 19 WRO.

Contingent

De bouw van de compensatiewoningen komt niet ten laste van de contingenten, zoals die volgens het POP aan de gemeenten zijn toebedeeld. Het gaat relatief gezien om een geringe toename van het aantal woningen en bovendien is het uitgangspunt dat er een behoorlijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Mede als ruil hiervoor komen de compensatiewoningen niet ten laste van het contingent.

Peildatum

Als peildatum voor het toepassen van de regeling geldt 7 juli 2004 (vaststelling van het POP door provinciale staten). Alleen (voormalige) agrarische bebouwing die voor deze datum is gerealiseerd komt in aanmerking voor toepassing van de regeling.

5. Resultaten voorbereidingsprocedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht

In het POP is opgenomen dat de voorbereiding voor een uitwerkingsplan overeenkomstig Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 30 september 2005 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (in het provinciehuis en in de gemeentehuizen) met de mogelijkheid voor eenieder om hun zienswijze (mondeling of schriftelijk) kenbaar te maken.

Daarnaast zijn, overeenkomstig het bepaalde in het POP, de Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid (PCO) en de Statencommissie Omgevingsbeleid gehoord op 7 oktober c.q. 21 november 2005.

Resultaten inspraak/zienswijzen

Er zijn dertien zienswijzen ontvangen. Tien zienswijzen zijn binnen de termijn (tot 10 november 2005) en drie zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend.

Samenvatting van de zienswijzen die binnen de termijn zijn ingediend:

1. *Gemeente Tynaarlo*

De gemeente uit haar waardering voor de gevolgde werkwijze. De regeling is een goede aanvulling op de reeds bestaande mogelijkheden om functieveranderingen in het buitengebied te realiseren.

2. *Gemeente Aa en Hunze*

De doelstelling van de regeling wordt onderschreven. De regeling wordt betrokken bij de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied

3. *Gemeente De Wolden (college van burgemeester en wethouders)*

De regeling zal worden opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

4. *Gemeente Noordenveld*

- Zet vraagtekens bij de haalbaarheid van saldering. Hoe moeten de opbrengsten van een woning worden verdeeld als meerdere mensen bedrijfsgebouwen hebben afgebroken?;
- Verzoekt de regeling ook toepasbaar te verklaren op semi-agrarische bedrijven als kwekerijen en loonbedrijven;
- Geeft aan dat er in de regeling alleen een uitzondering op de omvang van de compensatiewoning toestaat als dit voor het gebruiksdoel noodzakelijk is. De toegevoegde functie moet daarbij ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, maar onduidelijk is of de toegevoegde functie hobbymatig dan wel bedrijfsmatig dient te zijn.

5. *Gemeente Hoogeveen*

- Stemt in met de doelstelling van de regeling;
- Wil de sloopnorm van 1000 m² terugbrengen naar 500 m², omdat dit de gemeente betere mogelijkheden biedt om de gewenste ruimtelijke kwaliteit na te streven;
- De uitwerking van een gebiedvisie kost veel extra inzet van menskracht en daarmee van kapitaal;
- Ook bij de norm van 500 m² wordt de bouwmassa in het buitengebied nog teruggebracht met een factor 2.
- Een lagere norm biedt de gemeenten meer mogelijkheden de gewenste kwaliteit in het buitengebied te behalen;

De raadscommissie Omgeving van de gemeente Hoogeveen deelt bovenstaande mening.

6. *Miliefederatie Drenthe, mede namens de Stichting Het Drentse landschap, Natuurmonumenten regio Noord en Staatsbosbeheer regio Noord*

- Waardering over het totstandkomen van de voorbeeldregeling;
- Steunt de mogelijkheden, die de regeling biedt voor het oplossen van milieuknelpunten;
- Steunt de norm van 1000 m² en vindt een norm van 750 m² ongewenst;
- Stelt voor het bouwen van compensatiewoningen als volgt te prioriteren:
 1. compensatie in de woonkern;
 2. compensatie direct grenzend aan een woonkern dan wel in een bebouwingslint of bebouwingscluster;
 3. compensatie op de sloopkavel in het vrije veld.
- Voorgesteld wordt een case uit te werken om te ervaren of de regeling (financieel gezien) wel werkt.

7. *LTO Noord*

- Waardering over het totstandkomen van de voorbeeldregeling;
- Pleit voor het hanteren van een norm van 750 m². Dit op basis van een bijgeleverd onderzoek. De norm is meer de Drentse maat;
- Saldering en een gebiedsgerichte aanpak biedt voor de gemeenten onvoldoende mogelijkheden om de doelstelling te behalen. Bovendien geeft dit problemen bij het verevenen bij meerdere deelnemers.

8. *Drents Agrarisch jongeren Kontakt (DAJK)*

- De norm dient te worden aangepast naar 600 m²
- Compensatiewoningen dienen ook als er sprake is van de EHS op de kavel te kunnen worden gebouwd. Dit is ook mogelijk bij landgoederen.

9. *De heer A.K. Koops*

- Heeft bezwaar tegen het afbreken van alle agrarische bedrijfsgebouwen, omdat er wel ruimte nodig is voor eventueel paarden en opslag;
- De norm van 1000 m² is te hoog
- Als je niet terug mag bouwen op de kavel wordt het vinden van een andere plek erg lastig;
- De regeling was bedoeld voor het beëindigen van de intensieve veehouderijen. Nu moet de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming.;
- Vraagt om maatwerk.

10. *Makelaardij Schelhaas*

- Bij een bedrijfsverplaatsing in het kader van de ammoniakwetgeving dient de vrijkomende locatie in alle gevallen in aanmerking te kunnen komen voor de voorbeeldregeling;
- Het is onduidelijk wat er wordt bedoeld met “voldoende ontwikkelingsmogelijkheden”.
- Het terugbouwen van één of meer compensatiewoning(en) dient altijd op de kavel plaats te kunnen vinden. Dit om het een en ander financieel mogelijk te maken;
- Een compensatiewoning met een oppervlakte van 250 m² is te klein voor potentiële kopers zeker omdat er ook stalling voor vee en/of paarden etc gewenst is;
- De regeling dient in alle gemeenten op gelijke wijze te worden uitgevoerd. Hierdoor ontstaan geen verschillen in aanpak.

Samenvatting van de zienswijzen die buiten de termijn zijn ingediend:

1. Gemeente Meppel:

De toepassing van de regeling in Meppel wordt nader beoordeeld bij de voorbereiding van de nieuwe bestemmingsplannen;

2. De raad van de gemeente De Wolden:

Verzoekt er op aan te dringen om de norm van 1000 m² te verlagen naar 750 m²;

3. De vereniging van Drentse Boermarken:

- Pleit voor verlaging van de norm naar 750 m² met de mogelijkheid van uitzondering daarop;
- Het instellen van een commissie van advies/beroep, die bij verschil van mening een bindend advies kan uitbrengen.

Reactie op de zienswijzen die binnen de termijn zijn ingediend.

ad 1 De zienswijze is een steunbetuiging voor de Voorbeeldregeling

ad 2 De zienswijze is een steunbetuiging voor de Voorbeeldregeling

ad 3 De zienswijze is een steunbetuiging voor de Voorbeeldregeling

ad 4 De haalbaarheid van de saldering dient in de praktijk te blijken. Onderkend wordt dat dit lastig kan zijn bij de verdeling van de opbrengsten bij de aanvragers.

De doelstelling van de regeling is echter het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Saldering biedt hiertoe een mogelijkheid, wanneer in individuele gevallen de sloopnorm van 1000 m² niet gehaald kan worden, maar gezamenlijk wel. De gemeenten besteden bij het maken van hun plan/visie bij het toepassen van saldering aandacht aan een minimale omvang te slopen bedrijfsgebouwen per (voormalig) agrarisch bedrijf. De verdeling van de kosten en opbrengsten zal tussen de aanvragers plaats moeten vinden.

Bij de behandeling van het voorstel in de Statencommissie Omgevingsbeleid is aangegeven dat de regeling een jaar na inwerkingtreding zal worden geëvalueerd. De werking van de saldering zal hierin worden meegenomen.

De regeling is van toepassing voor agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven. In de meeste gevallen zijn loonbedrijven gevestigd in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en kan derhalve gebruik worden gemaakt van de regeling. De regeling is in beginsel niet van toepassing voor kwekerijen.

De regeling is bedoeld om in ruil voor de afbraak van landschapsontsierende bouw-massa in het buitengebied een compensatiewoning te mogen bouwen. De omvang van de compensatiewoning(en) met schuren is maximaal 250 m², overeenkomstig vastgesteld beleid in het POP. De hoofdfunctie van het betreffende perceel wordt een woon-functie. In de bestemmingsplannen en in het POP is geregeld welke nevenfuncties daarbij worden toegestaan.

In de regeling is een uitzondering gemaakt voor een grotere oppervlak aan bebouwing dan 250 m² wanneer dit noodzakelijk is voor het gebruiksdoel. In relatie hiermee is het ook mogelijk dat bebouwing die niet als landschapsontsierend is aan te merken blijft staan. De aard en omvang van de functie moet passend zijn bij de functie wonen. Het POP biedt hiervoor de kaders. Een combinatie van wonen en een kleinschalige vorm van recreatie is bijvoorbeeld mogelijk.

- ad 5 De doelstelling van de regeling is het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing en daarmee het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Bij deze doelstelling hoort een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. Een norm van 1000 m², die resulteert in een verhouding van 1:4 (250 m² terugbouwen voor 1000 m² sloop bedrijfsgebouwen) is daarbij als alleszins redelijk aan te merken. De sloopnorm van 1000 m² is daarnaast gebaseerd op ervaringscijfers bij andere provincies en de wens om de overtollige bouwmassa in het buitengebied terug te brengen. Bij een sloopnorm van 500 m² wordt de verhouding 1:2. De doelstelling van de regeling (verbetering ruimtelijke kwaliteit) wordt daarmee te veel aangetast. Van een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak is dan geen sprake meer. Tijdens de behandeling van de ontwerp-regeling in de PCO heeft de vertegenwoordiger van het ministerie van VROM aangegeven dat veelal in de reconstructie-provincies geldt dat 10% van de bebouwing kan worden teruggebouwd. De regeling biedt in Drenthe wat dat betreft meer mogelijkheden, aangezien deze uitgaat van een percentage van 25%.

Bij de totstandkoming van de ontwerp-regeling is door ons een steekproef (indicatief) verspreid over verschillende gebieden in de provincie gedaan, om na te gaan hoe omvangrijk de bestaande bedrijfsbebouwing bij de grotere agrarische bedrijven is. Dit gelet op de doelstelling van de regeling het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing. Gekeken is naar de omvang van de bedrijfsgebouwen bij met name niet karakteristieke boerderijen. Uit de steekproef kwam naar voren dat in de 7 onderzochte gebieden bij 53 bedrijven de gemiddelde omvang van de bedrijfsbebouwing 1000 m² of hoger is.

Bij een te lage sloopnorm kan bovendien een omslag plaats vinden in die zin dat de opbrengsten van de compensatiewoning niet meer in verhouding staan (m.a.w. te hoog worden) tot de kosten die gemaakt worden voor de sloop en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Bij een sloopnorm van 1000 m² is hiervan, gelet op de toepassing van Ruimte voor Ruimte regelingen in andere provincies, geen sprake.

In andere zienswijzen wordt een norm voorgesteld van 750 m². Echter ook deze norm wordt vanuit het criterium van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet overgenomen. Opgemerkt wordt dat het verlagen van de norm ook onvoldoende wordt gesteund in de provinciale commissie voor het Omgevingsbeleid en in de statencommissie voor het Omgevingsbeleid

De Voorbeeldregeling geeft de mogelijkheid om gebruik te maken van de saldering en wanneer dat tot onvoldoende resultaat leidt kan gebruik worden gemaakt van een gebiedsgerichte aanpak. Bij de saldering betekent dit dat individueel gezien wordt afgeweken van de norm van 1000 m², omdat de ruimte elders wordt behaald. Voor de saldering wordt verder verwezen naar de beantwoording bij ad. 4.

De gebiedsgerichte aanpak biedt de gemeenten de mogelijkheid om in bepaalde gebieden af te wijken van de norm van 1000 m². Duidelijk dient bij deze benadering de kwaliteitswinst naar voren te komen.

Afgesproken is om de Voorbeeldregeling na een jaar te evalueren op zijn werking.

ad 6 In de regeling is aangegeven wanneer op de kavel teruggebouwd kan worden en welke randvoorwaarden hierbij gelden. De regeling biedt daarmee voldoende waarborgen om rekening te houden met specifieke waardevolle gebiedskenmerken. Het is niet nodig om hierin een verdere prioritering in aan te brengen.

Zoals onder 5 is aangegeven wordt de regeling een jaar na inwerkingtreding geëvalueerd.

ad 7 Voor de norm wordt, de saldering en de gebiedsgerichte aanpak wordt verwezen naar de antwoorden onder ad 4 en ad 5.

De LTO Noord heeft onderbouwd dat er in Drenthe veel boerderijen met schuren van een kleinere omvang dan 1000 m² voorkomen en concludeert op basis hiervan dat de norm dient te worden verlaagd naar 750 m².

Het doel van de Voorbeeldregeling wordt daarbij uit het oog verloren. Het primaire doel van de regeling is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te vergroten door landschapsontsierende bouwmassa te verwijderen. Het mogen bouwen is een compensatie voor de investering in de afbraak. De regeling is niet primair bedoeld als financiële tegemoetkoming voor het stoppen met de agrarische bedrijfsvoering. Vanuit dat oogpunt is verlaging van de norm dan ook geen noodzaak.

Gelet op de doelstelling van de regeling wordt de norm van 1000 m² gehandhaafd.

De werking van de Voorbeeldregeling zal een jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd.

ad 8 Voor de norm wordt verwezen naar de antwoorden onder ad 4, ad 5 en ad 7.

Gelet op de omgevingswaarden waarvan sprake is bij EHS kunnen hier geen compensatiewoningen worden gebouwd. Dit vloeit voort uit de doelstelling van de regeling namelijk het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In bovengenoemde gevallen zal gezocht moeten worden naar een andere locatie om de compensatiewoning(en) te bouwen. De regeling in combinatie met het POP bieden hiervoor de kaders.

ad 9 De Voorbeeldregeling is een regeling op vrijwillige basis. De doelstelling van de regeling is het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing. In ieder geval moet worden voldaan aan de norm van 1000 m². en dient de landschapsontsierende bebouwing te worden verwijderd. Bebouwing die niet als landschapsontsierend wordt aangemerkt en waarvoor een gebruik wordt voorgestaan die volgens vigerend beleid passend is bij een woonfunctie, kan in principe blijven staan. De ruimtelijke samenhang op het betreffende perceel dient verbeterd te worden. Duidelijk is dat bebouwing die blijft staan, niet kan meetellen voor de norm van 1000 m².

Voor de norm wordt verwezen naar de antwoorden onder ad 4, ad 5 en ad 7.

Als de compensatiewoningen niet op de kavel teruggebouwd kunnen worden dan dient een andere locatie te worden gezocht in overleg met de gemeente en rekening houdend met de randvoorwaarden zoals opgenomen in deze regeling.

De regeling is niet bedoeld voor beëindiging van de intensieve veehouderij. Drente is geen reconstructieprovincie. Voor het doel van de regeling wordt verwezen naar de antwoorden onder ad 4 en ad 7.

De Voorbeeldregeling biedt voldoende mogelijkheden om maatwerk te verrichten.

ad 10 Voor de doelstelling van de Voorbeeldregeling wordt verwezen naar de antwoorden onder ad 4 en ad 5.

De doelstelling van de regeling is niet het mogelijk maken van bedrijfsverplaatsingen, maar het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing en daarmee het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Bij bedrijfsverplaatsingen wordt de bouwmassa niet verminderd maar komt er extra bebouwing bij (nieuw bouwperceel). Alleen daar waar er sprake is van een gewenste bedrijfsverplaatsing om een ammoniakknelpunt in relatie tot de EHS op te lossen, mag de regeling worden gebruikt, onder de voorwaarden die in de regeling zijn opgenomen.

De ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf worden bepaald vanuit het bedrijfsplan van het betreffende bedrijf. Op basis van deze gegevens in relatie tot de geldende wet- en regelgeving inzake ammoniak, kan beoordeeld worden of het voor een reële bedrijfsvoering noodzakelijk is uit te breiden. Wanneer die uitbreiding niet kan worden gerealiseerd vanuit de ammoniakwetgeving in relatie tot de EHS, dan kan gebruik worden gemaakt van de regeling.

Voor het terugbouwen van één of meer compensatiewoning(en) op de kavel wordt verwezen naar het antwoord onder ad 8 en ad 9.

Voor de oppervlakte van de compensatiewoning wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 4.

De regeling is een voorbeeldregeling waarvan de gemeenten gebruik kunnen maken en geeft de grenzen aan waarbinnen gemeenten hun eigen beleid kunnen uitwerken. Het is uiteraard geen verplichting om gebruik te maken van de regeling.

Beantwoording van de zienswijzen die buiten de termijn zijn ingediend.

Voor de beantwoording om de sloopnorm van 1000 m² te verlagen naar 750 m² (vragen onder ad 2 en ad 3) wordt verwezen naar de beantwoording bij de ontvankelijke zienswijzen onder ad 5 en ad 7.

Het instellen van een commissie van advies en beroep speciaal voor het toepassen van de regeling wordt niet nodig geacht. De Voorbeeldregeling is een planologische regeling en daarmee is een en nader voldoende gewaarborgd. Zoals reeds eerder aangegeven zal de regeling een jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd.

Resultaten horen PCO en Statencommissie Omgevingsbeleid

Samenvatting van de behandeling in de PCO

De ontwerp Voorbeeldregeling is op 7 oktober 2005 behandeld. Op 13 januari 2006 heeft de PCO schriftelijk advies uitgebracht over de regeling (in de bijlagen gevoegd).

Kort samengevat is de inhoud van het advies:

- Waardering voor het totstandkomen van de regeling;
- De norm van 1000m². De discussie over de norm werd ingebracht door LTO Noord . Gelet op de doelstelling van de regeling pleit de meerderheid van de commissie voor het vasthouden van de norm van 1000 m². Bij een geringere omvang verwatert het begrip 'substantiële kwaliteitsverbetering'.
- Een nadere toelichting te geven op de milieuknelpunten. Kan de regeling ook sec worden ingezet voor verplaatsing van bedrijven uit de EHS dan wel bedrijven die sec een ammoniakknelpunt vormen.
- Een aantal overige opmerkingen over het bereik en toepassing van de regeling

Reactie op het advies van de provinciale commissie voor het Omgevingsbeleid (PCO)

De doelstelling van de regeling is helder. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door het verwijderen van landschapsontsiende bebouwing. De regeling is niet specifiek ontworpen t.b.v. bedrijfsverplaatsingen. Immers wanneer dit wel het geval zou zijn, is daarmee sprake van een verdere verstening van het buitengebied (nieuw agrarisch bouwperceel en op de vrijkomende locatie of elders een compensatiewoning(en)).

Enkel wanneer sprake is van een bedrijfsverplaatsing voor het oplossen van een milieuknelpunt in het kader van ammoniakwetgeving en EHS, kan in sommige gevallen de regeling worden toegepast. Zowel vanwege bedrijfseconomische- als ecologische- en landschappelijke aspecten kan het gewenst zijn om bedrijven gelegen in zones in en rondom EHS-gebieden te verplaatsen. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om milieuknelpunten in het kader van ammoniakwetgeving en EHS. Bij verplaatsing van deze bedrijven dient er ook kwaliteitswinst behaald te worden vanuit landschappelijk oogpunt.

De doelstelling van de regeling is niet om alle milieuknelpunten op te lossen. De doelstelling van de regeling is ook niet om agrarische bedrijven te verplaatsen die weliswaar nabij de EHS liggen, maar hiervan geen belemmeringen ondervinden.

Sleufsilo's vallen niet onder de regeling omdat deze niet als bedrijfsgebouwen aangemerkt worden. Ter verduidelijking is in de regeling opgenomen dat het bij silo's gaat om toren- en mestlo's op het agrarisch bouwperceel.

Gelet op de doelstelling van de regeling dient alle landschapsontsiende bebouwing te worden gesloopt. In zoverre de regeling hierover niet duidelijk is, wordt dit aangevuld.

Het recht op het bouwen van een compensatiewoning is verandert in de mogelijkheid van het bouwen van een compensatiewoning. Van een vasstaande recht is immers geen sprake. Enkel wanneer aan de voorwaarden van de regeling wordt voldaan, kan een compensatiewoning gebouwd worden.

In de Nota Ruimte is voor wat betreft de nationale landschappen opgenomen dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt (ja-mits regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de

eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw.

In Drenthe is het beleid voor nationale landschappen van toepassing voor het Drentse Aa gebied. De exacte begrenzing hiervan is nog niet bekend.

De Ruimte voor Ruimte regeling maakt de bouw mogelijk van extra woningen in het buitengebied. De mogelijkheden zijn echter beperkt. Bovendien zijn de gebieden waarbij sprake is van hoge omgevingswaarden uitgesloten om compensatiewoning(en) te bouwen.

Niet te verwachten is dat door toepassing van de regeling strijdigheid zal ontstaan met rijksbeleid over de nationale landschappen.

De visie van de provincie op de kwaliteitsverbetering door nieuwbouw in het buitengebied wordt niet gekoppeld aan deze voorbeeldregeling, maar hier wordt door de provincie afzonderlijk aan gewerkt.

Samenvatting van de behandeling in de Statencommissie voor het Omgevingsbeleid.

Op 21 november 2005 is de ontwerp Voorbeeldregeling besproken in de statencommissie voor het Omgevingsbeleid.

De commissie heeft haar waardering uitgesproken voor de wijze waarop de Voorbeeldregeling tot stand is gekomen. Tijdens de vergadering is ingesproken door LTO Noord. In de vergadering bleek dat het enig echte punt van discussie de norm van 1000 m² betrof. Een aantal partijen pleitte, evenals de inspreker van LTO Noord, voor verlaging van de norm naar 750 m².

De meerderheid van de commissie heeft aangegeven in te stemmen met de regeling.

Reactie op behandeling in de Statencommissie Omgevingsbeleid

In de regeling wordt uitgegaan van een sloopnorm van 1000 m². De motivering van deze norm houdt verband met de doelstelling van de regeling, namelijk het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing. Bij deze doelstelling hoort een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. Een norm van 1000 m², die in het algemeen resulteert in een verhouding van 1:4 (250 m² terugbouwen voor 1000 m² sloop bedrijfsgebouwen) is daarbij als alleszins redelijk aan te merken. Tijdens de behandeling van het voorstel in de PCO, is door de vertegenwoordiger van VROM aangegeven dat elders in den lande in reconstructie-provincies ook verhoudingen van 1:10 gehanteerd worden.

De sloopnorm van 1000 m² is daarnaast gebaseerd op ervaringscijfers bij andere provincies. Een omvang van 1000 m² geeft al een goede indicatie van wat als landschapsontsierend moet worden aangemerkt.

Bij de beantwoording van de zienswijze onder 5 is aangegeven dat uit een steekproef (indicatief), die bij de voorbereiding van de ontwerpregeling door ons is uitgevoerd, gebleken is dat in 7 onderzochte gebieden in Drenthe de gemiddelde bedrijfsomvang van 53 grotere agrarische bedrijven 1000 m² of hoger is.

De regeling is niet bedoeld als een financiële regeling om het mogelijk te maken om te stoppen met een agrarisch bedrijf. De opbrengsten van de bouw van een compensatiewoning worden gebruikt ter compensatie van de kosten die gemaakt moeten worden om de landschapsontsierende bebouwing te verwijderen.

Bij de beantwoording van de zienswijze onder 5 is eveneens aangegeven dat bij een te lage sloopnorm een omslagpunt kan plaatsvinden naar ongeoorloofde staatsteun, gelet op de verhouding tussen de opbrengst van een compensatiewoning en de kosten voor sloop van de landschapsontsierende bebouwing.

De gedeputeerde Haarsma heeft in de commissie aangegeven dat zij vanwege de doelstelling van de regeling, namelijk de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, vast wil houden aan de norm van 1000 m². In combinatie met de mogelijkheden van saldering en een gebiedsgerichte aanpak biedt de regeling voor gemeenten voldoende mogelijkheden om de doelstelling van de regeling te bereiken.

Daarnaast is toegezegd dat de werking van de regeling een jaar na inwerkingtreding wordt geëvalueerd, die teruggekoppeld wordt met de Statencommissie. Op het moment dat het de definitieve regeling door GS wordt vastgesteld, wordt de commissie geïnformeerd over wat er gedaan is met het advies van de Statencommissie.

Bijlagen

1. Afkortingenwijzer

Awb Algemene wet bestuursrecht

EHS ecologische hoofdstructuur

LTO Land- en Tuinbouworganisatie

PCO Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid

POP Provinciaal omgevingsplan

WRO Wet op de Ruimtelijke Ordening

2. Brief aan GS d.d. 27 januari 2006

De provincie Drenthe heeft Assen 051 7542114
 Postbus 7, 9800 AA Assen 0592 365812
 www.drenthe.nl

provincie Drenthe

Aan
 het college van gedeputeerde staten van Drenthe
 (i.a. provinciale staten van Drenthe)

Assen, 27 januari 2006
 Onderwerp: Advies voorbekeuring 'Ruimte voor Ruimte'
 Behandeld door O.W. Kuiper (tel. 0592-365812)

Geacht college,

Conform de artikelen 2.1 en 2.9 van de Provinciale milieuvordering Drenthe adviseert de Provinciale commissie voor het omgevingsbeleid uw college Nietig over de voorbekeuring 'Ruimte voor Ruimte'. De PCO heeft het ontwerp van deze regeling op 7 oktober 2005 besproken en dit advies met de kernpunten van de bespreking vervolgens op 19 januari 2006 vastgesteld.

Waardering

De aanwezige leden spraken in het algemeen hun waardering voor de voorbekeuring uit en hopen dat deze een succes zal worden.

Opgaveform en gebiedsgerichte benadering

De heer Leistra pleit voor nuancering van de norm van 1.000 m². In Drenthe komt deze omvang niet erg veel voor. De door de LTO aangegeven 600 - 800 m² is realistischer. De heer Holenga merkt dat in een kleinschalige provincie als Drenthe een norm van 750 m² mogelijk moet zijn. Hier zijn veel landschapsontverende gebouwen van 600-800 m² aanwezig, die voor opruiming in aanmerking komen.

De heren Stekkering, Oomenhorst, Hoekstra en Van T. Hol (mede namens mevrouw Meunings) pleiten er daaraan tegegen voor vast te houden aan 1.000 m². Bij een geringere omvang verwater het begrip 'substantiële kwaliteitsverbetering'.

De heren Oomenhorst en Hoekstra geven de voorkeur aan een gebiedsgerichte benadering boven een individuele invulling. De gemeenten moeten zoeken naar mogelijkheden tot bundeling.

De heer Holenga vraagt zich af of de gemeenten wel uit de voeten kunnen met een gebiedsgerichte aanpak met zandering. Het betreft immers een vrijwillige regeling waarbij de individuele belangen moet worden samengewerkt.



De heer Stokking doet de suggestie in gevallen met minder dan 1.000 m² sloop aan betrekken een extra voorwaarde op te leggen in de vorm van een bepaalde investering in een ander element van kwaliteitsverbetering (bijvoorbeeld de groenstructuur). De heer Hoekstra doet het idee aan de hand bij gebieden waarin het gaat om meer dan één bedrijf het maken van een gebiedsplan als voorwaarde te stellen voor een overgang naar een lagere norm. Als het om slechts één bedrijf in een gemeente gaat, is het niet zinvol de regeling op dit punt aan te passen.

EHS

De heer Van Es vraagt of deze regeling ook kan worden ingezet bij verpaaiering of de EHS. Wordt in dat geval er een extra compensatieregeling toegepast? De heer Hoekstra adviseert duidelijk aan te geven of het mogelijk is op een kavel drie woningen terug te bouwen als een bedrijf niet in een EHS-gebied ligt, maar er wel een aanmerkpunt wordt opgelost.

Bereik van de regeling

De heer Leistra adviseert in de regeling duidelijker aan te geven dat deze ook geldt voor vroegere agrarische bedrijven die in het verleden afgevoerd zijn. De heer Hofenga verzoekt aan te geven of de regeling ook voor tuinbouwbedrijven geldt en of schuifkassen ook onder de regeling vallen. De heer Velthuis zou graag zien dat grondwaterbeschermingsgebieden, met name waar het kwetsbare wateren betreft, in de regeling dezelfde status krijgen als de EHS.

Toepassing van de regeling

De heer Stokking vraagt explicieter aan te geven of er in alle gevallen sprake moet zijn van lokale sloop (inclusief verhardingen) of eventueel een deel van de bebouwing mag blijven staan.

De heer Hoekstra vraagt hoe gewaarborgd kan worden dat sloop gemiddeld is afvoeren met maximaal wordt begonnen.

De heer Hoekstra is van mening dat op pagina 10 'recht op een extra compensatieregeling' moet worden vervangen door 'mogelijkheid'. Een dergelijke aanpassing maakt een afweging in specifieke situaties mogelijk.

De heer Leistra pleit voor een algemene wijzigingsprocedure ex artikel 19, omdat een dorp volgens artikel 11 in de praktijk lastig zal zijn omdat de gemeenten de mogelijkheid hebben mee te werken, maar er geen sprake is van rechten. De heer Hoekstra noemt de mogelijkheid dat gemeenten bij een aanvraag voor een artikel 19-procedure hun visie meezenden. In de regeling zou dan een bepaling moeten worden opgenomen, waarin wordt vastgelegd dat het ontbreken van een visie grond van weging kan zijn.

De heer Hoekstra wil ervoor bij het terugbouwen eerst te kijken naar mogelijkheden op andere plekken die aansluiten op een bestaande concentratie.

De heer Donnerholt acht het een beperking dat de regeling niet geldt voor bedrijven die in de bestaande situatie nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben.

Om landschappelijke redenen zou meegericht moeten worden aan verplaatsing, omdat een situatie kan ontstaan waarin een agrarisch bedrijf ter plekke stopt om er financieel voordeel uit te halen en vervolgens elders een nieuw bedrijf begint.

De heer Stokking adviseert in de regeling iets op te nemen over het migratiesaldo-regime voor nationale landschappen. Als daar meer woningen gebouwd mogen worden dan oorspronkelijk, kan dat conflicteren met de strekking van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

De heer Stokking wil graag de visie van de provincie op de kwaliteitsverbetering door nieuwbouw in het buitengebied uiteenzet zien, eventueel in een bijlage bij de regeling.

Uitvoering

De heer Van 't Hof bevaart de gemeenten aan maatwerk te leveren ten aanzien van de kwaliteit van de uitvoering. De voorzitter benadrukt het belang van een pro-actieve opstelling van de gemeenten.

De heer Hoeksma vraagt of een mogelijkheid kan worden ingebouwd om de regeling na verloop van tijd aan te passen als deze op sommige punten niet goed blijkt te werken.

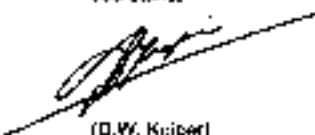
Advies

De PCO adviseert in kennis te nemen van de hiervoor vermelde opmerkingen akkoord te gaan met het op onderdelen aangepaste ontwerp Voorbeeldregeling 'Ruimte voor ruimte'.

Een verslag van de vergadering van de PCO op 9 oktober 2006 is ter nadere informatie toegevoegd.

Hoogachtend,

 (Merv A. Haarama)

secretaris,

 (D.W. Kuiper)

