



## **Raadsvoorstel 2012.0002650**

Onderwerp Vaststelling Leidraad Ruimte voor Ruimte regeling Haarlemmermeer

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen  
Steller Martijn Kipperman  
Collegevergadering 20 maart 2012  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Op 31 mei 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland de aangepaste 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland' vastgesteld. Het doel van deze regeling is kwaliteitsverbetering in het buitengebied zonder financiële bijdrage.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

De provinciale uitvoeringsregeling heeft als basis en uitgangspunt voor een gemeentelijke doorwerking van de Ruimte voor Ruimte regeling gediend en is uitgewerkt en aangepast voor de situatie in Haarlemmermeer. Wij stellen voor de 'Leidraad Ruimte voor Ruimte regeling Haarlemmermeer' vast te stellen.

#### ***Wat mag het kosten?***

Bij toepassing van Ruimte voor Ruimte zal op grond van deze regeling verplicht door de gemeente met de aanvrager een grondexploitatieovereenkomst moeten worden gesloten. In deze overeenkomst zal worden meegenomen het wettelijk voorgeschreven verhaal van kosten op de basis van de Wet ruimtelijke ordening, waaronder ook de regeling van de eventuele planschade.

#### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders. Het college van B&W is verantwoordelijk voor de uitvoering waarbij de leidraad als uitgangspunt geldt voor handelen. Binnen het college van B&W is de wethouder ruimtelijke ordening verantwoordelijk.

#### ***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

De in het leidraad gestelde voorwaarden voor toepassing van Ruimte van Ruimte, vanuit belemmeringen zoals het LIB en provinciale verordening zijn momenteel in ontwikkeling en beweging. Wij achten het daarom wenselijk om 5 jaar na vaststelling deze leidraad te bezien of een actualisering c.q. nieuw beleid noodzakelijk is.

## 2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de beleidsnotitie 'Leidraad Ruimte voor Ruimte regeling Haarlemmermeer' vast te stellen;
2. alle nieuwe en reeds bij de gemeente bekend zijnde initiatieven van Ruimte voor Ruimte, te toetsen aan deze leidraad;
3. als deze toets positief is, op aangegeven van de initiatiefnemer, de gebruikelijke bestemmingsplan c.q. vergunningsprocedures te doorlopen.

## 3. Uitwerking

### *Wat willen we bereiken?*

Op 31 mei 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland de aangepaste 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland' vastgesteld. Het doel van deze regeling is kwaliteitsverbetering in het buitengebied zonder financiële bijdrage.

In de gemeente Haarlemmermeer komen steeds meer initiatieven binnen waarbij een beroep wordt gedaan op de (provinciale) Ruimte voor Ruimte regeling. Om hier adequaat op in te kunnen spelen, is het noodzakelijk een eigen leidraad met daarin een beleids- en toetsingskader te hebben voor initiatieven en aanvragen op het gebied van Ruimte voor Ruimte. De provinciale uitvoeringsregeling heeft hiervoor als basis gediend en wordt uitgewerkt en aangepast voor de situatie in Haarlemmermeer.

### **Context**

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verhogen. Eén van de manieren waarop de provincie dit wil bewerkstelligen is door middel van sloop van storende gebouwen en functies in het landelijk gebied, via de Ruimte voor Ruimte-regeling. Want het verval van (agrarische) bebouwing veroorzaakt verrommeling (met als gevolg het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit van het gebied). Het gaat hierbij vaak om voormalige/vrijkomende agrarische bedrijven met leegstaande stallen of schuren en kassencomplexen. Als tegenprestatie voor de sloop, biedt de Ruimte voor Ruimte regeling de mogelijkheid voor compenserende woningbouw in het landelijk gebied (buiten bestaand bebouwd gebied), passend in de omgeving, onder bepaalde voorwaarden. 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. Er moet sprake zijn van een storende factor.

Voorwaarden zijn dat:

- Niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren.
- Het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m<sup>2</sup>), als volume (in m<sup>3</sup>).
- De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving.
- Voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven beperkt.

Aan al deze voorwaarden moet worden voldaan.

### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Wij stellen voor de 'Leidraad Ruimte voor Ruimte regeling Haarlemmermeer' vast te stellen. De provinciale uitvoeringsregeling heeft als basis en uitgangspunt voor een gemeentelijke doorwerking van de Ruimte voor Ruimte regeling gediend en is uitgewerkt en aangepast voor de situatie in Haarlemmermeer. In de leidraad is aangegeven aan welke voorwaarden en uitgangspunten moet worden voldaan. Ook is er een procesbeschrijving in opgenomen. Ons primaire uitgangspunt is om op deze wijze de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verhogen, want het verval van (agrarische) bebouwing veroorzaakt verrommeling (met als gevolg het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit van het gebied). Het gaat hierbij vaak om voormalige/vrijkomende agrarische bedrijven met leegstaande stallen of schuren en kassencomplexen. Als tegenprestatie voor de sloop, biedt de Ruimte voor Ruimte regeling de mogelijkheid te bouwen in het landelijk gebied, passend in de omgeving, onder bepaalde voorwaarden. 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. Er moet sprake zijn van een storende factor.

### **Reikwijdte Ruimte voor Ruimte**

Ruimte voor Ruimte geldt alleen voor buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) en daarbinnen waar sprake is van (agrarische) bebouwing (zoals bijvoorbeeld glastuinbouw). De regeling is met name bedoeld voor agrariërs en andere ondernemers die stoppen of zijn gestopt met hun bedrijfsvoering.

Ten aanzien van stedelijke ontwikkeling in BBG zijn herstructureren, intensiveren combineren en transformeren de kernbegrippen in de verordening.

### **Bebouwing uitgesloten van Ruimte voor Ruimte**

Van Ruimte voor Ruimte zijn uitgesloten monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing. Hiervan is sprake in geval van Rijksmonumenten, provinciale structuurdragers zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland of gemeentelijke MIP-objecten (Monumenten Inventarisatie Project), dan wel bebouwing die anderszins als waardevol is geregistreerd.

Ook nog niet gerealiseerde of bebouwing in strijd met het bestemmingsplan komt niet in aanmerking voor Ruimte voor Ruimte.

### **Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied**

De doelstelling van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving. Kleinschalige onafhankelijke woningbouw onder toepassing van Ruimte voor Ruimte regeling dient te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen, zoals genoemd in artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Dat betekent dat een bestemmingsplan c.q. omgevingsvergunning dat voorziet in toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in het landelijk gebied rekening houdt met:

- a. De kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8, PRVS.
- b. De kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd.
- c. De openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis.
- d. De historische structuurlijnen.
- e. Cultuurhistorische objecten.

## Ruimte voor Ruimte en belemmeringen

### *Luchthavenindelingsbesluit (LIB)*

Er zijn extra voorwaarden voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in gebieden rondom de luchthaven Schiphol, gebaseerd op de regels uit het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). Deze gebieden zijn opgedeeld in de 35 Ke en 20 Ke zones.

Voor deze 35 Ke zonegebieden geldt dat Ruimte voor Ruimte alleen mogelijk is, indien:

- Compenserende woningbouw op een locatie kan plaatsvinden waar de milieueffecten van de omgeving leiden tot een minder grote belasting op de (bedrijfs)woningen. Voor een bedrijfswoning dient de noodzaak van bebouwing te worden aangetoond.
- Open gaten in lintbebouwing<sup>1</sup> kunnen worden opgevuld: maximaal 3 woningen per geval.
- Gebouwd wordt binnen bestaand bebouwd gebied: maximaal 25 woningen per locatie, en na toestemming van het Rijk.

Tevens dient bij toepassing van Ruimte voor Ruimte in deze gebieden in het kader van het LIB een verklaring van geen bezwaar te worden verleend door de VROM-inspectie.

Voor de 20 Ke contour gelden enkele aanvullende soepelere regels. De 20 Ke contour omsluit het gebied, waarbinnen de geluidbelasting 20 Ke en hoger is. *Buiten* bestaand bebouwd gebied wordt nieuwbouw in deze zone toegestaan, indien een groter aantal m<sup>2</sup> aan bestaande gebouwen wordt gesloopt (dus als het saldo van sloop en nieuwbouw negatief is). Voorts gelden de volgende voorwaarden:

- Binnen de 20 Ke contour mogen maximaal 3 woningen gebouwd worden per te slopen bedrijf, met daarbij handhaving van 1 bestaande woning op het sloopperceel.
- Binnen deze zone mogen geen grootschalige uitleglocaties bijkomen, behalve in de Nota Ruimte aangewezen uitleglocatie die direct aan de contour ligt (Hoofddorp - West).

### **Toetsingscriteria storendheid**

Het antwoord op de vraag of een gebouw storend is kan bepaald worden door dit in het perspectief te plaatsen van wat wij in Haarlemmermeer een ruimtelijk passend verhaal vinden. Daartoe bieden de toetsingscriteria op basis van de gemeentelijke welstandsnota een handvat die zich bij een beperkt welstandsregime beperken tot de volgende aspecten:

- a. Het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling.
- b. Het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld.
- c. Het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk.
- d. De vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.

---

<sup>1</sup>Linten zijn lineaire dorpen, langzaam gegroeid langs structuurdragers zoals een weg, kanaal of dijk. (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, 2010)

### **Locaties compenserende woningbouw**

Voorafgaand aan de sloop dient met de initiatiefnemer te worden afgesproken waar de terugbouwlocatie plaatsvindt. De gemeente legt de locatie vast in de Ruimte voor Ruimte overeenkomst. De locatie voor compenserende woningbouw wordt bepaald op basis van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 15 van de PRVS), tempo van uitvoering, kosten en te realiseren bouwvolume afgezet tegen de omvang van de sloop. Bij voorkeur vindt compensatie plaats in of tegen bestaand bebouwd gebied. Daarbij dient de initiatiefnemer rekening te houden met het volgende:

1. Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van bestaand bebouwd gebied. Indien door de initiatiefnemer op basis van onderzoek kan worden aangetoond dat dit niet mogelijk of niet wenselijk is, kan compenserende woningbouw ook plaatsvinden op de saneringslocatie.
2. Voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en - binnen redelijke grenzen - de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven mag beperken.
3. Voor compenserende woningbouw in gebieden rondom de luchthaven Schiphol gelden binnen de 20 Ke en 35 Ke zones extra voorwaarden, gebaseerd op het Luchthavenindelingbesluit.
4. Voor compenserende woningbouw in Ecologische gebieden en nationale landschappen dient de provincie ontheffing te verlenen, waarop extra voorwaarden van toepassing kunnen zijn.
5. Indien niet gebouwd kan worden op de saneringslocatie, kan compenserende woningbouw niet plaatsvinden in de ecologische gebieden/nationale en metropolitane landschappen als genoemd in artikel 16, PRVS:.
6. Realisatie van een woning binnen een landschappelijk raamwerk (Nota Groen en Recreatie, 2007) is overweegbaar mits wordt aangetoond dat de (landschappelijke) waarden behouden dan wel versterkt worden.

### **Inpassing nieuwe woningen**

Voor de inpassing van nieuwe woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling langs de polderwegen en de ringdijk in de Haarlemmermeer is het belangrijk te kijken naar de ruimtelijke context. Eventuele nieuwbouw op compensatielocaties moet aansluiten op de omgeving. Buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) van Haarlemmermeer zijn twee typologieën te onderscheiden: lintbebouwing en de typologie van het erf. De nieuwbouw moet aansluiten op de lintbebouwing of op de typologie van het erf. Hiermee wordt de openheid van het landschap in het buitengebied gewaarborgd.

#### *Interpretatie lintbebouwing c.q. typologie van het erf*

Lintbebouwing is een nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit woningen en/of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven. In de Haarlemmermeerpolder is lintbebouwing vooral te vinden in de dorpen langs de Ringvaart en op een aantal polderdwarswegen. Voorbeelden hiervan zijn Boesingheliede, De Hoek, Rozenburg en 't Kabel. Langs de polderwegen en tussen de dorpen langs de Ringdijk bestaat de bebouwing niet uit aaneengesloten bebouwing, maar bestaat de bebouwing uit losse erven met daartussen zicht naar het achterland. Op sommige plekken langs de polderwegen zijn er zoveel arbeiderswoningen tussen de boerderijen toegevoegd, dat hier ook sprake is van lintbebouwing. Op deze plekken moet een keuze gemaakt worden bij het toevoegen van woningen of in lintbebouwing of in de typologie van het erf.

### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Randvoorwaarden bij lintbebouwing:

- Voor het toevoegen van woningen in de lintbebouwing geldt dat de woningen in een duidelijke rooilijn aan de weg zijn gesitueerd.
- Deze woningen hebben elk een eigen oprit.
- De woningen zijn vrijstaand of twee onder een kap.
- De woningen sluiten qua hoogte en grootte aan op de aangrenzende bebouwing.

Randvoorwaarden bij typologie van het erf:

- De bebouwing sluit aan op de opzet van de bestaande boerenerven.
- Aan de hoofdonthutingsweg staat een vrijstaande hoofd woning, die georiënteerd is op deze weg.
- Achter deze woning is het in de opzet van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk om extra woningen toe te voegen.
- De woningen op het achterterrein liggen aan een gezamenlijke binnenplaats, die wordt ontsloten vanaf de hoofdonthutingsweg.
- De woningen op het achterterrein kunnen zowel vrijstaand als meerdere woningen onder een kap zijn, zolang de architectuur aansluit op de typologie van de agrarische bebouwing.
- Het erf heeft een groene omheining van bomen etc.

### **Juridische aspecten**

Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen passen veelal niet in de geldende bestemmingsplannen. 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 (locatiebestemmingsplan) c.q. omgevingsvergunning opgesteld en vastgesteld moet worden.

### *Toepassing van functiewijziging*

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). Bij de wijziging zal de milieuvergunning worden ingetrokken. Uitgangspunt is dat, uitgezonderd het mogelijk maken van het realiseren van compensatiebebouwing, moet worden voorkomen dat er opnieuw storende bebouwing plaats kan vinden op de saneringslocatie.

### *Bestemmingsplan Buitengebied*

De initiatieven waarbij een beroep wordt gedaan op de Ruimte voor Ruimte regeling zijn veelal gelegen in het landelijk gebied. Om hier adequaat op in te kunnen spelen zal het in actualisatie zijnde bestemmingsplan Buitengebied gaan voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor het faciliteren van Ruimte voor Ruimte verzoeken. Het bestemmingsplan Buitengebied wordt, naar verwachting, in het voorjaar van 2013 vastgesteld.

### **Milieueffecten**

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

De provincie Noord-Holland stelt bij toepassing van Ruimte voor Ruimte een beeldkwaliteitplan verplicht. In dit plan moet de initiatiefnemer laten zien welke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten aanwezig zijn.

### **Doorlooptijden en proces**

Cruciaal bij de toetsing aan de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' is de vraag of er sprake is van een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies. Die toetsing moet dus eerst plaatsvinden alvorens verdere stappen in het proces te kunnen ondernemen. De doorlooptijden van de noodzakelijke overleggen zijn, hoewel deels afhankelijk van de inbreng van de initiatiefnemer, vergelijkbaar met het vooroverleg van het Wabo-traject. Na een positieve beoordeling worden de gebruikelijke bestemmingsplan c.q. vergunningsprocedures doorlopen.

De volgende volgorde wordt gehanteerd voor het afwickelen van ingediende verzoeken:

#### *Initiatieffase*

1. Ambtelijke toetsing (met daarin de beoordeling van storendheid).
2. Bespreking toetsing met wethouder in stafoverleg Ruimte.
3. Vaststellen concept reactie door B&W.

#### *Ontwerpfase*

4. Afberichten negatieve uitslag, uitnodigen bij positieve uitslag tot indiening compensatievoorstel inclusief berekening en beeldkwaliteitsplan.

#### *Detailleringfase*

5. Na indienen compensatievoorstel ambtelijke toetsing locatie, toetsing berekening.
6. Bespreking resultaat met wethouder in stafoverleg Ruimte.
7. Voorlopige vaststelling compensatielocatie door B&W.
8. Besluit raad over sloop en compensatie ruimte voor ruimte voorstel.
9. Afsluiten contract (eerst slopen dan pas nieuwbouw).

#### *Procedurefase*

10. Locatie opnemen in (herziening) bestemmingsplan Landelijk Gebied.
11. Sloop en bouwvergunningen na vaststelling bestemmingsplan.

De leidraad bevat een bijlage met processchema waarin de doorlooptijden per fase opgenomen zijn.

### **Afweging**

De gemeente wil graag Ruimte voor Ruimte initiatieven faciliteren mits de uitgangspunten, als genoemd in bijgevoegde leidraad, worden gehanteerd:

- a. Toepassing vindt plaats op vrijwillige basis. De initiatiefnemer moet slopen en zorgen voor een aantoonbare kwaliteitswinst, maar moet in staat zijn kosten terug te verdienen via opbrengsten uit uitgeefbare grond;
- b. Het (agrarisch) bedrijf moet ter plekke zijn/worden beëindigd;

- c. Er moet sprake zijn van storende bebouwing of functies in het landelijk gebied; sloop moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- d. Compensatie vindt plaats in de vorm van woningbouw;
- e. Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats op eigen grond van de initiatiefnemer, op een locatie in/aan de rand van het bestaand bebouwd gebied (de kern);
- f. Bij compenserende woningbouw in LIB-zones en ecologische gebieden en nationale landschappen gelden extra voorwaarden als genoemd in paragraaf 2.3 van de bijgevoegde leidraad. Tevens dient in het kader van het LIB binnen de 35 Ke-zones een verklaring van geen bezwaar te worden verleend door de VROM-inspectie;
- g. Bij compenserende woningbouw op de saneringslocatie dienen de woning(en) in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak (ter plaatse van de te slopen bebouwing) te worden gerealiseerd;
- h. Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Voor de inpassing van compenserende woningen langs de polderwegen en de ringdijk in de Haarlemmermeer moet worden aangesloten op de lintbebouwing of op de typologie van het erf. Hiervoor gelden extra voorwaarden als genoemd in paragraaf 3.3 van de bijgevoegde leidraad;
- i. De initiatiefnemer moet een exploitatieberekening indienen. Er mag geld (5 -10%) verdiend worden aan het initiatief. Met de initiatiefnemer wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

#### **In- en externe communicatie**

Aangezien het een openbaar beleidsstuk met nieuwe beleidsregels betreft, zal de leidraad gepubliceerd worden. De leidraad verschijnt tevens integraal op internet. Daarnaast zal er een artikel verschijnen in Informeer. De initiatiefnemers van de Ruimte voor Ruimte regeling ontvangen van het college van B en W gemotiveerd antwoord op hun verzoek. De 'Leidraad Ruimte voor Ruimte regeling Haarlemmermeer' zal na vaststelling via de gebruikelijk kanalen gecommuniceerd worden naar de interne organisatie.

#### ***Wat mag het kosten?***

Bij toepassing van Ruimte voor Ruimte zal op grond van deze regeling door de gemeente verplicht met de aanvrager een grondexploitatieovereenkomst moeten worden gesloten. In deze overeenkomst zal worden meegenomen het wettelijk voorgeschreven verhaal van kosten op de basis van de Wet ruimtelijke ordening, waaronder ook de regeling van de eventuele planschade.

#### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders. Het college van B&W is verantwoordelijk voor de uitvoering waarbij de leidraad als uitgangspunt geldt voor handelen. Binnen het college van B&W is de wethouder ruimtelijke ordening verantwoordelijk.

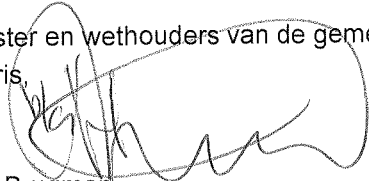
#### ***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

De in het leidraad gestelde voorwaarden voor toepassing van Ruimte van Ruimte, vanuit belemmeringen zoals het LIB en provinciale verordening zijn momenteel in ontwikkeling en beweging. Wij achten het daarom wenselijk om 5 jaar na vaststelling deze leidraad te bezien of een actualisering c.q. nieuw beleid noodzakelijk is.



#### 4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris, de burgemeester,

  
drs. C.H.J. Brugman

  
drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

Leidraad Ruimte voor Ruimte regeling Haarlemmermeer

- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
- Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.

# Leidraad Ruimte voor Ruimte regeling Haarlemmermeer

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling  
Team Beleid, Verkeer, Ruimte en Milieu  
Versie 21 februari 2012



# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1: Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding .....	3
1.2. Leeswijzer .....	3
<b>HOOFDSTUK 2: Ruimte voor Ruimte regeling in Noord-Holland .....</b>	<b>4</b>
2.1. Doelstelling provinciale regeling .....	4
2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie .....	4
2.2.1. Reikwijdte Ruimte voor Ruimte .....	4
2.2.2. Bebouwing uitgesloten van Ruimte voor Ruimte .....	6
2.2.3. Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied .....	6
2.3. Ruimte voor Ruimte en belemmeringen .....	6
2.3.1. Luchthavenindelingsbesluit (LIB) .....	6
2.3.2. Ecologische gebieden, nationale en metropolitane landschappen .....	9
2.4. Stappenplan voor initiatiefnemers .....	12
2.4.1. Stap 1 Initiatieffase .....	12
2.4.2. Stap 2 Ontwerpfase ('rekenen en tekenen') .....	12
2.4.3. Stap 3 Detailleringfase .....	12
2.4.4. Stap 4 Procedurefase .....	13
<b>HOOFDSTUK 3: Gemeentelijke doorwerking .....</b>	<b>14</b>
3.1. Toetsingscriteria storendheid .....	14
3.2. Locaties compenserende woningbouw .....	14
3.3. Inpassing nieuwe woningen .....	15
3.4. Vertaling bestemmingsplan .....	17
3.5. Onderzoeken en overeenkomsten .....	18
3.6. Samenvatting en conclusies .....	18
 Bijlage 1: Overzicht Ruimte voor Ruimte verzoeken .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
Bijlage 2: Doorlooptijden en proces .....	21
Bijlage 3: Grondexploitatieberekening Ruimte voor Ruimte .....	24

## **HOOFDSTUK 1: Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

Op 31 mei 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland de aangepaste 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland' vastgesteld. Het doel van deze regeling is kwaliteitsverbetering in het buitengebied zonder financiële bijdrage.

In de gemeente Haarlemmermeer komen steeds meer initiatieven binnen waarbij een beroep wordt gedaan op de (provinciale) Ruimte voor Ruimte regeling. Om hier adequaat op in te kunnen spelen, is het noodzakelijk een eigen beleids- en toetsingskader te hebben voor initiatieven en aanvragen op het gebied van Ruimte voor Ruimte. De provinciale uitvoeringsregeling heeft hiervoor als basis gediend en wordt uitgewerkt en aangepast voor de situatie in Haarlemmermeer.

### **1.2. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt allereerst in het kort het doel en reikwijdte van de provinciale regeling aangegeven. Tevens bevat het een stappenplan dat door initiatiefnemers kan worden gebruikt om een verzoek/plan in te dienen in het kader van Ruimte voor Ruimte. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingezoomd op toepassing van de regeling door de gemeente Haarlemmermeer. In hoofdstuk 4 is dit document toegepast aan de hand van de binnengekomen aanvragen.

In de bijlagen is een overzicht van binnengekomen Ruimte voor Ruimte verzoeken opgenomen. Daarnaast is er een stroomschema opgesteld, waarin het proces - op basis van het provinciale beleid en de gemeentelijke doorwerking - vereenvoudigd is weergegeven. Ten slotte is de opzet voor de Grondexploitatieberekening Ruimte voor Ruimte opgenomen, zoals deze door de initiatiefnemer moet worden ingediend.

## **HOOFDSTUK 2: Ruimte voor Ruimte regeling in Noord-Holland**

### **2.1. Doelstelling provinciale regeling**

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verhogen. Eén van de manieren waarop de provincie dit wilt bewerkstelligen is door middel van sloop van storende gebouwen en functies in het landelijk gebied, via de Ruimte voor Ruimte-regeling. Want het verval van (agrarische) bebouwing veroorzaakt verrommeling (met als gevolg het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit van het gebied). Het gaat hierbij vaak om voormalige/vrijkomende agrarische bedrijven met leegstaande stallen of schuren en kassencomplexen. Als tegenprestatie voor de sloop, biedt de Ruimte voor Ruimte regeling de mogelijkheid voor compenserende woningbouw in het landelijk gebied, passend in de omgeving, onder bepaalde voorwaarden. 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. Er moet sprake zijn van een storende factor.

Voorwaarden zijn dat:

- Niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
- Het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m<sup>2</sup>), als volume (in m<sup>3</sup>);
- De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving.
- Voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven beperkt.

Aan al deze voorwaarden moet worden voldaan.

### **2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie**

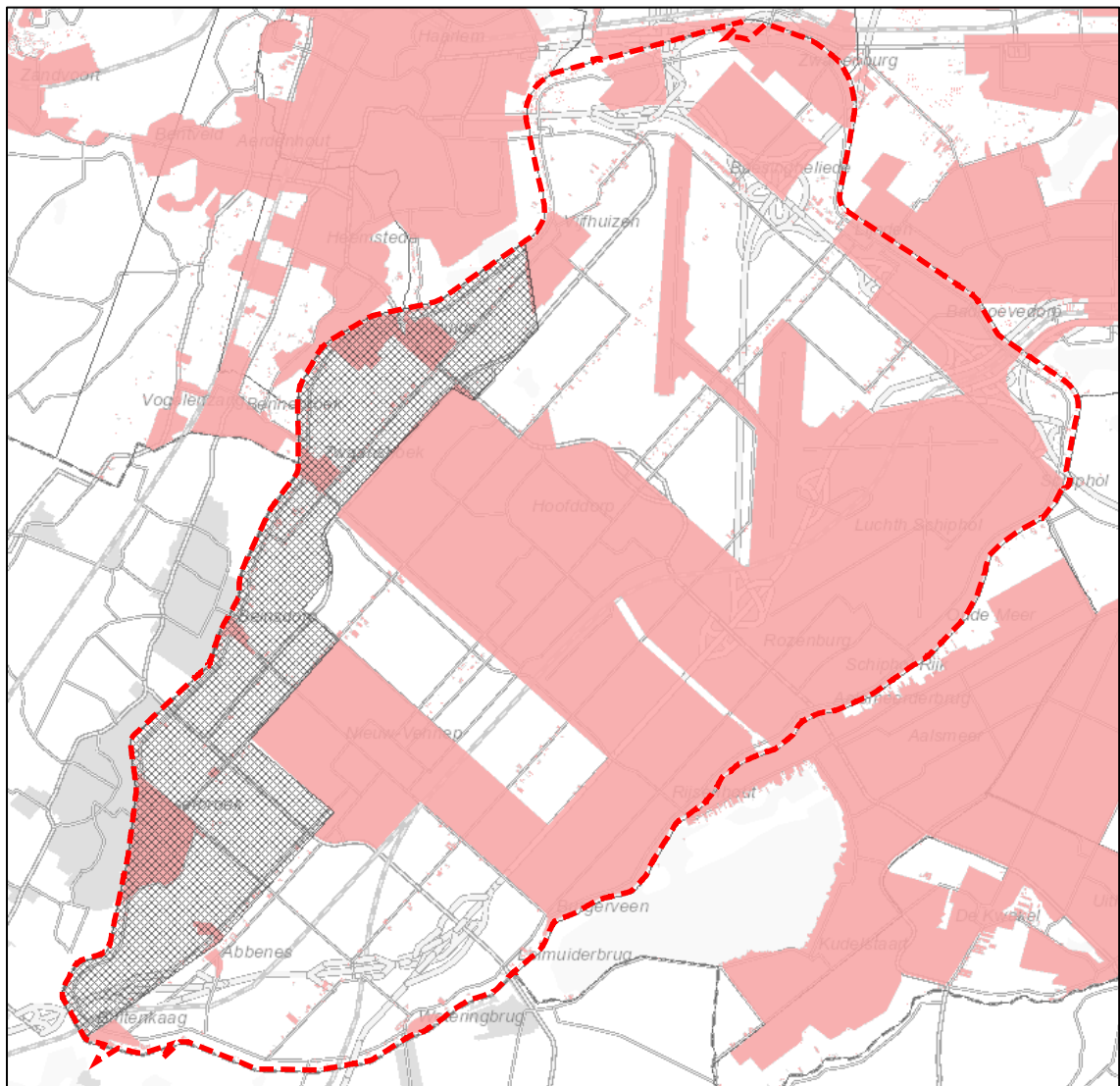
Om haar ruimtelijke doelstellingen ten aanzien van het landelijk gebied te bereiken gaat de verordening enerzijds uit van een verbod op stedelijke ontwikkelingen en anderzijds op een verwijdering van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing. De Provinciale Verordening Ruimtelijke Structuurvisie (PRVS) biedt in dat geval de mogelijkheid om storende bebouwing te slopen met compensatie in de vorm van woningbouw (Ruimte voor Ruimte-regeling, artikel 16).

#### **2.2.1. Reikwijdte Ruimte voor Ruimte**



Ruimte voor Ruimte geldt alleen voor buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) - figuur 1- en daarbinnen waar sprake is van (agrarische) bebouwing (zoals bijvoorbeeld glastuinbouw). De regeling is met name bedoeld voor agrariërs en andere ondernemers die stoppen of zijn gestopt met hun bedrijfsvoering.

Ten aanzien van stedelijke ontwikkeling binnen BBG zijn herstructureren, intensiveren combineren en transformeren de kernbegrippen in de verordening.

Figuur 1: Bestaand bebouwd gebied (BBG) (bron: Provinciale Verordening Ruimtelijke Structuurvisie, Provincie Noord-Holland, 2011).<sup>1</sup>



### Legenda

-  Transformatiegebied - meervoudig
-  BBG

<sup>1</sup> De aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) door de provincie volgt uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro; AmvB Ruimte). De situatie op de kaart kan afwijken van de werkelijke situatie, doordat deze is gefixeerd op het moment van inwerkingtreding van de verordening. Het BBG wordt niet alleen bepaald door de kaart maar ook en vooral door hetgeen in artikel 9 en in artikel 1 van de verordening als bestaande bebouwing is aangegeven.

### **2.2.2. Bebouwing uitgesloten van Ruimte voor Ruimte**

Van Ruimte voor Ruimte zijn uitgesloten monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing. Hiervan is sprake in geval van Rijksmonumenten, provinciale structuurdragers zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland of gemeentelijke MIP-objecten (Monumenten Inventarisatie Project), dan wel bebouwing die anderszins als waardevol is geregistreerd.

Ook nog niet gerealiseerde of bebouwing in strijd met het bestemmingsplan komt niet in aanmerking voor Ruimte voor Ruimte.

### **2.2.3. Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied**

De doelstelling van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving. Kleinschalige onafhankelijke woningbouw onder toepassing van Ruimte voor Ruimte regeling dient te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen, zoals genoemd in artikel 15 van de PRVS. Dat betekent dat een bestemmingsplan c.q. omgevingsvergunning dat voorziet in toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in het landelijk gebied rekening houdt met:

- a. De kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8, PRVS;
- b. De kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. De openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. De historische structuurlijnen;
- e. Cultuurhistorische objecten.

## **2.3. Ruimte voor Ruimte en belemmeringen**

### **2.3.1. Luchthavenindelingsbesluit (LIB)**

Er zijn extra voorwaarden voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in gebieden rondom de luchthaven Schiphol, gebaseerd op de regels uit het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). Deze gebieden - zie figuur 2 - zijn opgedeeld in de 35 Ke en 20 Ke zones.

#### *Voorwaarden 35 Ke zonegebieden*

Voor deze gebieden geldt dat Ruimte voor Ruimte alleen mogelijk is, indien:

- Compenserende woningbouw op een milieu minder belaste plaats kan plaatsvinden, dan wel bij bouw van bedrijfswoningen. Voor een bedrijfswoning dient de noodzaak van bebouwing te worden aangetoond;
- Open gaten in lintbebouwing<sup>2</sup> kunnen worden opgevuld: maximaal 3 woningen per geval;
- Gebouwd wordt binnen bestaand bebouwd gebied: maximaal 25 woningen per locatie, en na toestemming van het Rijk.

---

<sup>2</sup>Linten zijn lineaire dorpen, langzaam gegroeid langs structuurdragers zoals een weg, kanaal of dijk. (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, 2010)

Tevens dient bij toepassing van Ruimte voor Ruimte in deze gebieden in het kader van het LIB een verklaring van geen bezwaar te worden verleend door de VROM-inspectie.

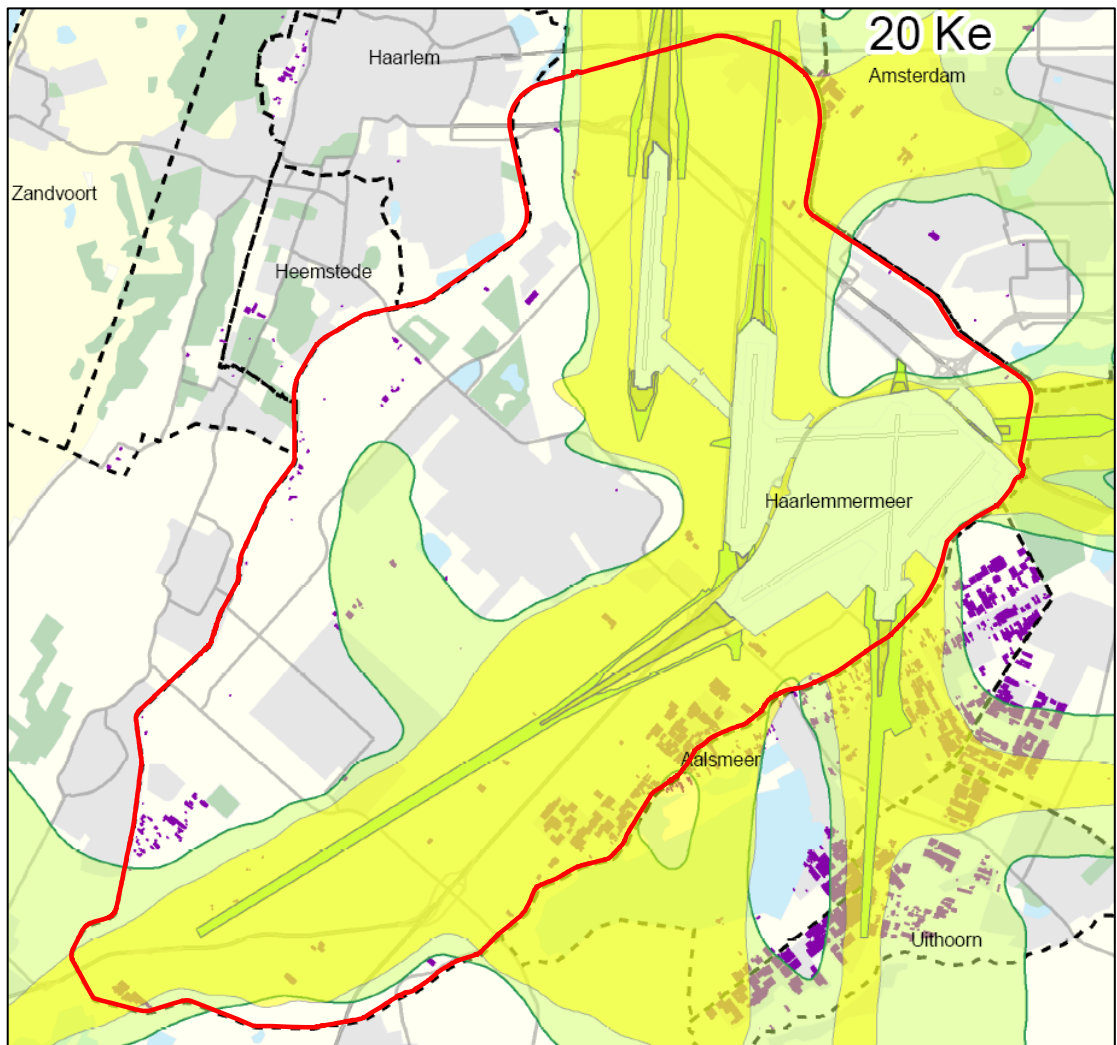
#### *Voorwaarden 20 Ke zonegebieden*

Voor de 20 Ke contour gelden enkele aanvullende soepelere regels. De 20 Ke contour omsluit het gebied, waarbinnen de geluidbelasting 20 Ke en hoger is. *Buiten* bestaand bebouwd gebied wordt nieuwbouw in deze zone toegestaan, indien een groter aantal m<sup>2</sup> aan bestaande gebouwen wordt gesloopt (dus als het saldo van sloop en nieuwbouw negatief is). Voorts gelden de volgende voorwaarden:

- Binnen de 20 Ke contour mogen maximaal 3 woningen gebouwd worden per te slopen bedrijf, met daarbij handhaving van 1 bestaande woning op het sloopperceel;
- Binnen deze zone mogen geen grootschalige uitleglocaties bijkomen, behalve in de Nota Ruimte aangewezen uitleglocatie die direct aan de contour ligt (Hoofddorp - West).



Figuur 2: Schiphol LIB en 20Ke (bron: Provincie Noord-Holland, 2011).



### Legenda

- Beperkingen woningbouw (35 Ke)
- Woningbouw restrictie Nota Ruimte (20 Ke)
- Externe veiligheid
- PR> 10\_5 sloopzone
- PR> 10-6

### **2.3.2. Ecologische gebieden, nationale en metropolitane landschappen**

De provincie kan ontheffing verlenen voor een bestemmingsplan voor woningbouw die tot stand komt door toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in de gebieden - weergegeven in figuur 2 - die bestemd zijn als: EHS, als genoemd in artikel 19 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), Weidevogelleefgebieden (artikel 24 PRVS), Nationale Landschappen (artikel 20 PRVS) en bufferzones (artikel 23 PRVS).

Daarbij geldt dat voor bovengenoemde gebieden alleen compenserende woningbouw kan plaatsvinden indien er gebouwd kan worden op de saneringslocatie zelf, zoals genoemd in de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (Provincie Noord-Holland, 2011). Tevens geldt voor deze gebieden dat bij het verlenen van de ontheffing voor woningbouw die tot stand komt door toepassing van de regeling, de ruimtelijke kwaliteitseisen als genoemd in paragraaf 2.2.3 van dit document en artikel 15, PRVS:.

#### *Ecologische hoofdstructuur (EHS)*

In geval van toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling dient per geval bekeken te worden wat de significante effecten zijn op de ecologische hoofdstructuur. Indien het geen negatief significant effect betreft dan is er geen bezwaar. Indien het negatief significant effect wel optreedt wordt de Ruimte voor Ruimte aanvraag geweigerd. Bij individuele toepassingen van ruimte voor ruimte met significante effecten op de ecologische hoofdstructuur kan eventueel het instrument van herbegrenzing om niet-ecologische redenen worden toegepast (kleinschalige ontwikkeling).

#### *Nationale landschappen*

In Haarlemmermeer zijn het Groene Hart en de Stelling van Amsterdam als Nationaal Landschap begrensd. Voor wat betreft de woningbouw mogelijkheden wordt aangesloten op de regels ten aanzien van nieuwe woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied (artikel 13 derde lid, PRVS). Bij het verlenen van de ontheffing door provincie dient eerst nut en noodzaak te zijn aangetoond. Ook dient aangegeven te worden dat de nieuwe woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied niet kan worden gerealiseerd, ook niet door verdichting, transformatie of herstructurering.

Voor het werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam" geldt, dat naast de regels opgenomen in de Provinciale Verordening, de regels die voortvloeien uit de Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage en de Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention aan de orde blijven. Dit betekent onder meer, dat uit de Guidelines komende procedures inzake rapportage over en monitoring van de instandhouding van de uitzonderlijke universele waarden en eisen inzake de authenticiteit en integriteit van de werelderfgoederen van toepassing zijn.

#### *Rijksbufferzones*

De Noord-Hollandse rijksbufferzones vormen een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van de metropolitane landschappen rond Amsterdam. Artikel 3.3. van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening betreft een rechtstreekse

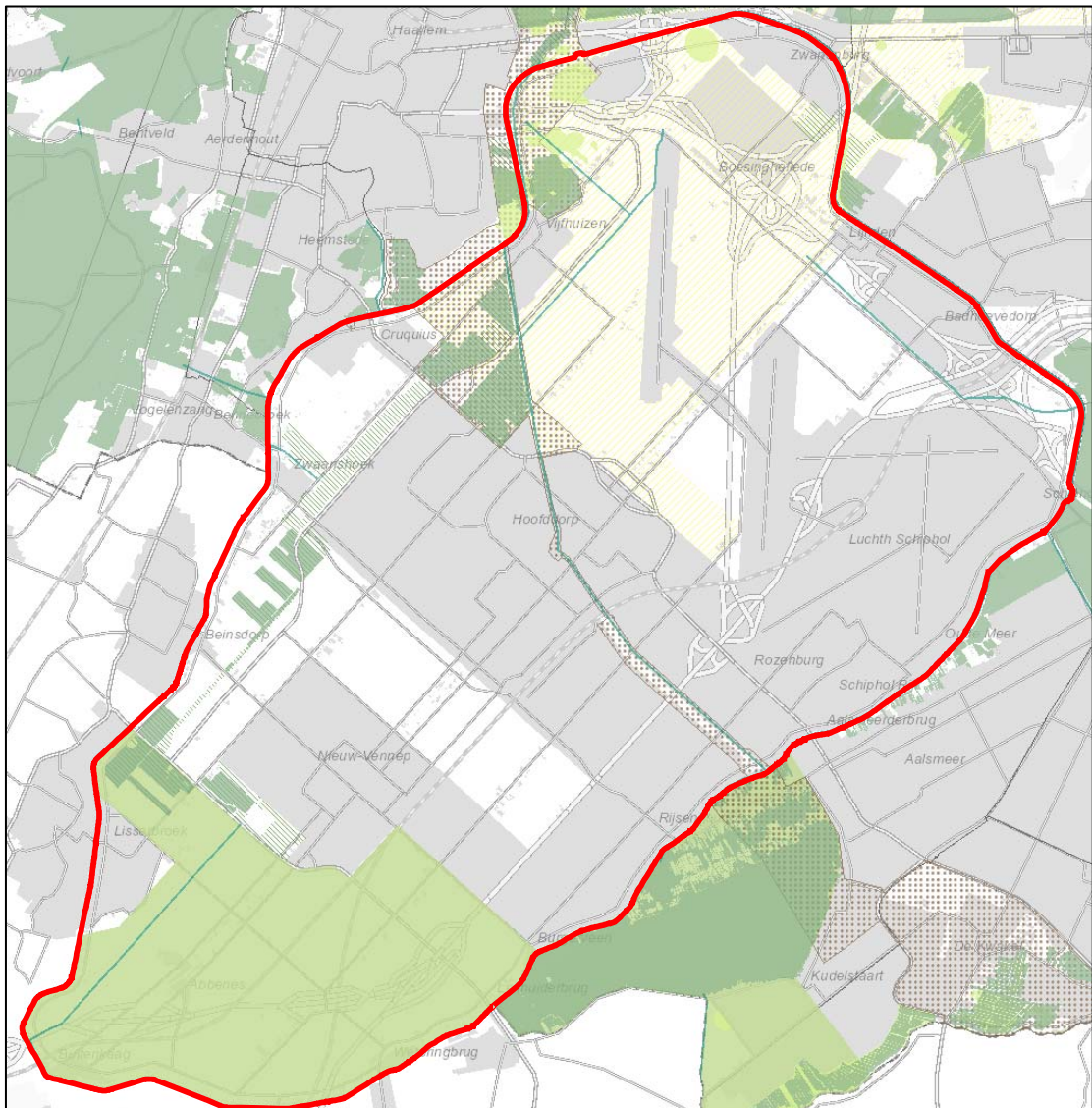
doorwerking van deze regelgeving in het bestemmingsplan. In dit artikel is het verstedelijkingsverbod opgenomen voor gronden gelegen in de rijksbufferzone.

De provincie kan ontheffing verlenen van voor een bestemmingsplan dat bestemmingen en regels bevat voor woningbouw die tot stand komt door toepassing van de Ruimte voor Ruimte. Indien er sprake is van een ontheffing dient ook hier de nut en noodzaak te worden van de nieuwe woningbouw of overige verstedelijking te worden aangetoond.

#### *Weidevogelleefgebieden*

Binnen de gebieden wordt beoogd de leefgebieden van weidevogels te beschermen. De provincie kan ontheffing verlenen voor woningbouw indien er sprake is van de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling en waarbij de natuurdoelen leidend zijn.

Figuur 3: Ecologische gebieden en nationale landschappen (bron: Provincie Noord-Holland, 2011).



## Legenda

### Ecologie

- Ecologische verbindingzone
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
- Weidevogelleefgebied

### Nationale landschappen

- Recreatie om de Stad
- Rijksbufferzone
- Stelling van Amsterdam
- Groene Hart

## **2.4. Stappenplan voor initiatiefnemers**

Door de provincie is in de 'Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland' aangegeven welke vier stappen initiatiefnemers die voor een bepaalde locatie van de Ruimte voor Ruimte regeling gebruik willen maken, moeten doorlopen.

### **2.4.1. 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 uitgangspunten zoals genoemd in paragraaf 3.1 van dit document. Belangrijk is vooral dat de initiatiefnemer in deze fase aantoont dat:

- a. De huidige functie op de locatie niet kan worden gecontinueerd;
- b. Er sprake is van storende bebouwing of functie nu en/of in de toekomst (blijkend uit beschrijvingen en beelden);
- c. Welke bedrijfsgebouwen de initiatiefnemer wenst te saneren en wat de oppervlakte hiervan is;
- d. 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.

### **2.4.2. 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 decompenserende 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.

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).

### **2.4.3. 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 grondexploitatieovereenkomst kan worden gesloten en de planologische procedure (stap 4) kan worden gestart.

#### **2.4.4. 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, als genoemd in paragraaf 3.3 en 3.4 van dit document.



## **HOOFDSTUK 3: Gemeentelijke doorwerking**

### **3.1. Toetsingscriteria storendheid**

Het antwoord op de vraag of een gebouw storend is kan bepaald worden door dit in het perspectief te plaatsen van wat wij in Haarlemmermeer een ruimtelijk passend verhaal vinden. Daartoe bieden de toetsingscriteria op basis van de gemeentelijke welstandsnota een handvat die zich bij een beperkt welstandsregime beperken tot de volgende aspecten:

- a. Het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling;
- b. Het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld;
- c. Het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk;
- d. De vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.

### **3.2. Locaties compenserende woningbouw**

Voorafgaand aan de sloop dient met de initiatiefnemer te worden afgesproken waar de terugbouwlocatie plaatsvindt. De gemeente legt de locatie vast in de Ruimte voor Ruimte overeenkomst. De locatie voor compenserende woningbouw wordt bepaald op basis van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 15 van de PRVS), tempo van uitvoering, kosten en te realiseren bouwvolume afgezet tegen de omvang van de sloop. Bij voorkeur vindt compensatie plaats in of tegen bestaand bebouwd gebied. Daarbij dient de rekening te houden met het volgende:

1. Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van bestaand bebouwd gebied. Indien door de initiatiefnemer op basis van onderzoek kan worden aangetoond dat dit niet mogelijk of niet wenselijk is, kan compenserende woningbouw ook plaatsvinden op de saneringslocatie;
2. Voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en - binnen redelijke grenzen - de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mag beperken;
3. Voor compenserende woningbouw in gebieden rondom de luchthaven Schiphol gelden binnen de 20 Ke en 35 Ke zones gelden extra voorwaarden, gebaseerd op het Luchthavenindelingbesluit, zoals genoemd in paragraaf 2.3.1 van dit document;
4. Voor compenserende woningbouw in Ecologische gebieden en nationale landschappen dient de provincie ontheffing, waarop extra voorwaarden van toepassing kunnen zijn als genoemd in paragraaf 2.3.2 van dit document;
5. Indien niet gebouwd kan worden op de saneringslocatie, kan compenserende woningbouw niet plaatsvinden in de ecologische gebieden/nationale en metropolitane landschappen als genoemd in paragraaf 2.3.2 van dit document en artikel 16, PRVS;
6. Realisatie van een woning binnen een landschappelijk raamwerk (Nota Groen en Recreatie, 2007) is overweegbaar mits wordt aangetoond dat de (landschappelijke) waarden behouden dan wel versterkt worden.

### 3.3. Inpassing nieuwe woningen

Voor de inpassing van nieuwe woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling langs de polderwegen en de ringdijk in de Haarlemmermeer is het belangrijk te kijken naar de ruimtelijke context. Eventuele nieuwbouw op compensatielocaties moet aansluiten op de omgeving. Buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) van Haarlemmermeer zijn twee typologieën te onderscheiden: lintbebouwing en de typologie van het erf. De nieuwbouw moet aansluiten op de lintbebouwing of op de typologie van het erf. Hiermee wordt de openheid van het landschap in het buitengebied gewaarborgd.

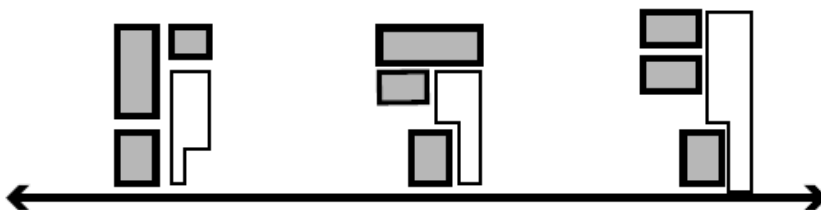
#### *Interpretatie lintbebouwing c.q. typologie van het erf*

Lintbebouwing is een nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit woningen en/of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven. In de Haarlemmermeerpolder is lintbebouwing vooral te vinden in de dorpen langs de Ringvaart en op een aantal polderdwarswegen. Voorbeelden hiervan zijn Boesingheliede, De Hoek, Rozenburg en 't Kabel. Langs de polderwegen en tussen de dorpen langs de Ringdijk bestaat de bebouwing niet uit aaneengesloten bebouwing, maar bestaat de bebouwing uit losse erven met daartussen zicht naar het achterland. Op sommige plekken langs de polderwegen zijn er zoveel arbeiderswoningen tussen de boerderijen toegevoegd, dat hier ook sprake is van lintbebouwing. Op deze plekken moet een keuze gemaakt worden bij het toevoegen van woningen of in lintbebouwing of in de typologie van het erf.

**Figuur 4: Lintbebouwing**



**Figuur 5: Typologie van het erf**



#### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Randvoorwaarden bij lintbebouwing:

- Voor het toevoegen van woningen in de lintbebouwing geldt dat de woningen in een duidelijke rooilijn aan de weg zijn gesitueerd.
- Deze woningen hebben elk een eigen oprit.
- De woningen zijn vrijstaand of twee onder een kap.
- De woningen sluiten qua hoogte en grootte aan op de aangrenzende bebouwing.

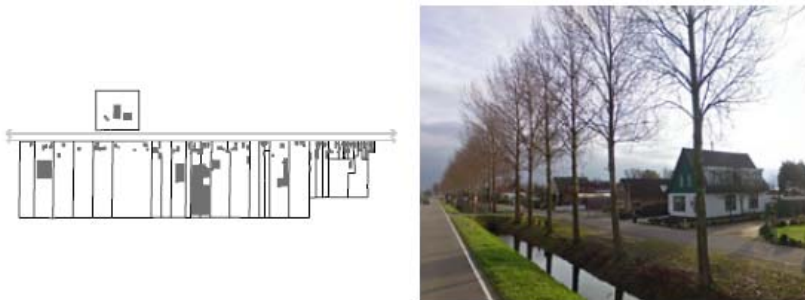


Randvoorwaarden bij typologie van het erf:

- De bebouwing sluit aan op de opzet van de bestaande boerenerven.
- Aan de hoofdonthoudingsweg staat een vrijstaande hoofdwooning, die georiënteerd is op deze weg.
- Achter deze woning is het in de opzet van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk om extra woningen toe te voegen.
- De woningen op het achterterrein liggen aan een gezamenlijke binnenplaats, die wordt ontsloten vanaf de hoofdonthoudingsweg.
- De woningen op het achterterrein kunnen zowel vrijstaand als meerdere woningen onder een kap zijn, zolang de architectuur aansluit op de typologie van de agrarische bebouwing.

*Voorbeelden lintbebouwing c.q. typologie van het erf*

**Figuur 6: Lintbebouwing bij 't Kabel**



*Lintbebouwing bij 't Kabel. Aan de lange zijde van het kavel is een stuk grond onttrokken, zodat landarbeiders zich hier konden vestigen. De bebouwing bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing.*

**Figuur 7: Lintbebouwing langs de Ringdijk**



*Langs de Ringdijk is de bebouwing in de dorpen vrijwel aaneengesloten bebouwing en dus typische lintbebouwing. Tussen de dorpen bevinden zich aan de Ringdijk losse erven.*

**Figuur 8: Lintbebouwing en losse erven langs de polderwegen**



*Langs de polderwegen vestigden zich de rijke boeren. De kleinste maat in de noord-zuidrichting bedraagt 200 meter, waardoor de boerderijen een onderlinge afstand hebben van 200 meter. Op de percelen zijn vrijstaande woningen toegevoegd voor de arbeiders. De bebouwing bestaat hier niet uit aaneengesloten bebouwing, maar uit losse erven langs het de polderweg.*

### **3.4. Vertaling bestemmingsplan**

Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen passen veelal niet in de geldende bestemmingsplannen. 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 (locatiebestemmingsplan) c.q. omgevingsvergunning opgesteld en vastgesteld moet worden.

#### *Toepassing van functiewijziging*

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). Bij de wijziging zal de milieuvergunning worden ingetrokken. Uitgangspunt is dat, uitgezonderd van het mogelijk maken van het realiseren van compensatiebebouwing, moet worden voorkomen dat er opnieuw storende bebouwing plaats kan vinden op de saneringslocatie.

#### *Bestemmingsplan Buitengebied*

De initiatieven waarbij een beroep wordt gedaan op de Ruimte voor Ruimte regeling zijn veelal gelegen in het landelijk gebied. Om hier adequaat op in te kunnen spelen zal het in actualisatie zijnde bestemmingsplan Buitengebied gaan voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor het faciliteren van Ruimte voor Ruimte verzoeken. Het bestemmingsplan Buitengebied wordt, naar verwachting, in het voorjaar van 2013 vastgesteld.

### **3.5. Onderzoeken en overeenkomsten**

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 c.q. omgevingsvergunning 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).

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

### **3.6. Samenvatting en conclusies**

Voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte- regeling worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- a. Toepassing vindt plaats op vrijwillige basis. De initiatiefnemer moet slopen en zorgen voor een aantoonbare kwaliteitswinst, maar moet in staat zijn kosten terug te verdienen via opbrengsten uit uitgeefbare grond;
- b. Het (agrarisch) bedrijf moet ter plekke zijn/worden beëindigd;
- c. Er moet sprake zijn van storende bebouwing of functies in het landelijk gebied; sloop moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- d. Compensatie vindt plaats in de vorm van woningbouw;
- e. Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats op eigen grond van de initiatiefnemer, op een locatie in/aan de rand van het bestaand bebouwd gebied (de kern);
- f. Bij compenserende woningbouw in LIB-zones en ecologische gebieden en nationale landschappen gelden extra voorwaarden als genoemd in paragraaf 2.3 van dit document. Tevens dient in het kader van het LIB binnen de 35 Ke-zones een verklaring van geen bezwaar te zijn/worden verleend door de VROM-inspectie;
- g. Bij compenserende woningbouw op de saneringslocatie dienen de woning(en) in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak (ter plaatse van de te slopen bebouwing) te worden gerealiseerd;
- h. Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Voor de inpassing van compenserende woningen langs de polderwegen en de ringdijk in de Haarlemmermeer moet worden aangesloten op de lintbebouwing of op de typologie van het erf. Hiervoor gelden extra voorwaarden als genoemd in paragraaf 3.3 van dit document;
- i. De initiatiefnemer moet een exploitatieberekening indienen. Er mag geld (5 -10%) verdiend worden aan het initiatief. Met de initiatiefnemer wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

## Bijlagen

- Overzicht Ruimte voor Ruimte verzoeken
- Stroomschema Haarlemmermeer
- Grondexploitatieovereenkomst

## Bijlage 1: Overzicht Ruimte voor Ruimte verzoeken

### Overzicht van verzoeken

Er zijn voor 11 locaties principeverzoeken Ruimte voor Ruimte gericht aan het college van B&W:

Tabel 1: overzicht principeverzoeken (d.d. 28-11-2011)

Locatieadres	Opp.	Te slopen bebouwing	Bedrijfs-woning	Aard van verzoek
1. Rijnlanderweg 1252, Nieuw-Vennep	4,97 ha	± 12.000 m2	Ja	Bouwen van 6 compensatiewoningen plus toekenning van bedrijfswoning op de locatie.
2. Kaagweg 29, Abbenes	1,65 ha	± 13.000 m2	ja	Bouwen van 2 compensatiewoningen plus toekenning van bedrijfswoning op de locatie.
3. Kaagweg 89, Abbenes	2,88 ha	± 19.700 m2	ja	Bouwen van 3 compensatiewoningen plus toekenning van bedrijfswoning op de locatie.
4. Huigsloterdijk 350, Buitenkaag	1,14 ha	± 5.000 m2	ja	Bouw van compensatiewoningen op nader te bepalen gedeelte van in eigendom zijnde percelen.
5. Hoofdweg 1964, Buitenkaag	3,53 ha	17.850 m2	ja	Idem als 4.
6. Hoofdweg 1974, Buitenkaag	3,38 ha	23.600 m2	ja	Idem als 4.
7. Leidsemeerstraat 14, Buitenkaag	2,25 ha	8.130 m2	ja	Idem als 4.
8. Leidsemeerstraat 18, Buitenkaag	2,59 ha	± 23.000 m2	nee	Idem als 4.
9. Leidsemeerstraat 20, Buitenkaag	1,68 ha	± 3.000 m2	ja	Idem als 4.
10. Huigsloterdijk 354, Buitenkaag	2,44 ha	±18.000 m2	nee	Idem als 4.
11. Spieringweg 1143, Zwaanshoek	1,4 ha	± 3.000 m2	nee	Bouwen van 3 compensatiewoningen.

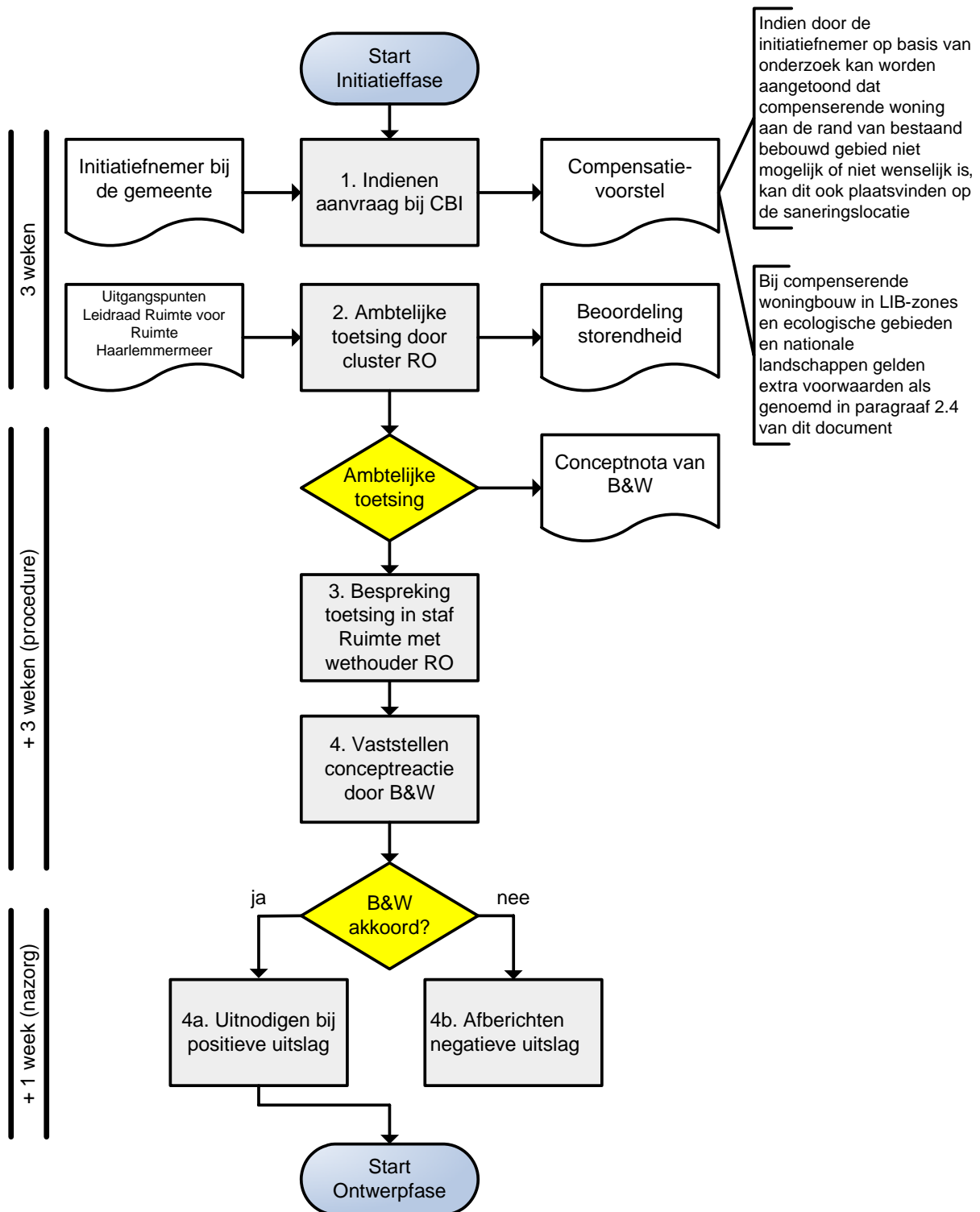
### Verwerking van verzoeken

PM

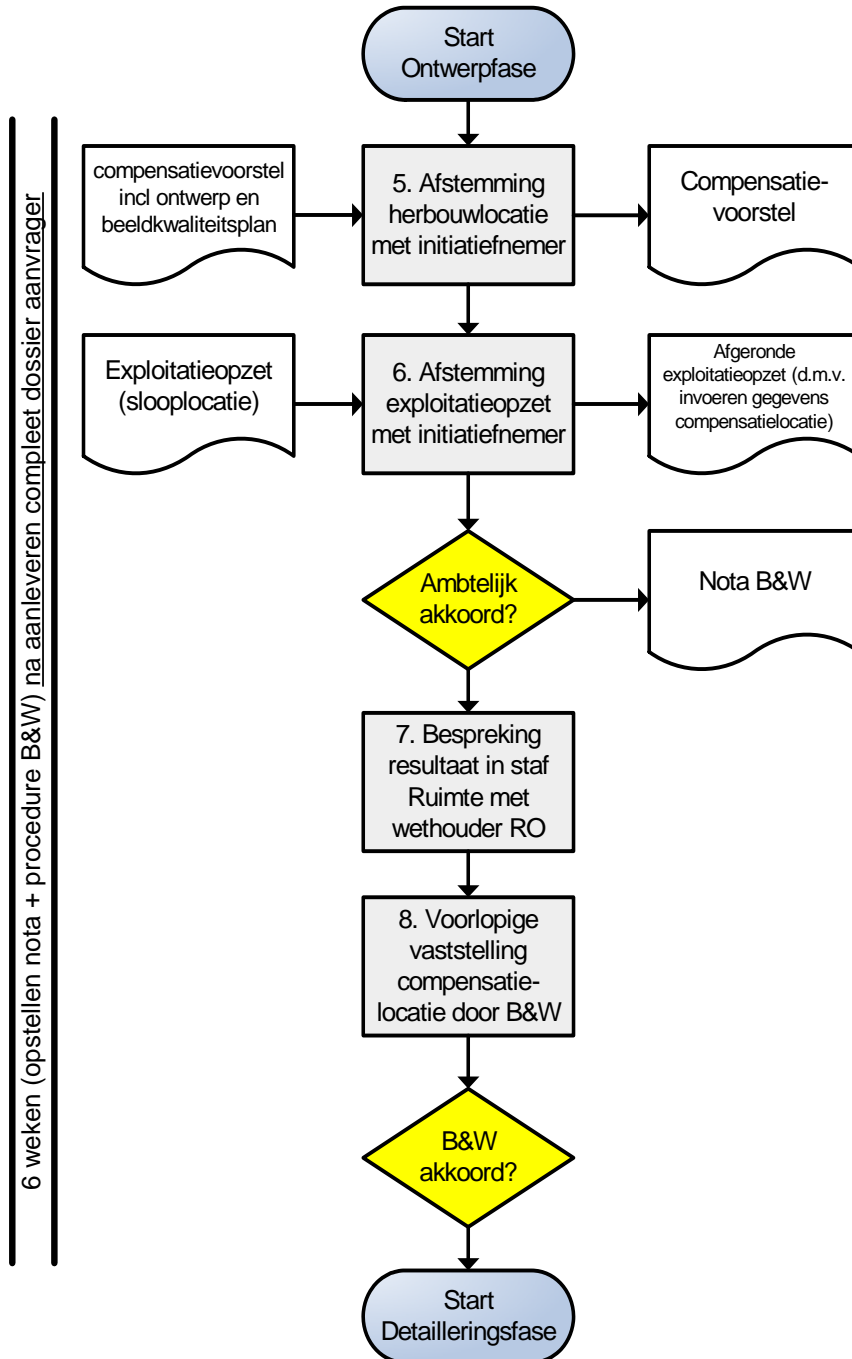
## Bijlage 2: Doorlooptijden en proces

In onderstaand stroomschema wordt het proces - op basis van het provinciale beleid en gemeentelijke doorwerking - vereenvoudigd weergegeven.

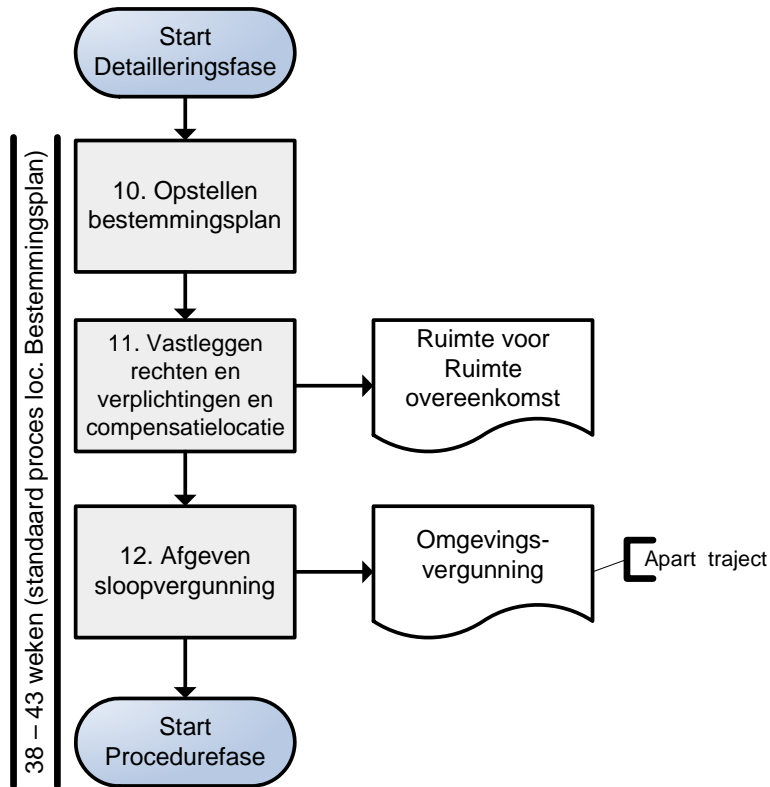
### 1. Initiatieffase



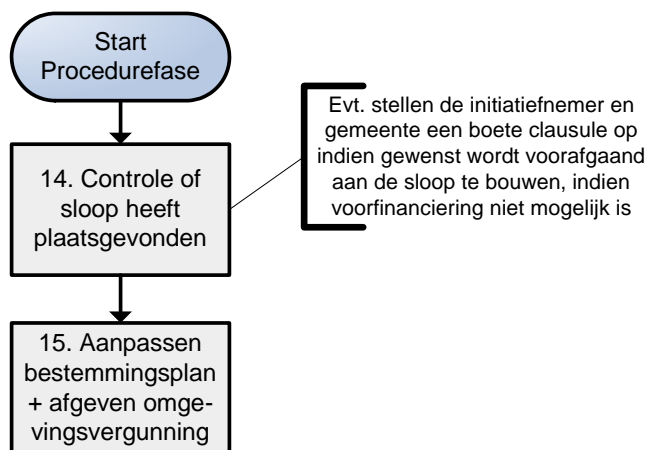
## 2. Ontwerpfase



### 3. Detailleringfase



### 4. Procedurefase





### **Bijlage 3: Grondexploitatieberekening Ruimte voor Ruimte**

#### *Toelichting*

Om de dekking van de sanering in de vorm van het benodigde aantal compensatiewoningen te kunnen beoordelen zorgen de gemeente en initiatiefnemer voor de opstelling van een exploitatieopzet. Uit de exploitatieopzet moet blijken hoeveel compensatiewoningen nodig zijn ten opzichte van de te saneren bebouwing. Niet méér woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is, om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren. Om het vereiste maatwerk te faciliteren heeft de Provincie Noord-Holland op haar website een digitale applicatie voor de exploitatieopzet opgenomen.

In de exploitatieopzet worden alle toerekenbare kosten en opbrengsten van zowel de saneringslocatie als van de (eventuele) uitwijklocatie transparant gemaakt. Daarbij gaat het niet alleen om kosten en opbrengsten direct samenhangend met de sloop en herbouw, maar ook om allerlei bijkomende kosten zoals onderzoek, advies- en taxatiekosten, maar ook rentelasten. Zowel kosten van gemeenten als van initiatiefnemers kunnen worden opgevoerd. De kosten en opbrengsten worden bepaald op basis van taxaties, offertes en kengetallen.

Voor een volledig overzicht van kosten die opgevoerd kunnen worden wordt verwezen naar de Provinciale uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte.



