



DE RAAD VAN DE GEMEENTE SCHINNEN

Docmannr: 2014/194

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 27 mei 2014, nr: 2014/1555;

gehoord het advies van de Beleids/Controlecommissie d.d. 23 juni 2014;

gelezen de Memorie van Toelichting d.d. 01-07-2014;

gelet op de beraadslagingen tijdens de raadsvergadering d.d. 10-07-2014;

BESLUIT:

Met inachtneming van de opgestelde Nota van Zienswijzen over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Pastoor Albertsstraat ong. te Puth, ten behoeve van de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte kavels.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 10 juli 2014.

de Griffier,

W.A.J.M. Huisinga.

de Voorzitter.

B.H.M. Link.

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Pastoor Albertsstraat ong. te Puth”



Onderwerp: Twee Ruimte voor Ruimte kavels Pastoor Albertsstraat te Puth

Omschrijving: Het plan voorziet in de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte kavels aan de Pastoor Albertsstraat te Puth (kadastraal perceel Schinnen, sectie B, nummer 321). Daarnaast voorziet het plan in een verbreding van de verkeersbestemming, alsmede een parkeervoorziening bij de begraafplaats. De sloopverplichting, die voortvloeit uit de (voormalige) Ruimte voor Ruimte regeling, zal worden ingevuld middels sloop van agrarische bedrijfsbebouwing in de gemeente Meerssen.

Status: ontwerp bestemmingsplan

Inzagetermijn: 22 augustus 2013 tot en met 3 oktober 2013

Ingekomen zienswijzen:

1. provincie Limburg, ontvangen 3 oktober 2013
2. M. Vliex-Luyten, ontvangen 26 september 2013
3. Buurtbewoners 't Stroätje, ontvangen 24 september 2013

Ontvankelijkheid: de ingediende zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Reactie initiatiefnemer:

De initiatiefnemer is in de gelegenheid gesteld om te reageren op te ingediende zienswijzen en heeft naar aanleiding hiervan een memo opgesteld als reactie op de binnengekomen zienswijzen en een memo naar aanleiding van additionele vragen van de omwonenden. Deze documenten zijn bijgevoegd bij en maken onderdeel uit van deze Nota van Zienswijzen.

Inhoud:

Zienswijze provincie:

1. In het voorliggende plan is de sloop van de bedrijfsbebouwing vóór de effectuering van de woonbestemming aan de Pastoor Albertsstraat onvoldoende gewaarborgd.
2. In het kader van de hardheidsclausule uit de verordening Wonen Zuid-Limburg dient een realisatietermijn van 10 jaar verbonden te worden aan deze woonbestemming.

Onderwerp: Twee Ruimte voor Ruimte kavels Pastoor Albertsstraat te Puth

Zienswijze Vliex-Luyten:

1. De bereikbaarheid van de agrarische percelen aan de Sittarderweg via de Pastoor Albertsstraat laat door de beperkte wegbreedte en het feit dat er langs de weg geparkeerd wordt te wensen over. Verzocht wordt om in het voorliggende plan rekening te houden met de toegankelijkheid voor landbouwverkeer.

Zienswijze buurtbewoners 't Stroätje:

1. De landelijke uitstraling van de Pastoor Albertsstraat zal door het plan teniet worden gedaan. De omgeving kenmerkt zich voor de omwonenden door een zachte overgang naar het buitengebied, een fraai uitzicht en grote mate van privacy.
2. De ontwikkeling zal een negatief effect hebben op de waarde van de woningen cq planschade.
3. Gelet op de huidige economische situatie en de situatie op de huizenmarkt worden vraagtekens gesteld bij het opstarten van een nieuw woningbouwproject.
4. In het bestemmingplan Buitengebied, dat van zeer recente datum is, hebben de gronden een agrarische bestemming gekregen. Het is voor de omwonenden dan ook onbegrijpelijk dat hier nu op terug wordt gekomen, temeer daar het voornemen niet past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten uit onder meer de Strategische Visie.
5. Er worden vraagtekens gezet bij de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling binnen dit project. Het plan voldoet niet aan informatie die de insprekers hebben gevonden over deze regeling. Daarnaast wordt aangegeven dat het advies van de Kwaliteitscommissie om in te stemmen met deze ontwikkeling geen bindend advies is en dat de gemeente dus vrij is om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld gelet op de provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg. Tenslotte worden er kritische kanttekeningen geplaatst bij de financiële verantwoording van de Ruimte voor Ruimte regeling (winst woningbouw versus sloopkosten agrarische opstallen).

Onderwerp: Twee Ruimte voor Ruimte kavels Pastoor Albertsstraat te Puth

Reactie:

Zienswijze provincie:

1. De zienswijze van de provincie Limburg is één op één overgenomen in de planregels en toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze Vliex-Luyten:

1. Het plan voorziet in een verbreding van de verkeersbestemming met 5 meter. Dit om een betere doorstroming op de Pastoor Albertsstraat en een betere toegankelijkheid van de te realiseren bouwkavels mogelijk te maken. De in het plan voorziene parkeerplaats naast de begraafplaats kan daarnaast bijdragen aan een vermindering van de parkeerdruk langs de Pastoor Albertsstraat. Oplossingen voor het aangedragen probleem kunnen alleen worden gezocht binnen de ruimte van het nu voorliggende plan.

Zienswijze buurtbewoners 't Stroätje:

1. Door de situering van de bouwkavels, alsmede een inpassing van deze bouwkavels middels een haag en de aanplant van hoogstam op de aangrenzende percelen wordt de landschappelijke impact beperkt. Gelet op de aanwezige elementen in de onmiddellijke nabijheid van het perceel, te weten de begraafplaats en de sportvelden kan worden gesteld dat het primaire buitengebied meer ten noordoosten van deze percelen is gelegen. Ook is door de (voormalige) Kwaliteitscommissie Limburg reeds in 2009 een positief advies afgegeven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit.
2. Indien insprekers van mening zijn dat zij planschade leiden, kunnen zij hiertoe op basis van de Wet ruimtelijke ordening, na planologisch besluit, een claim indienen bij de gemeente. Op basis van de planschadeovereenkomst die met initiatiefnemer is gesloten worden eventuele geslaagde planschadeclaims verhaald op de initiatiefnemer.
3. Ten aanzien van één van beide kavels is er reeds een serieuze potentiële koper. Voor deze kavel is ook reeds een welstandsplan in voorbereiding en na inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan zal er een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Ten aanzien van de realisatie van de woningen zal overigens een termijn worden gesteld van 10 jaar.
4. Dat het perceel in het bestemmingsplan Buitengebied een agrarische bestemming heeft gekregen, overeenkomstig het huidige feitelijke gebruik, betekent niet dat daarmee deze situatie definitief en bekrachtigd is en dat hiermee eventuele andere ontwikkelingen van de baan zijn. Vanwege het nog niet voldoende uitgewerkt zijn van de plannen op het moment van opstarten van de procedure voor de algehele herziening, is het voorliggende plan daar

Onderwerp: Twee Ruimte voor Ruimte kavels Pastoor Albertsstraat te Puth

niet in meegenomen en diende een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Ten aanzien van de vigerende beleidsuitgangspunten kan worden opgemerkt dat de Strategische Visie uitgaat van streefbeelden en hiermee niet per definitie iedere andere ontwikkeling onmogelijk wordt gemaakt. Bovendien gaat het hier om een ruimtelijke ontwikkeling waarvan de voorbereiding al is opgestart in 2009 en die is gebaseerd op de Ruimte voor Ruimte regeling, die toeziet op dit soort zeer specifieke ruimtelijke ontwikkelingen en die ook gold voor de gemeente Schinnen.

5. De informatie die door insprekers wordt aangedragen heeft betrekking op de regeling in Drenthe, die afwijkt van de regeling in Limburg en derhalve bij deze ontwikkeling niet aan de orde is. De Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg regeling was een provinciale regeling, die diende als stimuleringsmaatregel voor het slopen van overtollige, landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing. Uitgangspunt binnen deze regeling was om agrariërs die voornemens waren om te stoppen of reeds gestopt waren de mogelijkheid te bieden om de agrarische opstallen kostenneutraal te slopen, waarbij de economische stimulans/winst beperkt is. Deze uitgangspunten vormen de basis van deze regeling en een discussie over de achterliggende rekenmethode van een provinciale regeling wordt niet opportuun geacht. Een mate van winst zoals deze door insprekers wordt gesuggereerd is bij een dergelijke ontwikkeling niet aan de orde.

MEMO

Datum	10 oktober 2013
Locatie	Voerendaal
Correspondentienr.	13/04116/V/M/SV
Onderwerp	Reactie Aelmans ROM B.V. op zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Pastoor Albertsstraat ong. te Puth'

Termijn ter visie legging ontwerp bestemmingsplan:

vanaf 22 augustus 2013 tot en met 2 oktober 2013

Zienswijze 1 (ingekomen d.d. 24 september 2013)

de heer P.W. Vandeberg e.a., p/a Pastoor Albertsstraat 3a (6155 LW) Puth

Inhoud:

1. De nieuwe bebouwing en de overige veranderingen beïnvloeden de huidig zachte overgang naar het buitengebied en het oorspronkelijke (landelijke) karakter enkel negatief;
2. Momenteel is sprake van 'lieflijk, idyllisch en klein' karakter van het gebied;
3. Het woongenot neemt af (momenteel sprake van vrij uitzicht en privacy), waardoor planschade zal ontstaan;
4. Vraagtekens bij realisatie van nieuwe bouwkavels in relatie tot de huidige economische en onroerend goed situatie;
5. In het zeer recent vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Schinnen' is volgens insprekers het niet ontwikkelen van onderhavig plangebied 'definitief verdedigd en bekrachtigd';
6. Aangehaald wordt een citaat van de gemeentelijke internetsite, welke betreft het thema 'Ruimte' zoals opgenomen in de 'Strategische Visie 2010-2020', op basis waarvan wordt aangegeven dat de gemeente reeds heeft besloten dat de nu bestreden planontwikkeling geen optie kan zijn;
7. Het als 'pijlpijnplan' aanmerken in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg staat volgens insprekers lijnrecht tegenover het gemeentelijke beleid, dat is bekrachtigd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Schinnen'. In dit bestemmingsplan is het plangebied Pastoor Albertsstraat niet daarbuiten gelaten, waardoor het gemeentelijke beleid enkel is bekrachtigd;
8. Insprekers vragen zich af of de provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg zoals vastgesteld op 5 juli 2013 noopt tot heroverweging van de planontwikkeling.

Reactie:

1. Vanwege onderhavige planontwikkeling zal de huidige overgang naar het buitengebied feitelijk worden verplaatst in noordoostelijke richting. Daarbij is ons inziens op dit moment sprake van een vrij 'harde' overgang, gezien vanaf huisnummer 24. Bij voorliggende planontwikkeling wordt erin voorzien dat, rondom de twee nieuwe bouwkavels (naast deze te omzomen met een haag) sprake is van hoogstambomen welke een 'zachtere' overgang creëert naar het buitengebied. Daarbij dient te worden opgemerkt dat direct ten noordoosten van onderhavig plangebied sprake is van een begraafplaats en oostelijk de huidige sportvelden; het 'primaire' buitengebied bevindt zich feitelijk noordoostelijk van deze terreinen. Daarenboven heeft in het kader van toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg de (voormalige) Kwaliteitscommissie Limburg, welke commissie is aangesteld ter beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit, een positief advies afgegeven omtrent het realiseren van de twee bouwkavels op onderhavige locatie. Van enkel negatieve beïnvloeding van het landelijke karakter ter plekke is ons inziens dan ook geen sprake.
2. Naar onze mening is geen sprake van het aantasten van het door insprekers genoemde 'lieflijke, idyllische en kleine' karakter van onderhavig gebied.

3. Indien insprekers van mening zijn dat zij planschade leiden, kunnen zij hiertoe op basis van de Wet ruimtelijke ordening – na planologisch besluit – een claim indienen bij de gemeente;
4. Ten aanzien van deze vraagstelling van insprekers kan reeds worden aangegeven dat sprake is van een serieuze potentiële koper van één van de twee bouw kavels die in overleg is getreden over de door hem beoogde woning. Daarbij dient te worden opgemerkt dat – naar aanleiding van de door de provincie ingediende zienswijze – ten aanzien van de realisatie van de woningen een termijn zal worden gesteld van 10 jaar.
5. In het nieuwe bestemmingsplan ‘Buitengebied Schinnen’ is voor onderhavig plangebied de agrarische bestemming gevestigd, zijnde een handhaving van de vigerende bestemming overeenkomstig het ter plekke op dat moment feitelijke gebruik. Daarmee is niet gezegd dat het niet kunnen bouwen ‘definitief is bevestigd en bekrachtigd’. Voorliggende planontwikkeling is reeds ruim vóór opstart van de procedure van de algehele herziening van het ‘Buitengebied’ opgestart. Vanwege het echter nog niet voldoende uitgewerkt zijn van de plannen op het moment van opstart van de procedure voor de algehele herziening, is voorliggend plan daar niet in meegenomen en diende een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.
6. Insprekers halen een passage aan uit de ‘Strategische Visie 2010-2012’ met betrekking tot het thema ‘Ruimte’. De Strategische Visie geeft, zoals de naam aangeeft, op strategisch niveau de denkbeelden weer. Het woningbouwbeleid is niet gericht op bebouwing in het buitengebied. Dit betekent echter niet dat de raad het buitengebied volledig op slot heeft gelegd en dat er m.a.w. geen enkele woning in het buitengebied kan worden gerealiseerd. De raad van de gemeente Schinnen heeft in het verlengde van de Strategische Visie medio 2012 de Structuurvisie/LKM vastgesteld. Dit document geeft aan, dat in de planperiode 2012-2022 maximaal 20 woningen in het buitengebied kunnen worden gerealiseerd. Daarin is tevens vastgelegd onder welke strikte voorwaarden woonbebouwing in het buitengebied mogelijk is. Een deugdelijke planologische afweging vormt daarbij een primair vereiste. Voorliggende planontwikkeling voorziet in het realiseren van twee bouw kavels aansluitend en binnen een bestaande woonomgeving, waarbij geen bijzondere algemene landschappelijke doelen in het geding zijn.
7. Zie beantwoording onder ‘5’.
8. Toetsing aan de verordening is verricht door de provincie. Deze heeft in haar zienswijze kenbaar gemaakt dat ‘toepassing van de verordening op dit specifieke pijlprijsplan (Ruimte voor Ruimte)’ zou kunnen leiden tot een onevenredig nadeel voor betreffende ondernemer’. Met betrekking tot dergelijke gevallen kan een beroep worden gedaan op de hardheidsclausule, zoals opgenomen in de beleidsregel ‘Nieuwe woningen Zuid-Limburg’ (lid C). Om het hiertoe noodzakelijke concrete zicht te verkrijgen op verkoop van de betreffende kavels en realisatie van de woningen, kan (naast hetgeen vermeld onder ‘4’) bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een realisatietermijn worden verbonden van 10 jaar.

Zienswijze 2 (ingekomen d.d. 26 september 2013)

Mevrouw M. Vliex-Luyten, p/a Kerkweg 89 (6155 KK) Puth

Inhoud:

1. Inspreker maakt kenbaar dat de Pastoor Albertsstraat te smal is om met landbouwmachines van loonwerkers bij de landbouwgronden te komen aan de Sittarderweg (specifiek kadastrale percelen Schinnen – sectie G – nummers 87, 88, 89 en 90). Dit in verband met geparkeerde auto’s langs de weg van de bewoners aldaar, ondanks kennisgeving van het landbouwverkeer ten tijde van de oogst;
2. Tevens maakt inspreker kenbaar dat de wegen Kerkweg, Onderste Puth, Aan het Lindjen, Sittarderweg (bij de sportvelden) en Rootsweg te smal zijn voor het landbouwverkeer;
3. Naar mening van inspreker is de enige oplossing het nu ‘goed doen’ bij de Pastoor Albertsstraat;
4. Inspreker verzoekt om inzicht te verkrijgen hoe het gaat worden in de toekomst.

Reactie:

1. Voorliggend bestemmingsplan voorziet, naast het realiseren van twee bouwkavels, tevens in het creëren van de mogelijkheid tot verbreding van de Pastoor Albertsstraat. Hiertoe heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer van de twee bouwkavels, op basis waarvan deze zich bereid heeft verklaard om een strook van de eigendomspercelen af te staan ten behoeve van de door de gemeente door te voeren verbreding van de Pastoor Albertsstraat. Onderdeel van deze wegverbreding, vormt tevens het realiseren van parkeerplaatsen langs de weg.
2. De genoemde wegen liggen buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, en kan niet worden betrokken bij voorliggende planontwikkeling.
3. Deze mening wordt gedeeld.
4. Vanwege de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid tot verbreding van de Pastoor Albertsstraat is een ruimere opzet van deze weg mogelijk. Concrete tekeningen hiervan zijn nog niet beschikbaar.

**Zienswijze 3 (ingekomen d.d. 3 oktober 2013)
Provincie Limburg, postbus 5700 (6202 MA) Maastricht**

Inhoud:

1. De daadwerkelijke sloop van de bedrijfsbebouwing ter plekke van de locatie Vliek 34 te Ulestraten (gemeente Meerssen), alvorens de woonbestemming ter plekke van de Pastoor Albertsstraat te Puth wordt geëffectueerd, is onvoldoende gewaarborgd.
2. In het kader van de provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg in deze specifieke situatie toepassing te worden gegeven aan de hardheidsclausule uit de beleidsregel 'Nieuwe woningen Zuid-Limburg' (opgenomen als lid C), op basis waarvan concreet zicht dient te bestaan op verkoop van de betreffende kavels en realisatie van de woningen. Er dient een realisatietermijn van 10 jaar te worden verbonden aan de woonbestemming.

Reactie:

1. Voor de locatie Vliek 34 te Ulestraten zal door de gemeente Meerssen een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Ter publiekrechtelijke waarborging in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is in het ontwerp bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting voor het als zodanig gebruiken van de bestemming 'Wonen' ter plekke van de Pastoor Albertsstraat opgenomen. Het bestemmingsplan ter plekke van Vliek 34 te Ulestraten dient hiertoe onherroepelijk te zijn, voordat de bestemming 'Wonen' ook daadwerkelijk als zodanig kan worden benut in Puth. De provincie verzoekt in haar zienswijze feitelijk om – naast onherroepelijk bestemmingsplan in Ulestraten – tevens vast te leggen dat de bestemming 'Wonen' pas als zodanig mag worden gebruikt, op het moment dat ook daadwerkelijk is voldaan aan de sloopverplichting in Ulestraten. Bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan kan de voorwaardelijke verplichting op dit punt worden aangescherpt.
2. Voor één van de twee bouwkavels heeft zich reeds een serieus geïnteresseerde koper gemeld. Deze heeft tevens reeds contact gehad met de gemeente omtrent de door hem beoogde woning. Mocht onverhoopt deze koper afhaken, zal de markt vervolgens bepalen wanneer betreffende kavels worden verkocht. Gelet op de provinciale verordening wordt een realisatietermijn van 10 jaar aan de woonbestemming acceptabel bevonden, en kan bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan worden verwerkt.

MEMO

Datum	28 oktober 2013
Locatie	Voerendaal
Correspondentienr.	13/04318/V/M/SV
Onderwerp	Reactie op schrijven omwonenden d.d. 15 oktober 2013 inzake ontwerp bestemmingsplan 'Pastoor Albertsstraat ong. te Puth'

Aanleiding

In week 41 hebben indieners van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Pastoor Albersstraat ong. te Puht' een gesprek gevoerd met wethouder K.M. Wolff van de gemeente Schinnen. Naar aanleiding van dit gevoerde overleg is door een drietal families, woonachtig aan de Pastoor Albertsstraat te Puth, een schrijven d.d. 15 oktober 2013 aan de wethouder persoonlijk gericht (ingeboekt in de gemeente onder nummer 2013/13965).

Reden van dit schrijven is – blijkens de inhoud – onduidelijkheid bij deze omwonenden ten aanzien van de (voormalige) regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg'.

Middels voorliggende memo wordt een reactie gegeven op de inhoud van voormelde brief d.d. 15 oktober jl.. Daarbij worden de in die brief gehanteerde 'kopjes' aangehouden.

Ruimte voor Ruimte

In onderhavige brief halen de omwonenden een Ruimte voor Ruimte regeling, zoals van toepassing in de gemeente De Wolden (provincie Drenthe), aan. De samenvatting van de betreffende regeling is bijgevoegd aan hun schrijven, waarna in wordt gegaan op de – daarin opgenomen – uitgangspunten in relatie tot de planontwikkeling aan de Pastoor Albertsstraat ong. te Puth.

De Ruimte voor Ruimte regeling, zoals van toepassing in de gemeente De Wolden (Drenthe), verschilt inhoudelijk van de regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' zoals deze van toepassing was binnen de provincie Limburg en op basis waarvan de planontwikkeling in Puth tot stand is gekomen. Betreffende regeling in Limburg is in z'n volledigheid bijgevoegd bij voorliggende memo als **bijlage**.

In paragraaf 3.2.6 van de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan 'Pastoor Albertsstraat ong. te Puth' wordt gedetailleerd ingegaan op de regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' in relatie tot de planontwikkeling in Puth.

Iedere 'toetsing' van onderhavige planontwikkeling met de regeling zoals die geldt in de provincie Drenthe, zoals in de brief van 15 oktober jl. is verricht door de omwonenden, is niet aan de orde. Voor alle duidelijkheid wordt hierna wel ingegaan op de, door de omwonenden in hun brief van 15 oktober jl., genoemde 'toetsingscriteria'; nu specifiek in relatie tot de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg'.

1. De regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' schrijft niet enkel voor dat sprake dient te zijn van volledige (agrarische) bedrijfsbeëindiging. Voor gemengde agrarische bedrijven met een intensieve veehouderijtak (waarvan sprake is ter plekke van de locatie Vliek 34 te Ulestraten, Meerssen) biedt

de regeling de mogelijkheid om de intensieve tak te beëindigen en door te gaan als primair grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

(zie tevens bijlage, paragraaf 3.4.2)

2. De eigenaar van de slooplocatie te Ulestraten (gemeente Meerssen) heeft, vanwege de ligging direct nabij het vliegveld Maastricht – Aachen – Airport, enkel reeds vanwege akoestische (milieu)wetgeving géén mogelijkheid om de compensatiewoningen (nieuwbouw) te realiseren ter plekke van de slooplocatie. De regeling ‘Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg’ biedt de mogelijkheid om ‘bouwrechten’ te verhandelen en deze intergemeentelijk toe te passen. Tussen de eigenaar van de slooplocatie te Ulestraten (gemeente Meerssen) en de bouwlocatie te Puth (gemeente Schinnen) is een (privaatrechtelijke) overeenkomst daartoe gesloten.
(zie tevens bijlage, paragraaf 3.2.4 en paragraaf 3.2.1)
3. De regeling ‘Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg’ schrijft voor dat voor iedere 750 m² sloop een bouwrecht wordt verkregen voor één compensatiewoning. In casu wordt in totaal (middels saldering) ruim 1.500 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, waardoor – op grond van de regeling ‘Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg’ (in tegenstelling tot de regeling in Drenthe) – het recht op twee compensatiewoningen is ontstaan.
(zie tevens bijlage, paragraaf 3.3, onder 1)
4. Ten aanzien van de grootte van de op grond van de regeling ‘Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg’ te realiseren kavels geldt geen maximale maat voor de compensatiewoning(en) en de bouwka­vel(s) waarop deze woning(en) word(t)(en) gebouwd. Als richtlijn wordt daartoe gehanteerd dat de nieuwbouw qua schaal, maat en situering dient te passen in en bij het bebouwingspatroon van de directe en naburige omgeving. In casu is daartoe in het bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de bestaande, zuidwestelijk van onderhavig plangebied, woonbebouwing.
(zie tevens bijlage, paragraaf 3.3, onder 4)

Voorliggende planontwikkeling, op basis waarvan voorzien wordt in twee bouw­kavels aan de Pastoor Albertsstraat ong. te Puth, voldoet aan de in casu van toepassing verklaarde regeling ‘Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg’.

Advies Kwaliteitscommissie Limburg

De omwonenden hebben aan hun brief van 15 oktober jl. het advies van de (voormalige) ‘Kwaliteitscommissie Limburg’ d.d. 21 oktober 2009 gehecht en ze verbazen zich over het feit dat destijds met medeweten en adviesinstemming van de gemeente Schinnen over bouw­mogelijkheid aan de Pastoor Albertsstraat ong. te Puth advies is gegeven. Naar hun mening lijkt het erop dat in 2009 het advies en het voornemen tot de bouw is stilgehouden.

Naar aanleiding van de brief d.d. 15 oktober jl. hierna een aantal zaken:

1. Het college van burgemeester en wethouders van Schinnen heeft op 11 augustus 2009 besloten in principe in te stemmen met het realiseren van twee woningen aan de Pastoor Albertsstraat te Puth middels toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Collegebesluiten zijn openbaar en kunnen door eenieder worden ingezien.
2. De adviesaanvraag aan de Kwaliteitscommissie Limburg is geschied door de gemeente Schinnen, naar aanleiding van het (hiervoor aangehaalde) collegestandpunt en vanwege de van toepassing zijnde provinciale regeling ‘Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg’ (waardoor de kwaliteitscommissie

positief advies diende af te geven alvorens verder kon worden gegaan met het planologische traject).

3. De (voormalige) Kwaliteitscommissie Limburg (tegenwoordig de 'Stichting Kwaliteitscommissie Limburg') is inderdaad een adviesinstantie. Adviezen van deze commissie zijn niet dwingend, doch worden in de regel door gemeenten overgenomen en is voor gemeenten een belangrijke basis in het vervolgens te doorlopen planologische traject.
4. Aanwezigheid tijdens de behandeling van een plan door de kwaliteitscommissie is niet verplicht. De reden waarom vertegenwoordiging van de gemeente Meerssen tijdens de vergadering van de kwaliteitscommissie destijds ontbrak, is niet bekend echter ook niet noodzakelijk gebleken. De inhoud van het advies is daarbij tevens bekend gemaakt aan de gemeente Meerssen.

Mogelijke claims

De omwonenden hebben in hun brief van 15 oktober jl. vragen gesteld over welke claims richting de gemeente Schinnen zouden kunnen worden ingediend. Tijdens het overleg met wethouder Wolff in week 41 zou – blijkens de brief – aangehaald zijn de 'reeds gemaakte sloopkosten'. Zoals de omwonenden vervolgens terecht hebben geconstateerd (via internet alsook fysiek op de locaties) is echter nog géén sprake geweest van daadwerkelijke sloop.

Ten aanzien van eventuele claims dient het navolgende in aanmerking te worden genomen:

1. Tussen de eigenaar van de bouwlocatie te Puth zijn (privaatrechtelijke) overeenkomsten gesloten met de twee eigenaren van de slooplocaties in Ulestraten omtrent de 'aankoop' van het sloopcontingent en zijn daaromtrent onderlinge afspraken vastgelegd. Deze overeenkomsten zijn tot stand gekomen op basis van positieve besluitvorming in 2009 omtrent toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (zowel door de gemeente Meerssen, als de gemeente Schinnen) en het vervolgens verkregen positieve advies van de Kwaliteitscommissie Limburg. Voorts is eind 2010 onderhavig Ruimte voor Ruimte plan bij de provincie Limburg aangemerkt als 'pijplijnplan', hetgeen betekent dat – ondanks beëindiging daarvan – betreffend plan onder de regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' kan worden afgehandeld.
2. Vanwege de toenmalige eigendomssituatie (meerdere eigenaren woonachtig in verschillende landen) ter plekke van de percelen aan de Pastoor Albertsstraat te Puth 'vlotte' het plan en de procedure, alsmede het opstellen van de vereiste (privaatrechtelijke) overeenkomsten, slechts gestaag. Om hierin versnelling te kunnen brengen, is eind 2012 ervoor gekozen om de gronden – onder voorwaarden (verband houdende met de regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg') – aan één eigenaar te verkopen. Vervolgens is het plan in een 'stroomversnelling' gekomen, zijn overeenkomsten – mede na hernieuwd overleg met beide gemeenten en provincie omtrent toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' in casu, en positieve reactie daarop – tussen de diverse partijen getekend en is een bestemmingsplan in procedure gebracht (wederom na bestuurlijke besluitvorming, door de gemeente Schinnen).

Door de overheden (beide gemeenten en de provincie) zijn diverse (bestuurlijke) toezeggingen gedaan omtrent het Ruimte voor Ruimteplan. Op basis daarvan zijn tussen diverse partijen (derden) overeenkomsten gesloten. Mede gelet op de afgelopen jaren verrichte stappen en gedane toezeggingen kunnen eventuele claims – indien (bijvoorbeeld) de gemeente Schinnen alsnog de plannen zou afwijzen – niet worden uitgesloten.

Te koop

Omwonenden merken op dat de (sloop)locatie Dorpstraat 31 te Ulestraten reeds langere tijd te koop staat en verwijzen inhoudelijk naar de informatie van de makelaar voor wat betreft deze locatie, specifiek de te slopen bebouwing (pluimveestallen).

In de omschrijving van betreffende makelaar wordt ten aanzien van de pluimveestallen een aantal zaken vermeld. Enerzijds wordt aangegeven dat het planologische recht bestaat op het aanbrengen van verbeterde opstallen (bedoeld wordt toepassing van het overgangsrecht), anderzijds wordt aangegeven dat de pluimveestallen onder de regeling Ruimte voor Ruimte kunnen vallen.

Geheel aan het einde van de omschrijving staat vervolgens (onder 'bijzonderheden') dat de oude pluimveestallen binnenkort worden verwijderd.

Feit is dat sprake is van onduidelijkheid op basis van de omschrijving van de makelaar met betrekking tot de pluimveestallen. Daarentegen staat echter onlosmakelijk vast in de diverse documentatie (o.a. aanvraag Ruimte voor Ruimte, privaatrechtelijke overeenkomst) dat betreffende pluimveestallen onderdeel uitmaken van het Ruimte voor Ruimte plan op basis waarvan de twee bouwkavels aan de Pastoor Albertsstraat te Puth worden gerealiseerd.

Slot

Middels voorliggende memo wordt een reactie gegeven, in de vorm van antwoorden en verduidelijking, op het schrijven d.d. 15 oktober 2013 van een aantal bewoners aan de Pastoor Albertsstraat te Puth waarin zij kenbaar hebben gemaakt tegen onduidelijkheden aan te lopen met betrekking tot onderhavige planontwikkeling en de Ruimte voor Ruimte regeling.

Als bijlage bij voorliggende memo is de volledige (voormalige) provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' toegevoegd.

Voerendaal, 28 oktober 2013
drs. S.J. van de Venne
Aelmans ROM B.V.

Bijlage: POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg – Partiële herziening 2004

POL-aanvulling

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

Partiële herziening 2004

***Provinciale Staten van Limburg,
15 juli 2004***

POL-AANVULLING RUIMTE VOOR RUIMTE ZUID-LIMBURG. PARTIËLE HERZIENING

1	MOTIVERING/VERANTWOORDING	5
1.1	INLEIDING	5
1.2	LEESWIJZER.....	5
2	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	7
3	RUIMTE VOOR RUIMTE ZUID-LIMBURG	9
3.1	DOEL VAN DE REGELING	9
3.2	ALGEMENE RANDVOORWAARDEN.....	9
3.3	SPECIFIEKE VOORWAARDEN VOOR TOEPASSING VAN RUIMTE VOOR RUIMTE ZUID-LIMBURG	13
3.4	STRUCTUURVERSTERKING VAN DE MELKVEEHOUDERIJ.....	18
4	HET BELEID	21
4.1	HOOFDLIJNEN VAN BELEID	21
4.2	AFWIJKINGSBEVOEGDHEID.....	21
5	GEVOLGDE PROCEDURE	23
5.1	HET VOORBEREIDINGSPROCES.....	23
5.2	VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	23
5.3	CONCRETE BELEIDSBESLISSING	23
6	Begripsbepalingen	25

PARTIËLE HERZIENING POL-AANVULLING RUIMTE VOOR RUIMTE ZUID-LIMBURG

1 MOTIVERING/VERANTWOORDING

1.1. Inleiding

Op 2 maart 2004 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg besloten om op grond van de evaluatie van het plus-concept een krachtigere invulling te geven aan structuurversterking van de melkveehouderij in Zuid-Limburg. Middels besluit 3 van Driessen 03 is besloten om specifiek voor de verplaatsing van perspectiefvolle melkveebedrijven in uitzonderlijke knelpuntsituaties de sloopnorm te halveren. Het betreft de sloopnorm van 750 m² zoals vastgelegd in de op 7 februari 2003 door PS vastgestelde POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. De uitwerking van bovengenoemd GS-besluit heeft geresulteerd in deze partiële herziening van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Daarnaast is de tekst op enkele punten verduidelijkt zonder de inhoud te wijzigen. Deze partiële herziene POL-aanvulling laat de essentie, basistekst en het hoofddoel van de eerste versie van de Ruimte voor Ruimte-regeling overeind en heeft uitsluitend betrekking op de cursief gemarkeerde tekstpassages.

De aanleiding voor de oorspronkelijke POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg was een motie in Provinciale Staten d.d. 31 augustus 2001.

In deze motie hebben Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten verzocht om, naast de Ruimte voor Ruimte-regeling voor het concentratiegebied Noord- en Midden-Limburg een Ruimte voor Ruimte-regeling voor (het niet-concentratiegebied) Zuid-Limburg op te stellen.

Hoofddoel van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg blijft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen welke niet in het landschap passen en dit ontsieren, en daarmee een aantasting van het 'basiskapitaal' vormen. Om dit doel te bereiken mag (mogen) in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op passende locaties één of meerdere compensatiewoningen worden gebouwd. Ontstening staat in onderhavige POL-aanvulling centraal. Een ondergeschikte doelstelling is het leveren van een bijdrage aan structuurversterking van de melkveehouderij (plattelandontwikkeling). *Middels deze partiële herziening van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg wordt hieraan een ontwikkelingsgerichte invulling gegeven.*

Het behalen van milieuwinst is, in tegenstelling tot de Ruimte voor Ruimte-regeling in Noord- en Midden-Limburg geen doel op zich.

Aangezien de bouw van een (compensatie)woning in het buitengebied in strijd is met het restrictieve beleid om nieuwe burgerwoningen in het buitengebied te weren en tevens in strijd is met de doelstelling om de bouw van burgerwoningen uitsluitend binnen de contouren zoals vastgelegd in de Partiele streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg toe te staan, is het maken van een POL-aanvulling noodzakelijk.

In deze POL-aanvulling is aangegeven in welke situaties en onder welke randvoorwaarden gemeenten in Zuid-Limburg medewerking kunnen verlenen aan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Deze randvoorwaarden zijn erop gericht Ruimte voor Ruimte probleemgericht, gebiedsspecifiek en 'op maat' in te zetten, teneinde de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zo concreet en in zo breed mogelijke zin te realiseren.

1.2. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van het bestaande rijks- en provinciaal beleid. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens aangegeven in welke situaties en onder welke randvoorwaarden medewerking kan worden verleend aan de Ruimte voor Ruimte-regeling Zuid-Limburg. In hoofdstuk 4 worden de hoofdlijnen van beleid weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de gevolgde procedure en de status van het plan.

2. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (Ministerraad d.d. 23 april 2004)

In de Nota Ruimte wordt aan provincies de mogelijkheid geboden om een Ruimte voor Ruimte-regeling te ontwikkelen, waarbij ter financiering van het slopen van niet-monumentale of niet-karakteristieke gebouwen in het buitengebied, één of meerdere woningen kunnen worden gebouwd.

"Om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, hebben provincies de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor – en ter financiering daarvan – woningen te bouwen ('ruimte voor ruimte'). Ruimte voor Ruimte leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

In het provinciale kader dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan adequate borging van zowel de ontwerp kwaliteit als financiële koppelingen. Voor nieuwbouw geldt voorts dat gebruik gemaakt wordt van de ruimte rondom kernen en aangesloten wordt bij bebouwingsclusters en bebouwingslinten in het buitengebied. Hiermee wordt een te grote spreiding van woningen voorkomen en behouden zowel de landelijke gebieden van Nederland in het algemeen, als het buitengebied in het bijzonder, zoveel mogelijk hun open karakter. Tevens wordt hierdoor voorkomen dat specifieke functies die gebonden zijn aan het buitengebied, zoals de landbouw, op den duur onnodige hinder ondervinden van dergelijke verspreide woningbouw".

Hoewel **de Nota Ruimte** de nog geen vigerend beleid is, wordt de Ruimte voor Ruimte-regeling door middel van de voorliggende POL-aanvulling wel tot provinciaal beleid gemaakt.

2.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 29 juni 2001 hebben Provinciale Staten van Limburg het POL vastgesteld.

Het POL is te beschouwen als streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudings- en verkeers- en vervoersplan. Tevens bevat het POL de fysieke componenten van het economische en welzijnsbeleid.

Eén van de drie hoofdlijnen van het beleid voor het landelijk gebied uit het POL, is de "beheersing en waar mogelijk terugdringing van de verstening van het landelijke gebied met het oog op de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden." Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg draagt bij aan de realisatie van deze beleidslijn doordat Ruimte voor Ruimte een mogelijkheid biedt tot ontstening van het buitengebied zonder cultuurhistorische en landschappelijke waarden aan te tasten.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg behandelt uitsluitend de Ruimte voor Ruimte-regeling voor Noord- en Midden-Limburg.

Deze regeling, welke zijn oorsprong kent in de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV)', kent een dubbele doelstelling (ontsteningswinst en milieuwinst). Om verstening en milieuproblemen in het buitengebied te reduceren is het mogelijk om als uitzondering en onder specifieke omstandigheden de bouw van een woning in het buitengebied toe te staan. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (intensieve veehouderijen) en inlevering van mestrechten. Het beleidskader voor deze regeling is neergelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. De bouw van de compensatiewoning mag uitsluitend plaatsvinden in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie en dient aan te sluiten op bestaande bebouwing; tevens dient de bouw bij voorkeur aan te sluiten op de bestaande bebouwde kom.

Partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg

In de Partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg zijn rondom landelijke (locale en regionale) kernen contouren aangewezen welke niet mogen worden overschreden door nieuwe woon- en bedrijfsbebouwing. Nieuwe burgerwoningen buiten de contour zijn dan ook uitgesloten.

Wel blijkt de flexibiliteit van deze contouren in de praktijk ontoereikend. Vooral bij ontwikkelingen en projecten van algemeen belang die vanwege hun aard en omvang niet goed bij de bestaande bebouwing zijn in te passen, is het moeilijk maatwerk te leveren. Begin 2004 is daarom een traject gestart om dit contourenbeleid te herzien. Het beleid zal mede ten behoeve van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg wellicht worden gewijzigd/verruimd om meer terugbouwmogelijkheden te bieden voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen. Hierbij blijft – naast de normale planologische afweging- de essentie van het openruimtebeleid – het behoud van het basiskapitaal- overigens overeind.

Deze POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg maakt het mogelijk om in zoverre afwijking van het openruimtebeleid nieuwe burgerwoningen buiten de contour te bouwen.

De bouw van deze nieuwe burgerwoningen is alleen mogelijk indien dit gepaard gaat met kwaliteitsverbetering door ontstening door sloop van (voormalige) bedrijfsgebouwen.

Onder 4.4 wordt ingegaan op de relatie tussen de afwijkingsbevoegdheid uit hoofdstuk 5.2 van de Partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg en de nu voorliggende POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.

Plan van Aanpak Plattelandsontwikkeling Zuid-Limburg

Door middel van het Plan van Aanpak Plattelandsontwikkeling Zuid-Limburg (2001) streven betrokken partijen binnen de beleidskaders van het POL c.a. naar een geïntegreerde aanpak van de plattelandsproblematiek in Zuid-Limburg. Hiertoe is op 26 juni 2002 het convenant Zuid-Limburg Vitaal Platteland door convenantpartners ondertekend.

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg levert een bijdrage aan de plattelandsontwikkeling in Zuid-Limburg. Enerzijds wordt het gebied door de kwaliteitsverbetering ten gevolge van ontstening aantrekkelijker, hetgeen ook positief is voor toerisme en recreatie.

Anderzijds levert Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg een bijdrage aan de structuur van de grondgebonden landbouw, met name de melkveehouderij (zie 3.4). *Gewezen wordt op de POL-uitwerking BOM+, d.d. 15 juli 2003. Op grond van deze POL-uitwerking kunnen agrarische bedrijven zich ontwikkelen door afhankelijk van de specifieke ligging in de omgeving, al dan niet een tegenprestatie te leveren op het vlak van omgevingskwaliteit. Op uitvoeringsniveau kunnen er raakvlakken zijn tussen BOM+ en bedrijven die mee willen doen met Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.*

3. RUIMTE VOOR RUIMTE ZUID-LIMBURG

3.1. Doel van de regeling

Zoals aangegeven in de inleiding is het hoofddoel van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Zuid-Limburg door de sloop van **bestaande** (agrarische) bedrijfsgebouwen welke niet in het landschap passen en dit ontsieren, en daarmee een aantasting van het 'basiskapitaal' vormen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties één of meerdere kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd.

Ontstening(swinst) staat in onderhavige regeling centraal. Een tweede ondergeschikte doelstelling is een bijdrage leveren aan structuurversterking van de melkveehouderij (plattelandsontwikkeling). Het behalen van milieuwinst is geen doel op zich.

Bij Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg gaat het er niet om zoveel mogelijk sloop in combinatie met compensatiewoningen te realiseren, maar om de regeling dáár toe te passen waar sloop en vervangende nieuwbouw daadwerkelijk tot kwaliteitswinst leiden. Met het Rijk zijn wij van oordeel dat de Ruimte voor Ruimte-regeling met name van toepassing is op bedrijfsbebouwing die niet past in het landschap of dit ontsiert.

3.2. Algemene randvoorwaarden

In onderstaand hoofdstuk wordt aangegeven door wie, waar en met inachtneming van welke randvoorwaarden gebruik kan worden gemaakt van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.

3.2.1 Het gebied waarin Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg kan worden toegepast

Op regionaal niveau gezien kan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg worden toegepast in het gebied buiten de grens stedelijke dynamiek van Zuid-Limburg (inclusief het grondgebied van de voormalige gemeente Susteren) en in bepaalde delen van het gebied binnen de grens stedelijke dynamiek van Zuid-Limburg.

Dit laatste betreft de stedelijke groenzones en de stedelijke groenzones met rode accenten.

Verwezen zij naar de kaartbijlage.

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is eveneens van toepassing binnen de Provinciale Ecologische Structuur (PES). De terugbouw van compensatiewoningen op de kavel waar gesloopt wordt is in de PES echter niet toegestaan, voorzover deze kavels gelegen zijn buiten linten en clusters (dat wil zeggen in het open veld). Dit geldt zowel voor het gebied binnen als buiten de grens stedelijke dynamiek.

In onderdeel 3.2.3 vindt een nadere ruimtelijke inkadering voor de toepassing van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg plaats.

Met het Rijk zijn wij van mening dat gemeenten om hen moverende redenen kunnen besluiten om de regeling voor hun grondgebied niet van toepassing te doen zijn. Het betreft namelijk een bevoegdheid en geen verplichting. Ook kunnen gemeenten eisen stellen aan de soort bebouwing.

Het is ook mogelijk om de regeling gemeentegrensoverschrijdend toe te passen. In dat geval dient echter gewaarborgd te worden dat de bouw van een compensatiewoning in de ene gemeente gepaard gaat met de sloop van bedrijfsgebouwen in de andere gemeente(n). In dat verband dient het wijzigings- respectievelijk herzieningsplan aldus te worden ingericht dat de bouw van de woning pas mogelijk is indien het andere wijzigings- respectievelijk herzieningsplan onherroepelijk is.

Indien een gemeente besluit om de Ruimte voor Ruimte-regeling binnen haar gemeente toe te passen dan kan zij dit doen door per geval een herzieningsplan op te stellen.

Een andere mogelijkheid is om aan het vigerend bestemmingsplan (buitengebied), middels een partiële herziening, een algemene wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO toe te voegen waarmee de gemeenteraad c.q. burgemeester en wethouders toepassing kunnen geven aan de Ruimte voor Ruimte-regeling. In deze wijzigingsbevoegdheid dienen alsdan de randvoorwaarden zoals in deze POL-aanvulling vermeld in acht te worden genomen.

3.2.2 In beginsel kunnen agrarische en niet-agrarische bedrijven (al dan niet gestopt) deelnemen aan de Ruimte voor Ruimte-regeling

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is van toepassing op locaties waar agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven (niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven) hun bedrijfsactiviteiten geheel beëindigen of reeds hebben beëindigd (leegstaande bedrijfsgebouwen). Daar waar binnen het POL-beleid en na afweging op maat, verplaatsing van agrarische bedrijven kan worden toegestaan (zie ook 3.4), is Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg mogelijk op de oude locatie, mits hier geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden.

Indien in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen wordt daarentegen geen planologische medewerking verleend. Op die wijze kan worden voorkomen dat op de regeling een beroep wordt gedaan in gevallen waarbij de bedrijfsgebouwen toch al zouden moeten wijken voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van bedrijventerreinen danwel het bijvoorbeeld vervallen bebouwing betreft waarvoor een titel voor herbouw ontbreekt. De sloopkosten zijn in het voorbeeld van de ontwikkeling van het bedrijventerrein immers reeds op andere wijze gecompenseerd.

3.2.3 Bij Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg wordt onderscheid gemaakt tussen (voormalige) grondgebonden agrarische bedrijven ¹ enerzijds en (voormalige) intensieve veehouderijbedrijven en niet-agrarische bedrijven anderzijds

Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt dat Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg uitsluitend mogelijk is in **linten en clusters** ².

Buiten de linten en clusters (dat wil zeggen in het 'open veld') kunnen deze bedrijven immers een nuttige functie vervullen bij het beheer van het gebied, het in stand houden van grasland en landschapselementen, en is het provinciaal beleid derhalve ook gericht op het zoveel mogelijk in stand houden van deze grondgebonden bedrijven. Omzetting van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel is in het open veld derhalve ongewenst (zie 3.4.1).

Bovendien kan in zijn algemeenheid niet gesteld worden dat de grondgebonden bedrijven in het open veld sterk landschapsontsierend zijn. Wij zijn van mening dat het toelaten van een compensatiewoning in de plaats van grondgebonden agrarische bedrijven in zijn algemeenheid een grotere afbreuk doet aan het karakter van het buitengebied dan de voormalige bedrijfsgebouwen zelf.

Om deze redenen is de regeling voor de grondgebonden agrarische bedrijven uitsluitend mogelijk in de linten en clusters.

Wij realiseren ons dat hiermee dus ook voor grondgebonden bedrijven in monumentale bebouwing, gelegen in het open veld, na bedrijfsbeëindiging geen toepassing mogelijk is van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg ten behoeve van het slopen van eventueel op dezelfde bouwtekening niet-monumentale c.q. niet-beeldbepalende bedrijfsgebouwen.

Wij vinden dat voor deze situaties volstaan kan worden met de mogelijkheden van in pandig bouwen (de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing zoals opgenomen in de Handleiding bestemmingsplannen c.a.). In de actualisatie van deze handleiding zal het aspect sloop van overvloedige bebouwing bij functiewijziging van vrijkomende agrarische bebouwing nader uitgewerkt worden.

Een ruimere regeling geldt voor intensieve veehouderijen en niet-agrarische bedrijven. Voor deze typen van bedrijven is Ruimte voor Ruimte ook van toepassing buiten de linten en clusters. Deze bedrijven zijn namelijk vanuit provinciaal en rijksbeleid niet gewenst in het buitengebied van Zuid-Limburg. Deze bedrijven kenmerken zich door een intensieve, grootschalige en veelal landschapsontsiende bebouwing.

¹ Zie begripsbepalingen.

² Zie begripsbepalingen.

Bij de sloop hiervan is sprake van een meervoudige winst (ontsteningswinst, milieuwinst, 'beleidswinst'). Deze bedrijven hebben voor het beheer van het buitengebied van Zuid-Limburg nauwelijks toegevoegde waarde, of doen hier zelfs afbreuk aan. Wij zijn van mening dat voor deze typen van bedrijven de kwaliteitswinst van sloop in voldoende mate opweegt tegen de afbreuk die gedaan wordt door de bouw van een compensatiewoning, zodat de regeling voor deze bedrijven ook van toepassing verklaard is op de gebieden buiten de linten en clusters.

Zoals al aangegeven onder 3.2.1 is de bouw van compensatiewoningen niet toegestaan op (voormalige) bouw kavels in de PES, voorzover deze kavels gelegen zijn buiten linten en clusters. Dit betekent dat intensieve veehouderijen en niet-agrarische bedrijven die in de PES gelegen zijn, maar buiten een lint of cluster, wél in aanmerking komen voor Ruimte voor Ruimte, maar dat de compensatiewoning gebouwd moet worden ofwel binnen de rode contour ofwel binnen een (nabijgelegen) lint of cluster. Een soortgelijke benadering wordt gemaakt voor het Grensmaasgebied: bedrijven die gelegen zijn buiten de 'Maas-contouren', komen wel in aanmerking voor Ruimte voor Ruimte, maar de bouw van de compensatiewoning dient vervolgens binnen de 'Maas-contour' plaats te vinden.

3.2.4 Compensatiewoningen dienen binnen de rode contour dan wel indien dit niet haalbaar blijkt op de kavel dan wel in een lint/cluster te worden gebouwd

Bij het bouwen van de compensatiewoning dient ten aanzien van de locatiekeuze de onderstaande prioritering te worden aangehouden.

Voor (voormalige) bedrijven gelegen in linten/clusters

- 1 Compensatiewoningen dienen, met het oog op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van Zuid-Limburg, bij voorkeur binnen de rode contouren zoals deze zijn aangewezen in de Partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg gebouwd te worden. De initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente de mogelijkheden van woningbouw binnen de rode contour zorgvuldig te onderzoeken en het resultaat hiervan inzichtelijk te maken.
- 2 Indien terugbouw binnen de rode contour niet mogelijk is, komt de kavel waar gesloopt wordt in aanmerking voor een compensatiewoning. Indien het een reeds beëindigd bedrijf betreft, waarvan de bouwkavel niet meer is opgenomen in een vigerend bestemmingsplan, dan dient de (agrarische) bedrijfskavel te worden genomen zoals deze was vastgesteld vóór de bedrijfsbeëindiging.
- 3 Voorzover de compensatiewoning niet op planologisch verantwoorde wijze op de sloopkavel kan worden gerealiseerd, kan gezocht worden naar een andere locatie **binnen hetzelfde** lint/cluster. Hierbij komen alleen inbreidingslocaties binnen linten/clusters in aanmerking. De bouw van een compensatiewoning mag niet leiden tot uitbreiding van een lint/cluster.
- 4 Tenslotte kan voor compensatiewoningen gezocht worden naar verantwoorde woningbouwlocaties in andere linten of clusters binnen het gebied waar Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg van toepassing is.

Voor (voormalige) bedrijven gelegen buiten linten/clusters.

- 1 Ook voor deze bedrijven geldt dat in eerste instantie naar de mogelijkheid van een woning binnen de rode contour dient te worden gekeken. De initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente de mogelijkheden van woningbouw binnen de rode contour zorgvuldig te onderzoeken en het resultaat hiervan inzichtelijk te maken.
- 2 Indien terugbouw van een woning binnen de rode contour niet mogelijk is, komt in tweede instantie een nabijgelegen lint/cluster in aanmerking voor een compensatiewoning.
- 3 Als dit niet mogelijk is, komen andere linten of clusters in aanmerking.
- 4 Tenslotte komt de kavel waar gesloopt wordt in aanmerking voor een compensatiewoning. Zoals hierboven al aangegeven, bestaat deze vierde mogelijkheid niet voor bedrijven die in de PES gelegen zijn buiten linten/clusters.

In deze situatie kan op de sloopkavel in het open veld maximaal 1 woning worden gebouwd.

3.2.5. In januari 2005 zullen Gedeputeerde Staten de ruimte voor ruimte regeling evalueren. Vervolgens zal in overleg met Provinciale Staten bezien worden of en in welke mate de regeling gecontinueerd wordt. Daarbij kunnen in eerste instantie 50 Ruimte voor Ruimte-woningen gerealiseerd worden.

Een eerste evaluatie van deze regeling zal plaatsvinden in januari 2005. Een tweede evaluatie zal plaatsvinden nadat Gedeputeerde Staten over 50 compensatiewoningen een besluit in het kader van de bestemmingsplanprocedure hebben genomen. Hierbij zal ook naar de effecten van de 50 woningen op de woningmarkt gekeken worden.

Gemeenten dienen de Ruimte voor Ruimte-Zuid-Limburg-woningen op te nemen in het regionaal volkshuisvestingsplan. De Ruimte voor Ruimte-woningen komen niet ten laste van het reguliere contingent van gemeenten, maar dienen wel te allen tijde te passen binnen het Limburgse plafond van 43.000 woningen tot 2010.

3.3. Specifieke voorwaarden voor toepassing van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

Een bedrijf dat aan bovenstaande algemene randvoorwaarden voldoet, kan in aanmerking komen voor Ruimte voor Ruimte. Het bedrijf moet daarnaast aan een aantal specifieke randvoorwaarden voldoen.

- 1 Het recht op het bouwen van een compensatiewoning ontstaat uitsluitend indien sprake is van de sloop van minimaal 750 m² aan aanwezige bedrijfsgebouwen. Volgens de aanvullende regeling voor knelzittende melkveebedrijven mogen daarbij in ruil voor sloop van minimaal 750 m² twee woningen worden gebouwd.**

Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat het restant aan bedrijfsgebouwen alsmede aanwezige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en erfverhardingen eveneens zullen worden gesloopt respectievelijk verwijderd. Er dient sprake te zijn van een duurzame en substantiële sloop.

De norm van 750 m² komt overeen met de bedrijfsomvang van een gemiddeld functionerend agrarisch bedrijf in Zuid-Limburg.³ Deze norm wijkt 250 m² af van de sloopnorm van 1.000 m² van de landelijke Ruimte voor Ruimte-regeling die geldt voor de reconstructiegebieden. Dit verschil is als volgt verklaarbaar: de reconstructiegebieden komen overeen met de concentratiegebieden van de intensieve veehouderij in Nederland; hier komen dus de grote varkens- en pluimveebedrijven voor. In Zuid-Limburg is de agrarische structuur geheel anders: er komen nauwelijks gespecialiseerde intensieve veebedrijven voor, maar veel meer de wat kleinschaliger grondgebonden en gemengde bedrijven.

Teneinde een regeling te maken die het enerzijds voor zoveel mogelijk bedrijven mogelijk maakt om zelfstandig aan deze regeling mee te doen, en daarbij anderzijds toch een substantiële ontstening te realiseren die ook weer niet al te veel afwijkt van de landelijke norm is gekozen voor deze regionale normstelling van 750 m².

De eis van duurzame sloop houdt in dat er geen risico's mogen zijn dat er in een later stadium weer nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht. In dat verband dient behalve in een wijziging van bedrijfsbestemming naar woonbestemming c.q. A/ALN-bestemming, ook te worden voorzien in het intrekken van de milieuvergunningen dan wel de inschrijving als AMvB-bedrijf (zie randvoorwaarde 3). Gegarandeerd dient derhalve te zijn dat het bedrijf op de betreffende locatie de bedrijfsvoering blijvend beëindigd. Hierbij geldt een uitzondering, te weten gemengde bedrijven met een intensieve veehouderijtak, die uiteengezet wordt in hoofdstuk 3.4.2.

De eis van substantiële sloop betekent: er moet een bepaalde norm gehaald worden; tevens moeten alle bedrijfsgebouwen die op de kavel aanwezig zijn worden gesloopt, tenzij deze in een bestemmingsplan of ander ruimtelijk relevant plan als monument of als beeldbepalend of karakteristiek pand zijn opgenomen.

³ Onderzoek LLTB-advies, september 2002. Dit rapport bevat vertrouwelijke bedrijfsinformatie en is derhalve niet openbaar. Desgevraagd kunnen bepaalde delen van het rapport worden ingezien op het Gouvernement bij de afdeling Ruimtelijke Inrichting Zuid.

Enkelvoudige benadering

Indien een (voormalig) (agrarisch) bedrijf minimaal 750 m² aan bestaande bedrijfsgebouwen sloop, dan ontstaat daardoor het recht om daarvoor 1 compensatiewoning te bouwen. Per 750 m² extra te slopen bedrijfsgebouw komt er recht op een extra woning bij. Dat wil zeggen: bij sloop van 1.500 m² bedrijfsgebouwen ontstaat recht op 2 woningen, bij 2.250 m² sloop ontstaat recht op 3 woningen etc. Het bouwen van 2 compensatiewoningen op een kavel in het open veld is in principe niet mogelijk. Dit betekent dat in voorkomende gevallen de tweede compensatiewoning hetzij binnen de rode contour hetzij in een lint of cluster gebouwd moet worden.

Op het recht om 1 compensatiewoning te bouwen in ruil voor sloop van minimaal 750 m² **geldt één uitzondering (zie 3.4.3).**

Mogelijkheid van saldering

Meerdere (voormalige) bedrijven mogen gezamenlijk één plan indienen waarbij het aantal vierkante meters te slopen bedrijfsgebouwen bij elkaar wordt geteld, en waarbij de som daarvan gedeeld door 750 m² het aantal compensatiewoningen oplevert (hierbij wordt uiteraard naar beneden afgerond). Als voorbeeld: twee bedrijven die 1.000 respectievelijk 600 m² laten slopen, komen door gebruik te maken van de salderingsregeling in aanmerking voor in totaal twee compensatiewoningen, terwijl er volgens de enkelvoudige benadering in totaal slechts recht is op één woning. Uitsluitend (voormalige) bedrijven die minimaal een oppervlakte van 200 m² bedrijfsgebouwen slopen kunnen meedoen. Bij het gebruik maken van deze salderingsregeling geldt dat alle deelnemende bedrijven afzonderlijk aan de randvoorwaarden moeten voldoen. Uiteraard moet duidelijk worden aangegeven waar de compensatiewoning zal worden gebouwd. Elk bestemmingsplan moet als een volledig en op zichzelf staand plan beoordeeld en uitgevoerd kunnen worden. Het is derhalve niet toegestaan om 'resterende' m²'s in een fonds te stoppen om deze zodoende op een later tijdstip (in een ander bestemmingsplan) te verzilveren.

De bedrijfsgebouwen moeten op het moment van toepassing van de regeling fysiek aanwezig zijn, op een (voormalige) bedrijfskavel staan en niet recent zijn opgericht al dan niet met het oog op het behalen van de sloopnorm. Een en ander kan blijken uit de milieuvergunning.

De compensatiewoning is uitsluitend mogelijk indien alle bij de bedrijfsbeëindiging vrijkomende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, voorzover de bedrijfsgebouwen in een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan niet als monumentaal dan wel als beeldbepalend of karakteristiek zijn aangemerkt. De Adviescommissie Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg zal hierbij een rol spelen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfverhardingen, mestplaten, sleuf(silo's) dienen eveneens gelijktijdig met de sloop van de bedrijfsgebouwen verwijderd te worden. Deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tellen niet mee als m²'s bij het voldoen aan de sloopnorm. Op deze wijze wordt voorkomen dat rechtsongelijkheid ontstaat ten opzichte van de regeling in Noord- en Midden-Limburg, in welke regeling is vereist dat de hiervoor genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden verwijderd.

Voor mestkelders, voor zover niet gelegen onder gebouwen, wordt echter een uitzondering gemaakt. Het grondoppervlak van deze mestkelders mag voor 50% worden meegenomen bij de berekening van de sloopnorm. Het voor de volle 100% meetellen van het grondoppervlak achten wij niet reëel. Mestkelders leveren door de ondergrondse ligging immers geen directe bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

Ook stallen, veldschuren, schuilgelegenheden etc. buiten de bedrijfskavel (dus in het open veld) worden uitgesloten van deze regeling. Doordat het oprichten van deze agrarische hulpgebouwen veelal via binnenplanse vrijstelling is toegestaan bestaat namelijk het gevaar dat deze gebouwen elders weer worden opgericht. Daardoor wordt het primaire doel van ontsteningswinst voorbijgeschoten.

Het in zijn algemeenheid uitsluiten van de toepasbaarheid van de vrijstellingsbevoegdheid is daarnaast niet mogelijk omdat daardoor andere agrarische bedrijven eveneens niet meer van deze vrijstellingsbevoegdheid gebruik kunnen maken. *Wel wordt er van uitgegaan dat toepassing van de vrijstelling slechts plaatsvindt behoeve van een daadwerkelijk functionerend agrarisch bedrijf.* Echter voorzover hiervoor genoemde vrijstellingsbevoegdheid niet voorkomt in de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen, dan mogen de hulp- en nevengebouwen bij de slooornorm worden meegerekend. Dit geldt ook in het geval deze mogelijkheid alsnog middels een partiële planherziening voor het gehele buitengebied van de gemeente wordt uitgesloten. Daarbij wordt wel als voorwaarde gesteld dat de minimum oppervlakte per hulp- en nevengebouw 75 m² moet bedragen en dit bedrijfsgebouw in direct verband staat/stonde met het te beëindigen c.q. reeds beëindigde bedrijf. Daarnaast moet sprake zijn van een landschapsontsierend hulp- en nevengebouw. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het oprichten van agrarische hulp- en nevengebouwen in het open veld in de Handleiding bestemmingsplannen c.a. niet meer wordt toegestaan. Alle bedrijfsgebouwen dienen op de bouwkaavel te worden opgericht.

De mogelijkheid tot saldering is niet mogelijk voor bedrijven die verplaatsen en gebruik willen maken van de aanvullende regeling van knelzittende melkveebedrijven (zie 3.4.3).

2 De sloop van monumentale of beeldbepalende gebouwen is niet toegestaan.

Sloop van bedrijfsgebouwen is in ieder geval niet toegestaan, indien het gaat om rijksmonumenten, provinciale monumenten of gemeentelijke monumenten.

Ook panden die in een actueel bestemmingsplan zijn aangeduid als beeldbepalend of karakteristiek pand komen niet voor sloop in aanmerking. Met andere woorden, alle panden die op grond van rijks-, provinciale of gemeentelijke regelgeving een beschermde status hebben, komen niet voor sloop in aanmerking.

N.B.: voor deze panden is het vigerende beleid vastgelegd in de Handleiding bestemmingsplannen c.a., te weten de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing en de mogelijkheid van inpandig bouwen. Voor deze cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen gelden dus na toepassing van Ruimte voor Ruimte tevens de binnen de reguliere kaders passende mogelijkheden voor hergebruik (bijvoorbeeld een toeristisch/recreatieve functie).

3 Bij de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling moet er een koppeling zijn tussen bedrijfsbeëindiging en sanering op de betreffende locatie enerzijds en de bouw van woningen anderzijds. In dat verband dient de bestemming te worden gewijzigd in combinatie met intrekking van de milieuvergunning respectievelijk de aanmelding AMvB-bedrijf.

De regeling gaat ervan uit dat er in ieder afzonderlijk geval sprake is van een planologische samenhang tussen de sloop van bedrijfsgebouwen en de bouw van de compensatiewoning(en). Dit betekent dat bij elke voorgenomen bouw van een compensatiewoning aangegeven moet worden met welke sloop die bouw samenhangt. De bestemmingswijziging van de slooplocatie en die van de bouwlocatie dienen in één bestemmingsplan geregeld te worden. De gemeente dient ervoor zorg te dragen dat de ontsteningswinst zal worden behaald en dat de behaalde resultaten ook blijvend zullen worden geëffectueerd.

Daarvoor dienen de volgende acties te worden ondernomen:

- A. wijziging/herziening van het vigerende bestemmingsplan;
- B. intrekking van de milieuvergunning dan wel intrekking van de aanmelding als AMvB-bedrijf.

Ad A.

Verzekerd zal moeten zijn dat na de sloop van de bedrijfsgebouwen, de agrarische bestemming dan wel de bedrijfsbestemming van het betreffende perceel wordt gewijzigd in een passende bestemming (in bijvoorbeeld woondoeleinden, dan wel de omliggende bestemming agrarisch gebied of agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden).

Zonder wijziging van het planologisch regime kunnen immers opnieuw (agrarische) bedrijfsgebouwen worden opgericht.

De gemeente dient in dat verband zowel voor de slooplocatie als voor de locatie waar de compensatiewoning zal worden gebouwd het bestemmingsplan te herzien respectievelijk gebruik te maken van de (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan zullen Gedeputeerde Staten vervolgens beoordelen of de randvoorwaarden in acht zijn genomen.

Het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling via een zelfstandige projectprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 1 WRO is niet toegestaan.

Deze vrijstelling wijzigt het planologisch regime immers niet, aangezien het geldende bestemmingsplan, waarbinnen de nieuw te bouwen woning niet paste, onverkort van toepassing blijft.

Daarnaast levert een dergelijke vrijstelling geen adequaat instrumentarium op waarmee het gebruik van de woning, erf en tuin kan worden beheerst. Indien men de woning zou willen vergroten ontbreekt een toetsingskader, in welk geval wederom een artikel 19-procedure zou moeten worden doorlopen. Wij achten dit ongewenst.

Ad B.

De aanvrager moet ermee instemmen de milieuvergunning in te trekken dan wel de aanmelding als AMvB-bedrijf ongedaan te maken. Deze voorwaarde is eveneens noodzakelijk om te voorkomen dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zullen worden hervat. In dat verband dienen gemeenten een registratiesysteem bij te houden van bedrijven welke gebruik hebben gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Dit overzicht dient jaarlijks aan Gedeputeerde Staten te worden verzonden.

Het uitoefenen van hobbymatige activiteiten (bijvoorbeeld in de vorm van het houden van enkele koeien) is alleen toegestaan voor zover dit past binnen de nieuwe bestemming en indien daardoor niet wederom een (milieu)vergunningplicht dan wel een meldingsplicht ontstaat.

- 4 De compensatiewoning dient op een planologisch verantwoorde locatie gebouwd te worden waarbij zover de woning wordt teruggebouwd binnen het Nationaal Landschap Heuvelland rekening gehouden wordt met de drie kernkwaliteiten van dit landschap zoals genoemd in de Nota Ruimte. De woning dient qua situering, bouwmassa en verschijningsvorm stedenbouwkundig en landschappelijk goed aan te sluiten bij de omgeving. Er dient gestreefd te worden naar een versterking van de cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle patronen ter plaatse. In dat verband dient het voornemen, alvorens de herziening/wijziging van bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, voor advies bij de Adviescommissie Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg te worden ingediend.**

Bij de planologische afweging in het kader van de bestemmingsplanprocedure zal kritisch beoordeeld worden of een woning op een door de initiatiefnemer voorgestelde locatie past binnen het provinciaal beleid en het ruimtelijk toetsingskader van deze POL-aanvulling. Tevens dient de woning qua situering, bouwmassa en verschijningsvorm planologisch aanvaardbaar te zijn. Bij deze planologische afweging dient in ieder geval betrokken te worden dat de woning geen afbreuk doet aan aanwezige monumenten, beschermde dorpsgezichten, waardevolle landschapsstructuren etc. Zoveel als mogelijk dient gestreefd te worden naar het versterken van het cultuurhistorisch en landschappelijk patroon. Teneinde een adequate beoordeling mogelijk te maken, dient in het bestemmingsplan een bouwplan van de te realiseren woning opgenomen te worden.

Er geldt op zich geen maximale maat voor de compensatiewoning en de bouwkaavel waarop deze woning gebouwd wordt. Als richtlijn hiervoor geldt dat de nieuwbouw qua maat, schaal en situering dient te passen in en bij het bebouwingspatroon van de directe en naburige omgeving. Hierbij wordt het algemeen uitgangspunt van de beperking van versterking in acht genomen.

Advisering in het voortraject

Aangezien Zuid-Limburg, met name het Heuvelland vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt zeer kwetsbaar is en voorkomen moet worden dat door woningbouw op verkeerde plekken of in de verkeerde verschijningsvorm afbreuk aan deze waarden wordt gedaan, achten wij het van belang het voornemen, alvorens het planologisch regime wordt gewijzigd, voor advies voor te leggen aan de Adviescommissie Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.

Deze deskundigencommissie beoordeelt de aanvraag aan de hand van een ingevuld principe-aanvraagformulier en een terreinbezoek. Belangrijke aspecten daarbij zijn ligging, bouwmassa, functie, landschappelijke inpassing en de kwetsbaarheid van het betrokken gebied. Belangrijk aandachtspunt is de vraag of de woning wel of niet gelegen is in een lint of cluster. Er ligt een taak voor zowel de gemeente als de adviescommissie om dit aan de hand van de begripsbepalingen uit deze POL-aanvulling te beoordelen. Deze commissie adviseert aan de gemeente. Het advies zal tevens door Gedeputeerde Staten bij de beoordeling betrokken worden. Op deze wijze wordt een uniformering in de beoordeling bewerkstelligd, en verkrijgt de initiatiefnemer al in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijkheid over de haalbaarheid van zijn initiatief.

De commissie dient in een zo vroeg mogelijk stadium bij het proces te worden betrokken. Daarbij is echter uitgangspunt dat uitsluitend 'haalbare' initiatieven bij de adviescommissie terechtkomen. In dat verband is een principe-aanvraagformulier ontwikkeld op basis waarvan door de gemeente kan worden beoordeeld of de aanvraag in aanmerking komt voor Ruimte voor Ruimte, en derhalve voorgelegd kan worden aan de commissie.

Wij merken op dat de commissie niet mag treden in de bevoegdheid van de gemeentelijke welstand. Zowel Provincie, gemeente als welstandscommissie dienen het advies van de commissie bij hun afweging te betrekken. Afwijkingen van het advies dienen goed te worden gemotiveerd.

5 *De ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande (agrarische) bedrijven in de nabijheid van de compensatiewoning mogen niet worden beknót.*

Uitgesloten moet worden dat door de bouw van woningen de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden beperkt. Bij de beoordeling van dit aspect dient te worden getoetst aan de stankregelgeving (Brochure Veehouderij en Hinderwet en Richtlijn Veehouderij en Stankhinder) en kan gebruik worden gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. De aanwezigheid van nieuwe burgerwoningen in de nabijheid van (agrarische) bedrijven kan - vanwege de bestaande milieuwetgeving - belemmeringen opleveren voor de (agrarische) bedrijfsvoering. In dat geval kan geen toepassing worden gegeven aan de regeling. Dit aspect speelt met name een rol bij agrarische bedrijven, aangezien niet-agrarische bedrijven in het buitengebied sowieso al geen of zeer weinig uitbreidingsmogelijkheden hebben.

6 *Zeker gesteld moet worden dat geen beperkingen bestaan vanwege de bodem en dat wordt voldaan aan de bodemkwaliteit en de geluidsnormen in acht worden genomen.*

De eisen op het gebied van de geluidhinder zullen een belangrijk aandachtspunt zijn bij de exacte keuze van de locatie van de compensatiewoning. De geluidsbelasting aan de gevel van een nieuw te bouwen woning mag niet meer bedragen dan 50 dB(A) (eventueel 55 dB(A) na ontheffing). Dit geldt eveneens voor de stankregelgeving, die eveneens eisen stelt aan de exacte locatie van de woning.

Wat betreft het aspect bodem, geldt dat bij bestemmingswijziging de bodemkwaliteit in overeenstemming dient te zijn met de vanuit de toegekende functie toegekende kwaliteitseisen.

7 *Het aantal toegelaten woningen binnen het bestemmingsvlak dient vast te worden gelegd.*

8 *Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid geldt de normale planologische afweging op bestemmingsplanniveau.*

3.4. Structuurversterking van de melkveehouderij

3.4.1 Bijdrage aan de structuurversterking

De hoofddoelstelling van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is verbetering van de omgevingskwaliteit door ontstening. De hoofdstukken 3.2 en 3.3 geven aan op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt. In deze paragraaf wordt ingegaan op welke wijze de regeling bijdraagt aan de tweede (ondergeschikte) doelstelling van de regeling: het leveren van een bijdrage aan structuurversterking van de melkveehouderij in Zuid-Limburg. Zowel het Provinciaal Omgevingsplan Limburg als het Plan van Aanpak Vitaal Platteland zetten hier op in.

De regeling is zodanig van opzet, dat al meeliftend op het bereiken van de hoofddoelstelling: ontstening, tegelijkertijd een betekenisvolle bijdrage wordt geleverd aan structuurversterking van de melkveehouderij in Zuid-Limburg doordat:

- Wijkers maken plaats voor blijvers. De regeling beoogt nadrukkelijk niet om meer agrarische bedrijven sneller te laten stoppen. Maar wetende dat de autonome ontwikkeling nu eenmaal zodanig is dat veel agrariërs hun bedrijf beëindigen, speelt de regeling hier wel op in. Op deze manier ontstaat hopelijk meer ruimte voor toekomstgerichte bedrijven.
- De regeling geldt niet voor grondgebonden bedrijven in het open veld. Omdat we de grondgebonden bedrijven die gelegen zijn in het open veld graag voor de landbouw behouden, hebben we deze bedrijven uitgesloten van de Ruimte voor Ruimte-regeling.
- Gemengde bedrijven met een intensieve veehouderijtak mogen deze laatste afstoten en doorgaan met de grondgebonden tak, en daarbij toch gebruik maken van Ruimte voor Ruimte, mits garanties gegeven worden dat daarbij duurzame ontsteningswinst van minimaal 750 m² per woning plaatsvindt. Hiermee wordt deze bedrijven de mogelijkheid geboden om hun bedrijf in de gewenste (grondgebonden) richting verder te ontwikkelen. Deze wijze van doorontwikkeling is uitgewerkt in de aanvullende regeling voor gemengde bedrijven met een intensieve veehouderijtak (zie 3.4.2).
- Voor bedrijfsontwikkeling van melkveehouderijen dient primair ingezet te worden op oplossingen op de bestaande locatie (al dan niet door middel van uitbreiding van de kavel) of op verplaatsing naar vrijkomende agrarische bedrijven die wél gunstig gelegen zijn. Indien verplaatsing de enige oplossing is, en dit blijkt na een planologische beoordeling (die los staat van de Ruimte voor Ruimte-aanvraag), kan voor de locatie die verlaten wordt, Ruimte voor Ruimte toegepast worden. *Bij knelzittende melkveebedrijven kunnen op voorwaarde van sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen 2 woningen worden teruggebouwd. Deze wijze van doorontwikkeling is verder uitgewerkt in de aanvullende regeling voor knelzittende melkveebedrijven (zie 3.4.3.)*

3.4.2. Aanvullende regeling voor gemengde agrarische bedrijven met een intensieve veehouderijtak

Het rijks- en provinciaal beleid is gericht op het tegengaan van ontwikkeling van de intensieve veehouderij in Zuid-Limburg. In Zuid-Limburg komen maar weinig gespecialiseerde intensieve veehouderijen voor. Meestal komt op bedrijven intensieve veehouderij voor in combinatie met een grondgebonden tak (melkveehouderij, fruitteelt of akkerbouw).

Deze regionale omstandigheid in combinatie met de verplichting tot bedrijfsbeëindiging op de betreffende locatie (zie 3.3 onder 1), betekent dat alleen sloop van intensieve veehouderijstallen wordt bereikt, als het betreffende gemengde bedrijf besluit in z'n geheel te stoppen. Uit de inspraakreacties en bedenkingen is ons gebleken dat veel gemengde bedrijven wél hun intensieve veehouderijtak willen afstoten, maar willen doorgaan met hun grondgebonden tak.

De verplichting tot bedrijfsbeëindiging zou er dan toe leiden dat de regeling waarschijnlijk nauwelijks succesvol is als het gaat om het bereiken van sloop van intensieve veehouderijstallen. Dit is niet wenselijk, gelet op het feit dat we juist in deze sector zo veel mogelijk sloop willen bereiken. Om deze reden hebben wij besloten om alleen voor gemengde bedrijven met een intensieve veehouderijtak (zie begripsbepalingen) een uitzondering te maken op de verplichting tot beëindiging van het gehele bedrijf. Voor deze bedrijven wordt het toegestaan om alleen de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderijtak te laten slopen, en als grondgebonden bedrijf (zie begripsbepalingen) door te gaan, evenwel onder de navolgende voorwaarden. Voorop staat dat deze aanvullende regeling niet ten koste mag gaan van de centrale doelstelling van de regeling, namelijk het bereiken van duurzame ontsteningswinst. Dit betekent dat ook voor gemengde bedrijven met een intensieve veehouderijtak de garantie moet blijven bestaan op duurzame ontstening van minimaal 750 m² bedrijfsgebouw.

Ontwikkeling in een later stadium van het overgebleven grondgebonden deel van het bedrijf mag er dus niet toe leiden dat de ontstening van minimaal 750 m² (deels) weer teniet gedaan wordt.

Om dit te bereiken dient de initiatiefnemer een ondernemersplan (bedrijfsontwikkelingsplan) op te stellen, waarin zowel het afstoten van de intensieve veehouderijtak als de gewenste ontwikkeling van de grondgebonden tak wordt vastgelegd voor de komende tien jaar.

Uit dat plan moet blijken dat de combinatie van sloop enerzijds en bedrijfsontwikkeling anderzijds per saldo een ontsteningswinst van 750 m² oplevert (voorbeeld: als een ondernemer in zijn plan aangeeft dat hij na afstoting van de intensieve veehouderijtak zijn overgebleven melkveetak verder wil ontwikkelen, en hiertoe zijn melkveestal met 200 m² wil uitbreiden, dient hij dus minimaal 950 m² te slopen (al dan niet via saldering). Alle bedrijfsgebouwen behorende bij de intensieve veehouderijtak dienen te worden gesloopt. Ook planologisch gezien dient e.e.a. te worden verankerd.

In het bestemmingsplan dat ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte-aanvraag wordt opgesteld, dienen de bouw mogelijkheden voor de overgebleven grondgebonden tak voor minimaal tien jaar vastgelegd te worden conform het overeenkomstig deze aanvullende regeling, opgestelde ondernemersplan. Ook dient uit het bestemmingsplan (mede door een aanduiding op de plankaart) te blijken dat op het bouwblok de Ruimte voor Ruimte-regeling is toegepast en een intensieve veehouderijtak niet is toegestaan. Afwijkingen hiervan in een later stadium (verzoek tot een grotere uitbreiding dan eerder vastgelegd) zijn alleen toelaatbaar als in directe samenhang hiermee de benodigde extra m²'s elders binnen de randvoorwaarden van deze POL-aanvulling, gesloopt worden. Uiteraard dient in het bestemmingsplan de uitbreidingsmogelijkheid planologisch afgewogen te worden. Tevens dient de milieuvergunning c.q. de AMvB-melding aangepast te worden aan de nieuwe bedrijfssituatie.

Alle overige voorwaarden die verbonden zijn aan de toepassing van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg blijven voor de bedrijven met een intensieve veehouderijtak onverkort in stand.

3.4.3. Aanvullende regeling voor knelzittende melkveebedrijven

Voor bedrijfsontwikkeling van bestaande grondgebonden bedrijven dient primair ingezet te worden op oplossingen op de bestaande locatie (al dan niet door middel van uitbreiding van de kavel). Hiervoor biedt de POL-uitwerking BOM+ het kader. Een deel van de melkveebedrijven in Zuid-Limburg heeft echter geen ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit geldt met name voor melkveebedrijven die gelegen zijn binnen de bebouwde kom, linten en of bebouwingsclusters. Een groot deel van deze bedrijven zal dan ook hun bedrijf beëindigen. Hun grond wordt veelal overgenomen door of verpacht aan resterende agrarische bedrijven. Ook wordt deze grond in eigendom gehouden en al dan niet bewerkt door een loonwerker.

Bij deze bedrijven kan toepassing gegeven worden aan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, waarbij in ruil voor de sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen 1 compensatiewoning mag worden teruggebouwd.

Een beperkt aantal ondernemers wil daarentegen hun bedrijf verplaatsen en vestigen op een nieuwe locatie of doorontwikkelen op een goed gelegen bestaande (beschikbare of vrijkomende) locatie. De evaluatie van het project pluslocaties wijst uit dat in het algemeen verplaatsing naar een bestaande vrijkomende locatie of een nieuwe locatie op eigen kracht financieel moeilijk haalbaar is. Bij vrijkomende bestaande locaties zorgen achterstallig onderhoud en het geschikt maken voor moderne bedrijfsvoering daarbij vaak voor extra kosten of zijn er grote verschillen tussen vraag en aanbodprijs. Bij bedrijfsverplaatsing kan daarom bij de sloop van de bedrijfsgebouwen op de oude locatie toepassing gegeven worden aan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, waarbij in tegenstelling tot de bedrijven die beëindigen het recht ontstaat om in ruil voor sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen 2 compensatiewoningen te bouwen. Elke 375 m² extra te slopen bedrijfsgebouwen geeft daarbij het recht op 1 extra compensatiewoning. Dus sloop van 750 m² aan bedrijfsgebouwen geeft recht op 2 woningen; 1125 m² aan bedrijfsgebouwen recht op 3 woningen; enz.. Deze ruimere woningbouw mogelijkheden gelden alleen voor bedrijven in de volgende twee situaties:

1. Perspectiefvolle melkveebedrijven die niet kunnen doorontwikkelen vanwege stankregelgeving en daarvan ook niet gemotiveerd en kansrijk kunnen afwijken. Is dat laatste wel het geval dan zal gemeente in overleg met provincie zich maximaal inspannen deze doorontwikkeling te doen slagen; zowel qua ruimtelijke mogelijkheden via BOM+ alsook qua procesmatige ondersteuning;
2. In potentie perspectiefvolle melkveebedrijven die een disfunctionele verkaveling hebben. Het gaat in deze gevallen om een ontoereikende huiskavel c.q. een slechte verkavelings situatie waarbij kavelruil of landinrichting binnen een redelijke termijn geen oplossing kan bieden.

De effectuering van de bedrijfsverplaatsing dient bij toepassing van deze regeling planologisch verankerd te worden (zie paragraaf 3.3. onder 3). Voorkomen moet worden dat alleen de bedrijfswoning op de nieuwe locatie gebouwd wordt. Ook dient bij het toekennen van een nieuwe agrarische bouwkavel uit het bestemmingsplan (mede door aanduiding op de plankaart) te blijken dat deze kavel mede tot stand gekomen is met Ruimte voor Ruimte. De nieuwe locatie moet geschikt zijn of zodanig ingericht kunnen worden dat een bedrijfsvoering gebaseerd op weidegang mogelijk is.

Voor zover melkveebedrijven klem komen te zitten door toekomstige ontwikkelingen als de aanleg van bedrijfsterreinen, woningbouwontwikkelingen, aanleg van wegen, ontgrondingen e.d. is deze aanvullende regeling voor knelzittende melkveebedrijven niet van toepassing. Het is de taak van de desbetreffende initiatiefnemers achter deze ontwikkelingen om een goed alternatief te bieden voor deze knelzittende bedrijven.

Voor het overige blijven alle overige andere voorwaarden die verbonden zijn aan de toepassing van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg onverkort in stand.

Door middel van deze aanvullende regeling zal de bijdrage aan de hoofddoelstelling van deze regeling (substantiële ontstening) op regionaal niveau minder zijn. Daar staat echter tegenover dat de provincie Limburg zich maximaal wil inspannen om een kern van melkveebedrijven te behouden met het oog op het beheer en onderhoud van het Nationaal Landschap Heuvelland. Voorts zal via BOM+ geborgd worden dat de deelnemende bedrijven een duidelijke bijdrage leveren aan het onderhoud en beheer van dit landschap.

4. HET BELEID

4.1. Hoofdpijnen van beleid

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg heeft tot doel om de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg te verbeteren door de sloop van (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen welke niet in het landschap passen en dit ontsieren en daarmee een aantasting vormen van het basiskapitaal. Ontsteningswinst staat centraal.

In ruil voor het duurzaam slopen van alle op de bouwkafeel aanwezige bedrijfsgebouwen (uitgezonderd de monumentale, beeldbepalende of karakteristieke panden) met een minimum van 750 m² aan bedrijfsgebouwen, mag een compensatiewoning worden opgericht. In alle gevallen dient de (agrarische) bedrijfsvoering op de betreffende locatie geheel beëindigd te worden. De milieuvergunning/melding AMvB dient te worden ingetrokken. De bestemming dient gewijzigd te worden in een passende bestemming (veelal wonen in combinatie met een A- of ALN-bestemming).

Op de verplichting tot beëindiging ter plaatse is één uitzondering mogelijk, namelijk bij gemengde agrarische bedrijven met een intensieve veehouderijtak. Deze bedrijven mogen onder stringente voorwaarden meedoen met Ruimte voor Ruimte, hun intensieve veehouderijtak afstoten en tevens doorgaan met het grondgebonden deel van het bedrijf.

De compensatiewoning dient te worden gebouwd binnen de contour zoals aangewezen in de Partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg, dan wel binnen linten of clusters. Specifiek voor de intensieve veehouderijen en voor niet-agrarische bedrijven, voorzover niet gelegen in de PES, geldt dat in beginsel maximaal één compensatiewoning op de sloopkafeel buiten een lint of cluster mag worden gebouwd. In alle gevallen is een stringente planologische beoordeling noodzakelijk.

De ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande (agrarische) bedrijven mogen door de regeling niet worden beknót.

4.2. Afwijkingsbevoegdheid

Gedeputeerde Staten kunnen bij de beoordeling van een bestemmingsplan op basis van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg in uitzonderingsgevallen toestaan dat maximaal 10% wordt afgeweken van de gestelde sloopnormen van 750 m² (voor 1 woning), 1.500 m² (voor 2 woningen), 2.250 m² (voor 3 woningen) etc., indien aangetoond wordt dat uitvoering van het plan een zeer bijzondere meerwaarde (ten opzichte van een 'regulier' Ruimte voor Ruimte-plan) heeft voor de kwaliteit van de omgeving.

Te denken valt hier bijvoorbeeld aan een substantiële (financiële) inspanning ter behoud van beschermde monumenten, aan een substantiële verbetering van het woonklimaat voor een groot aantal woningen die nu qua milieuhinder zwaar belast zijn, of aan particulier natuurbeheer c.q. overdracht van gronden aan natuurbeherende instanties, voor zover de gronden bij het bedrijf gelegen zijn in de Provinciale Ecologische Structuur.

Bovendien dient, indien wordt afgeweken van de norm van 1.500, 2.250 m² etc. door middel van een grondige financiële analyse aangetoond te worden dat de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van financiële haalbaarheid. Ook dient het voorontwerp-bestemmingsplan- wijzigingsplan ter beoordeling aan de PCGP te worden voorgelegd.

4.3 Evaluatie

Een eerste evaluatie van deze regeling zal plaatsvinden in januari 2005. Dit sluit aan bij de afspraak dat Gedeputeerde Staten de oorspronkelijke POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (vastgesteld op 7 februari 2003) twee jaar na inwerkingtreding zouden evalueren. Een tweede evaluatie zal plaatsvinden nadat Gedeputeerde Staten over 50 compensatiewoningen een besluit in het kader van de bestemmingsplanprocedure hebben genomen. Als onderdeel van de tweede evaluatie zal een voorbeeldenboek Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg worden opgesteld.

Hierbij zal ook naar de effecten van de 50 woningen op de woningmarkt gekeken worden. De resultaten van deze evaluatie zullen worden betrokken bij de eerst volgende herziening van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2.

4.4. Relatie met de Partiële streekplanherziening Openruimte- en bufferzone- beleid Zuid-Limburg

In de Partiële streekplanherziening Openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg zijn rondom kernen contouren getrokken. Deze contouren zijn te beschouwen als volledig afgewogen lijnen waarbuiten geen nieuwe aan de kern gerelateerde bebouwing (waaronder burgerwoningen) is toegestaan. De POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte biedt onder voorwaarden als uitzondering op dit uitgangspunt wél de mogelijkheid voor woningbouw buiten de contouren, maar dan enkel op geschikte locaties in bestaande bebouwingsconcentraties (de linten of clusters), of op locaties waar nieuwbouw tegelijk met sloop plaatsvindt (dat wil zeggen op de kavel).

In bovengenoemde streekplanherziening is in hoofdstuk 5.2 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waardoor GS, gehoord de VCRG, kunnen toestaan dat buiten de contour, maar wel direct daaraan grenzend, bebouwing wordt gerealiseerd, wanneer er per saldo een substantiële afname van de bestaande bebouwing ter plaatse plaatsvindt en/of er een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit wordt bereikt.

Met de totstandkoming van de nu voorliggende POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, komt deze afwijkingsbevoegdheid in een ander daglicht te staan.

Voor zover het gaat om het bouwen van een woning direct aansluitend aan de contour in ruil voor een substantiële afname van bestaande bebouwing, dient het gebruik van de afwijkingsbevoegdheid uit de Partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg gekoppeld te worden aan het toetsingskader van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.

5. GEVOLGDE PROCEDURE

5.1. Het voorbereidingsproces

De voorbereiding van de POL-aanvulling heeft plaatsgevonden conform de in de WRO opgenomen regels. Aan deze regeling hebben een aantal onderzoeken ten grondslag gelegen. Het betreft onder meer onderzoeken naar de toepassingsmogelijkheden en financiële haalbaarheid van de POL-aanvulling. De POL-aanvulling is via een interactief proces tot stand gekomen, met betrokkenheid van zowel ambtelijke en bestuurlijke zijde. Ter voorbereiding heeft overleg plaatsgevonden met de Provinciale Commissie Omgevingsvraagstukken Limburg (PCOL).

5.2. Vaststellingsprocedure

De Ontwerp-POL-aanvulling is vervolgens overeenkomstig het bepaalde in artikel 4a lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met ingang van **21 mei 2004 tot en met 17 juni 2004** gedurende vier weken ter visie gelegd. Gedurende deze tervisielegging heeft een ieder schriftelijk zijn bedenkingen omtrent het ontwerp kunnen inbrengen.

Tegen de Ontwerp POL-aanvulling heeft **1 instantie een bedenking** ingediend. **Er heeft geen gedachtenwisseling plaatsgevonden daar deze instantie hiervan geen gebruik wenste te maken.**

De schriftelijke bedenking is verwerkt in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Nota bestuurlijk standpunt'.

De POL-aanvulling **is op 22 juni 2004** door Gedeputeerde Staten behandeld en ter definitieve vaststelling aangeboden aan Provinciale Staten. **Op 15 juli 2004 is de bijgestelde** POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg door Provinciale Staten vastgesteld.

De vastgestelde POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg treedt eerst in werking nadat deze bekend is gemaakt. Bekendmaking geschiedt door publicatie in de Staatscourant, alsmede in de regionale dagbladen, en de huis-aan-huis-bladen van de gemeenten waarvoor de POL-aanvulling van toepassing is.

Onderhavige POL-aanvulling, herziening 2004 treedt in de plaats van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2003.

5.3. Concrete beleidsbeslissing

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) is het mogelijk om een of meer onderdelen van het streekplan aan te merken als een concrete beleidsbeslissing (artikel 1 jo 4a WRO). Tegen deze onderdelen is na de vaststelling (door Provinciale Staten) van een streekplanherziening beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk.

Een concrete beleidsbeslissing wordt in artikel 1 WRO gedefinieerd als:

"een als zodanig door het bestuursorgaan aangegeven besluit in een planologische kernbeslissing, een streekplan of een regionaal structuurplan".

Het is verplicht om in een streekplan uitdrukkelijk aan te geven welke onderdelen daarvan moeten worden aangemerkt als een concrete beleidsbeslissing.

Gelet op het gestelde hoofdstuk 4 moet worden geconcludeerd dat geen onderdelen van de POL-aanvulling in aanmerking komen om als concrete beleidsbeslissing te worden aangemerkt.

6. BEGRIPSBEPALINGEN

1 **Bedrijfsgebouwen**

Een binnen een (voormalige) bedrijfskavel voor mensen en/of dieren toegankelijk gebouw, in gebruik of ooit in gebruik geweest voor één of meerdere als zodanig in milieuvergunning of AMvB omschreven bedrijfsmatige doeleinden. Onder dieren wordt hier uitsluitend verstaan koeien, varkens, pluimvee, geiten en vleesstieren.

2 **Compensatiewoning**

De woning die mag worden gebouwd indien minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.

3 **Intensieve veehouderijbedrijf**

Een agrarische bedrijf dat zijn hoofdkomen haalt uit het houden in stallen van varkens, pluimvee, geiten of vleesstieren.

4. **Grondgebonden bedrijf**

Een agrarisch bedrijf dat zijn hoofdkomen haalt uit het houden van melk- of zoogkoeien, en/of het telen in de open grond van akkerbouwgewassen, tuinbouwgewassen of fruit.

5 **Linten of clusters**

Als een cluster of lint wordt beschouwd een in het buitengebied gelegen verzameling gebouwen die op geringe afstand van elkaar gelegen zijn, en die zich manifesteert als een bij elkaar horende eenheid van behoorlijke omvang in het landschap. Een cluster of lint kan hiermee gezien worden als een tussenvorm tussen verspreid liggende bebouwing enerzijds en een in het POL door contouren begrensde kern anderzijds. Een lint kenmerkt zich hierbij door een langgerekte vorm. Een cluster of lint van bebouwing kan alleen als zodanig aangemerkt worden als er sprake is van een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebieds- en niet-buitengebiedsfuncties.

6 **Sloopkavel**

Het perceel respectievelijk de percelen waar de daadwerkelijke sloop van bedrijfsgebouwen plaatsvindt
