

de raad van de gemeente Westerkwartier
per mail via griffie@westerkwartier.nl

Contactpersoon
Mevrouw D. Pluis

Kenmerk
1969166774

Zuidhorn
2 april 2024

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen interpretatie rood-voor-rood-regeling

Geachte leden van de raad,

Op 19 februari ontvingen wij van de fracties PvdA en GroenLinks een tweetal vragen over de interpretatie van de rood-voor-rood-regeling. Voordat wij ingaan op de vragen die zijn gesteld leek het ons goed om u te informeren over de exacte inhoud van deze regeling.

Wat houdt de rood-voor-rood-regeling in?

Deze regeling is ook wel bekend als de ruimte-voor-ruimte regeling en kent haar basis in de Provinciale Omgevingsverordening. Wij zijn voornemens om deze regeling één op één op te nemen in het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Herziening Bestemmingsplan Buitengebied Westerkwartier'. Dit plan zal later dit jaar ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

De rood-voor-rood-regeling is bedoeld om sanering van verrommelde situaties mogelijk te maken en moet altijd leiden tot een ruimtelijke kwaliteitswinst. De regeling wordt veel gebruikt door gestopte agrariërs. In ruil voor het slopen van bedrijfsbebouwing mogen er één, twee of drie woningen teruggebouwd worden. Hoeveel woningen er uiteindelijk gebouwd mogen worden is afhankelijk van het aantal vierkante meters dat gesloopt wordt. De provincie hanteert hiervoor de volgende uitgangspunten:

1. Er mag één woning teruggebouwd worden als er ten minste 750 m² aan bebouwing wordt gesloopt;
2. Er mogen twee woningen teruggebouwd worden als er ten minste 2000 m² aan bebouwing wordt gesloopt;
3. Er mogen drie woningen teruggebouwd worden als er ten minste 3750 m² aan bebouwing wordt gesloopt.

Bebouwing met de aanduiding 'Karakteristiek' of 'Beeldbepalend' mag niet worden gesloopt.

Bij de uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met diverse voorwaarden. Zo moet het toevoegen van nieuwe woningen passen in de woonvisie, moet de nieuwe bebouwing qua schaal, maat en erfinrichting passen in het aanwezige landschaps- en bebouwingsbeeld en dient de maatwerkmethode te worden doorlopen. Daarnaast is het uitgangspunt dat de nieuw te bouwen woning moet worden gebouwd op hetzelfde perceel waar ook de bebouwing is gesloopt.

Beantwoording schriftelijke vragen

Ter inleiding stellen de fracties van PvdA en Groenlinks het volgende:

'Om flexibeler om te gaan met aanvragen voor woningbouw in het buitengebied is de rood-voor-rood-regeling in het leven geroepen. Het bouwen van een nieuw huis is mogelijk, maar alleen als daarvoor een ander gebouw wordt gesloopt. Op deze manier voorkomen we dat ons mooie groene buitengebied versteent oftewel rood wordt.'

Vraag 1:

In hoeverre kunnen we ervan uitgaan het dat deze rood-voor-rood-regeling alleen maar van toepassing is op daadwerkelijk te bouwen én te slopen gebouwen?

Antwoord:

Alleen bebouwing die feitelijk aanwezig is, komt voor de regeling in aanmerking. Uit de uitgangspunten van de regeling blijkt, welke zijn genoemd op pagina 1 van 3, dat er tenminste 750 m², 2000 m² of 3750 m² aan bebouwing moet worden gesloopt. Achterliggende gedachte van de regeling is om verrommeling van percelen tegen te gaan. Daarbij wordt gekeken naar de feitelijke situatie en niet naar een mogelijk toekomstige situatie. In de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning(en) wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bebouwing gesloopt moet zijn.

Naast het slopen van de bebouwing, zal er ook een ruimtelijke procedure worden doorlopen om de bestemming van het perceel te wijzigen, vaak van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hierdoor wordt de bestemming planologisch vastgelegd en zorgen we ervoor dat er minder grote gebouwen en minder vierkante meters aan bebouwing teruggebouwd mogen worden.

Vraag 2:

Zijn er ook situaties denkbaar waarin iemand die een bouwwerk (weliswaar vergund, maar geen woning) nog slechts op papier heeft staan, dit gebouw onder de rood-voor-rood-regeling kan compenseren met de bouw van een woning? En hoe vaak komt dit voor?

Antwoord:

Nee, zie het antwoord op vraag 1.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris