

Hoort bij zaak: 0847200273694
Onderwerp: Herziening toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen
Aan: Raad
Van: Koen Staals
Datum: 22 december 2021

1. Begripsbepalingen

Bebouwingsconcentratie:

Bebouwingslint of bebouwingscluster.

Bestemmingsplan:

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

Bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

Regeling Ruimte voor Ruimte:

De in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 in paragraaf 3.80 opgenomen regeling die het mogelijk maakt om op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie een ruimte-voor-ruimte kavel te ontwikkelen in ruil voor een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

Ruimte-voor-ruimte kavel:

Een perceel waarop de mogelijkheid wordt geboden een woning te realiseren op grond van de regeling 'ruimte voor ruimte' zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 onder paragraaf 3.80.

2. Algemene voorwaarden voor bouwen van een woning in het kader van ruimte-voor-ruimte, van toepassing op alle verzoeken.

Het college van burgemeester en wethouders kan een procedure op grond van artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet (zie in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), volgen om de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk te maken indien het verzoek voldoet aan de volgende voorwaarden:

Bouwtitel

1. Er dient een woningbouwtitel beschikbaar te zijn, verkregen op basis van de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte d.d. 30 maart 2004 van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, of bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
2. Een initiatiefnemer zal moeten aantonen dat verzekerd is dat voldaan wordt aan de voorwaarden die vanuit die provinciale regeling zijn gesteld.

Kosten en risico's

3. Alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit betreft onder meer de eventuele kosten voor de benodigde onderzoeken, de aansluiting op het (druk)riool en de legeskosten van de provincie Noord-Brabant.
4. Initiatiefnemer is bekend dat de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel financiële risico's met zich meebrengt.

Planologische inpasbaarheid

5. Het bouwen van woningen in het kader van de ruimte voor ruimteregeling is mogelijk in het zoekgebied zoals aangeduid in bijlage 1.
6. De frontbreedte van een ruimte voor ruimte kavel dient minimaal 30 meter breed te zijn.
7. De verzoeker dient toe te staan dat de bestemming van het perceel waar gesloopt wordt, wordt aangepast naar een nieuwe bestemming.
8. Door een risico-analyse dient duidelijk te zijn of er risico is op planschade ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening waarbij de aanvrager afspraken maakt over planschaderisico's met de gemeente op grond van het op dat moment geldende beleid en wetgeving.

Verkeerskundige inpasbaarheid

9. Het perceel dient aan de voorzijde te worden ontsloten via de bestaande openbare weg.
10. Er dienen minimaal 3 parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein aanwezig te zijn op basis van de CROW normering.
11. Door de bouw van een woning mag er geen verkeersonveilige situatie ontstaan.

Milieukundige inpasbaarheid

12. Infiltratie van regenwater dient plaats te vinden op het eigen perceel.
13. Er mogen geen extra milieubelemmeringen optreden voor aanwezige (agrarische) bedrijven en recreatieve activiteiten in de omgeving.
14. Er mogen geen belemmeringen zijn door milieucontouren van omliggende aanwezige (agrarische) bedrijven.
15. Door een bodemonderzoek wordt aangetoond dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie.

16. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden verkeerslawaaai van de Wet Geluidhinder danwel door GS hogere grenswaarden te zijn verleend.
17. Indien de bouwlocatie is gelegen in een gebied met middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde dient de aanvrager een Verkennend en indien gewenst Aanvullend Archeologisch Onderzoek te worden verricht.
18. Indien de bouwlocatie is gelegen in een gebied met natuurwaarde of indien er enige twijfel is of er natuurwaarden aanwezig zijn, dient de aanvrager een flora en fauna onderzoek te laten verrichten.

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

19. Qua situering dient de woning te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon.
20. Er dient rekening gehouden te worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
21. De goot- en bouwhoogte van de woning dient aan te sluiten op de bebouwing van de omgeving.
22. De afstand van de as van de weg dient overeen te komen met die van de belendende bebouwingselementen of -complexen.
23. Bij lintbebouwing en vrij liggende bebouwing moet aansluiting worden gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
24. Aan de zijde van de weg, waar de woning gebouwd wordt, zijn reeds een of meerdere woningen aanwezig.
25. Bestaande kenmerkende door- en uitzichten moeten worden gehandhaafd. Er is sprake van een kenmerkend door- en uitzicht als er meer dan twee zichtlijnen aanwezig zijn.
26. De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).
27. Bij hoofdbebouwing moet de voorgevel gericht staan naar de straatkant, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben. Een uitzondering hierop is nieuwbouw in de vorm van een langgevelboerderij. De kopgevel dient afhankelijk van de oriëntatie van de nabij gelegen bebouwing gesitueerd te worden.
28. Indien bebouwing plaatsvindt op een perceel dat grenst aan een perceel met een bebouwing genoemd op de lijst van beeldbepalende panden, dan is een positief advies over het verzoek als zodanig door de welstandscommissie vereist.
29. Op VAB-locaties, gelegen binnen het zoekgebied uit bijlage 1, is het toegestaan af te wijken van bovenstaande punten 19 t/m 27 onder de volgende voorwaarden:
 - a. Er dient gebouwd te worden conform het 'erf'-concept waarbij meerdere woningen geclusterd worden rondom een centrale brink of straat. Ter inspiratie verwijzen wij naar de straat Boomen in Lierop.
 - b. Tweedelijns bebouwing is hierbij enkel toegestaan wanneer het voldoet aan het bovengenoemde concept;
 - c. Het plan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeenteraad voorafgaand aan het starten van de bestemmingsplanprocedure.

Bouwvoorschriften

30. Er dient aan de volgende bebouwingsvoorschriften te worden voldaan:
- a. Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimaal 8 meter.
 - b. Afstand van het bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimaal 5 meter.
 - c. De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen.
 - d. De nokhoogte van een bijgebouw mag maximaal 5,5 meter bedragen mits ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
 - e. Inhoud van het hoofdgebouw (woning) mag maximaal 900 m³ bedragen bij het toepassen van 1 bouwtitel. Maximaal mogen 2 bouwtitels gekoppeld worden tot een inhoud van 1.800 m³. Het toepassen van een breukdeel (bijvoorbeeld 0,3) van een bouwtitel is toegestaan mits dit wordt gekoppeld aan minimaal 1 bouwtitel. De inhoud van hoofdgebouw en de oppervlakte van bijgebouw worden dan naar rato vergroot.
 - f. Oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 150 m² bedragen.
 - g. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw op het perceel mag maximaal 25 meter bedragen.