

Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland

vastgesteld door Provinciale Staten op 17-9-2003

NOTA OVER EEN
RUIJITE VOOR RUIJITE REGELING
IN DE
PROVINCIE ZUID-HOLLAND

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
2	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	7
	2.1 <i>Rijksbeleid</i>	7
	2.2 <i>Provinciaal beleid</i>	7
3	RUIMTE VOOR RUIMTE IN ZUID-HOLLAND.....	9
	3.1 <i>Doel van de regeling</i>	9
	3.2 <i>Opzet van de regeling</i>	9
	3.3 <i>Rol provincie en gemeenten</i>	10
	3.4 <i>Korte beschrijving regeling</i>	10
4	REGELING RUIMTE VOOR RUIMTE IN ZUID-HOLLAND	13
	4.1 <i>Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (uitgezonderd glas)</i>	13
	4.2 <i>Verspreid glas</i>	21
	4.3 <i>Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied</i>	23
	4.4 <i>Rekenvoorbeelden</i>	23
5	AFWIJKINGSBEVOEGDHEID.....	27
6	PROCEDURE	29
	6.1 <i>Vorbereiding en vaststelling</i>	29
	6.2 <i>Evaluatie</i>	29
	BIJLAGE A NOTA VAN BEANTWOORDING	I
	BIJLAGE B PUBLICATIE	XIII

1 Inleiding

De aanleiding voor de regeling Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland is de discussie rond de Nota planbeoordeling 2002. Bij de vaststelling van deze nota in maart 2002 hebben Provinciale Staten verzocht om een regeling Ruimte voor Ruimte uit te werken die tevens bij de herziening van de streekplannen Zuid-Holland Oost en Zuid-Holland West kan worden geïntegreerd

Hoofddoel van Ruimte voor Ruimte is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen die niet in het landschap passen en daarmee de gewenste landschappelijke waarden teniet doen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van de bedrijfsgebouwen, op passende locaties een of meer compensatiewoningen worden gebouwd. Ontstening staat in de regeling centraal. De regeling voorziet niet in de verplaatsing van bedrijven.

Aangezien de bouw van compensatiewoningen in het buitengebied in strijd is met het restrictieve beleid om nieuwe burgerwoningen te weren in het buitengebied en ook strijdig is met de doelstelling om de bouw van burgerwoningen uitsluitend binnen contouren of de voor verstedelijking aangewezen gebieden toe te staan, is naast het opnemen van de Ruimte voor Ruimteregeling in de Nota planbeoordeling 2002 ook een aanpassing van de streekplannen nodig. In deze nota wordt inzicht gegeven in welke situaties en onder welke randvoorwaarden de provincie medewerking verleent aan initiatieven van gemeenten en regio's voor de toepassing van Ruimte voor Ruimte. De randvoorwaarden zijn erop gericht de regeling probleemgericht, gebiedsspecifiek en op maat in te zetten om daarmee de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zo concreet mogelijk te realiseren.

2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Vijfde nota ruimtelijke ordening

In de Vijfde nota (deel 3 regeringsstandpunt) wordt aan provincies de mogelijkheid geboden om een regeling Ruimte voor Ruimte te ontwikkelen, waarbij voor de financiering van het slopen van niet monumentale of niet karakteristieke gebouwen in het buitengebied, een of meer compensatiewoningen kunnen worden gebouwd. Het gaat om de sloop van bebouwing die niet in het landschap past of dit ontsiert. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is de hoofddoelstelling. Nevendoel is de verbetering van de milieukwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en –volume en een goede landschappelijke inpassing aan de hand van een beeldkwaliteitplan

Bij de toepassing van de regeling moet er een koppeling zijn tussen bedrijfsbeëindiging en sanering op de betreffende locatie enerzijds en de bouw van de woningen anderzijds. De Vijfde nota stelt dat compensatiewoningen bij voorkeur worden gebouwd binnen de rode contour. Zij kunnen ook op de kavel van het gesloopte gebouw worden gebouwd, tenzij deze kavel in een groene contourgebied ligt, in dat geval is terugbouwen op de kavel niet toegestaan. Bij de bouw op de kavel van de gesloopte bedrijfsgebouwen mag in principe maximaal één compensatiewoning worden gebouwd. In de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid (brief van Minister Kamp namens het Kabinet d.d. 6-11-2002) is sprake van enige versoepeling van het restrictieve beleid met betrekking tot het bouwen van woningen in het landelijk gebied, hetgeen er toe leidt dat minder strikt met de terugbouw van meer woningen op een dergelijk perceel wordt omgegaan. Het is nog niet duidelijk hoe de Stellingnamebrief z'n formele vertaling krijgt in het nationaal ruimtelijk beleid. Overigens mag de bouw van de compensatiewoning niet leiden tot extra beperkingen van de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

2.2 Provinciaal beleid

Eén van de hoofdlijnen van het beleid voor het landelijk gebied is de bescherming van karakteristieke natuur- en landschapswaarden en het voorkomen van 'stedelijke' activiteiten in het buitengebied. Het beleid is om de stedelijke functies te concentreren in de daartoe aangewezen gebieden. Uitbreiding van bebouwing is alleen toegestaan ten behoeve van functies die behoren bij het landelijk gebied (agrarische bedrijven, groen, recreatie). In afwijking daarvan maakt de Nota planbeoordeling 2002 het mogelijk in vrijgekomen agrarische bedrijfscomplexen, wanneer er geen agrarisch gebruik meer is, kleinschalige bedrijvigheid toe te staan. Ook kan bestaande bebouwing worden omgezet in woonbebouwing mits aanzienlijke sanering van opstallen plaatsvindt. Ten slotte is het mogelijk aanzienlijke (woon)bebouwing op te richten wanneer daar de aanleg van een 10 hectare groot openbaar toegankelijk landgoed tegenover staat.

Streekplan Zuid-Holland Oost

In de integrale herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost zullen de contouren worden vastgesteld. In het ontwerpstreekplan zijn deze contouren niet verruimd om de bouw van compensatiewoningen mogelijk te maken ten behoeve van de Ruimte voor Ruimteregeling. Wel maakt de opname van de Ruimte voor Ruimteregeling in

het ontwerpstreekplan, in afwijking van het restrictieve beleid inzake het landelijk gebied, de bouw van nieuwe burgerwoningen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling buiten de contour mogelijk, mits dit gepaard gaat met kwaliteitsverbetering. Dit betekent dat na vaststelling van het streekplan (naar verwachting in november 2003) toepassing van Ruimte voor Ruimte mogelijk is.

Streekplan Zuid-Holland West

In het op 19 februari 2003 door Provinciale Staten vastgestelde streekplan Zuid-Holland West is in structurerend element 11 (SE 11) vastgelegd dat woningbouw buiten de rode contour uitsluitend mogelijk is in het kader van de Ruimte voor Ruimtebenadering. Dit betekent dat toepassing van Ruimte voor Ruimte mogelijk is.

Streekplan Rijnmond

In het vigerende streekplan zijn geen contouren opgenomen. Uitgangspunt is wel dat stedelijke bebouwing binnen de begrenzing van het stedelijk gebied dient te worden opgericht. De begrenzing van het stads- en dorpsgebied is aangemerkt als concrete beleidsbeslissing. Voor landelijke kernen geldt daarenboven een restrictief beleid. Realisering van burgerwoningen in het kader van Ruimte voor Ruimte is in strijd met het streekplan. Herziening van het streekplan is derhalve nodig teneinde Ruimte voor Ruimte te kunnen toepassen. Vaststelling van de integrale herziening wordt verwacht in 2005. Vooruitlopend daarop zal het streekplan partieel worden herzien ten behoeve van Ruimte voor Ruimte.

Streekplan Zuid-Holland Zuid

In het vigerende streekplan geldt voor de deelgebieden Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee een 'restrictief beleid provincie' conform de Vinex. Hierbij wordt uitgegaan van een gecombineerde sturing op programma's en ruimtebeslag. Dit is voor deze gebieden uitgewerkt in het structurerend element 6 (SE 6). Hoewel geen harde bebouwingscontouren op de plankaart zijn getrokken, moeten nieuwe functies als wonen en voorzieningen binnen de bestaande bebouwingsgrenzen van de diverse kernen worden gerealiseerd. Er wordt ingezet op inbreiding en verdichting. Rond de Drechtsteden geldt een verstedelijkingscontour die als een concrete beleidsbeslissing is opgenomen.

Bezien in relatie tot het hard geformuleerde Structurende Element 14 (behoud en versterking agrarische functie) zijn nieuwe burgerwoningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte in strijd met het streekplan en is herziening nodig. Op korte termijn zal het streekplan partieel worden herzien ten behoeve van Ruimte voor Ruimte.

3 Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland

3.1 Doel van de regeling

Zoals aangegeven in de inleiding is het hoofddoel van de regeling Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in de provincie door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen die niet in het landschap passen en de landschappelijke waarden teniet doen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties een of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd.

Het terugdringen van storende en overtollige bebouwing staat in de regeling centraal. Het gaat daarbij om vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied en kassen buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw. Een tweede - ondergeschikte - doelstelling is het leveren van een bijdrage aan de agrarische structuurverbetering. Het behalen van milieuwinst is geen absoluut vereiste, maar is wel nastrevenswaardig. Bij de Ruimte voor Ruimteregeling in Zuid-Holland gaat het er niet om zoveel mogelijk sloop en vervangende nieuwbouw te realiseren, maar om de regeling daar toe te passen waar sloop en vervangende nieuwbouw daadwerkelijk tot kwaliteitswinst leiden. Met het Rijk zijn wij van oordeel dat de Ruimte voor Ruimtebenadering met name van toepassing is op bedrijfsbebouwing die niet past in het landschap.

De regeling kent de volgende uitgangspunten:

- De mogelijkheid provinciale planologische medewerking te verlenen aan de realisering van één of enkele woning(en), geconcentreerd in of aansluitend aan een woonkern, gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen.
- Het onder voorwaarden toestaan van een vervangende woning op een bouwperceel waarop een bepaald minimum aan opstallen wordt gesloopt

Waar in andere provincies de regeling vooral is gericht op herstructurering van de intensieve veehouderij, heeft de regeling in Zuid-Holland een veel bredere strekking en is met name gericht op bedrijfsgebouwen van reeds eerder gestopte agrarische of niet-agrarische bedrijven en kassen buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw.

3.2 Opzet van de regeling

De regeling bestaat uit drie onderdelen. Een basisregeling en een tweetal aanvullende regelingen. De basisregeling geldt voor agrarische gebouwen niet zijnde kassen (zie paragraaf 4.1). Omdat in het landelijk gebied van Zuid-Holland ook de vele verspreid liggende solitaire glasopstanden een wezenlijk kwaliteitsprobleem veroorzaken, is tevens een aanvullende specifieke regeling geformuleerd die zich richt op glastuinbouwbedrijven van beperkte omvang buiten de duurzame concentratiegebieden voor de glastuinbouw (zie paragraaf 4.2). Met enkele specifieke aanvullingen is de basisregeling van overeenkomstige toepassing op glas. De aanvullingen hebben vooral betrekking op de hoeveelheid glas die gesloopt moet worden per compensatiewoning. Ten slotte is een regeling opgenomen voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied (zie paragraaf 4.3). Voor deze bedrijven geldt grotendeels dezelfde regeling als voor agrarische bedrijven.

De regeling geeft een helder toetsingskader voor concrete aanvragen in het kader van Ruimte voor Ruimte. Daarnaast biedt de regeling echter ook de mogelijkheid om te komen tot maatwerk in het kader van een gebiedsgerichte toepassing van Ruimte voor Ruimte. Dit is mogelijk op basis van een structuurvisie die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, gehoord de PPC.

3.3 Rol provincie en gemeenten

De regeling Ruimte voor Ruimte is een instrument dat de provincie aanbiedt aan de gemeenten om te komen tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied. Het is slechts één van de instrumenten die hiervoor kunnen worden ingezet, naast bijvoorbeeld 'nieuwe landgoederen' en aankoopregelingen. Het is aan de gemeenten om te bezien in hoeverre ze van dit instrument gebruik willen maken.

Voor Gedeputeerde Staten vormt de regeling Ruimte voor Ruimte het toetsingskader voor gemeentelijke aanvragen voor compensatiewoningen (bestemmingsplannen en procedures ex artikel 19 WRO). Daarnaast kan de provincie het instrument ook zelf inzetten in het kader van een gebiedsgerichte aanpak. Voorbeelden zijn de Groenblauwe Slinger, de gebiedsaanpak Gouwe Wiericke West en de transformatiegebieden in de streekplannen Zuid-Holland West en Zuid-Holland Oost.

De gemeenten hebben het voortouw bij de organisatie van de toepassing van Ruimte voor Ruimte. Een goede organisatie en regie is met name van belang indien de compensatiewoningen geconcentreerd bij een woonkern worden opgericht. Intergemeentelijke samenwerking en het oprichten van een ruimtelijke ontwikkelingsmaatschappij kunnen hierbij hulpmiddelen zijn. De provincie kan zondig een faciliterende rol vervullen.

3.4 Korte beschrijving regeling

In deze paragraaf is een korte beschrijving opgenomen van de regeling Ruimte voor Ruimte. In paragraaf 3.4.1. wordt een korte weergave gegeven van de generieke regeling, bestaande uit een basisregeling voor vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen en een tweetal aanvullende regelingen voor glas buiten de duurzame concentratiegebieden voor de glastuinbouw en voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. In paragraaf 3.4.2 wordt een korte weergave gegeven van de gebiedsgerichte toepassing van Ruimte voor Ruimte, waarbij maatwerk kan worden geleverd. De volledige regeling is opgenomen in hoofdstuk 4.

3.4.1 Generieke regeling

In het kader van Ruimte voor Ruimte mogen ter compensatie van de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen of niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, één of meer compensatiewoningen worden opgericht. Per 1.000 m² gesloopte bebouwing mag een woning worden opgericht met een maximum van drie. Voor de sloop van kassen buiten de duurzame concentratiegebieden geldt een norm van één woning per 5.000 m² te slopen kassen, eveneens met een maximum van drie woningen. De bestaande bedrijfswoning kan worden gehandhaafd, zodat het totaal aantal woningen hooguit vier kan bedragen.

De compensatiewoningen kunnen zowel ter plekke als elders worden opgericht. Bij voorkeur geschiedt de locatiekeuze volgens de volgende prioritering:

- I. compensatie elders, geconcentreerd binnen de bebouwingscontour of de begrenzing van het stedelijk gebied;
- II. compensatie elders, geconcentreerd buiten de bebouwingscontour of de begrenzing van het stedelijk gebied;
- III. compensatie ter plekke.

Deze prioritering vergt een gecoördineerde gebiedsgewijze aanpak van Ruimte voor Ruimte. In het kader van bijvoorbeeld een structuurplan of –visie kan onderzocht worden hoeveel bebouwing in een gebied in aanmerking komt voor sloop en hoeveel compensatiewoningen dat zou kunnen opleveren. Daarbij dient onderzocht worden op welke locaties de compensatiewoningen geconcentreerd zouden kunnen worden. Een dergelijke aanpak achten wij in ieder geval noodzakelijk indien sprake is van (te voorziene) veelvuldige toepassing van Ruimte voor Ruimte in een gemeente of een samenhangend gebied. Zonodig kunnen Gedeputeerde Staten prioritaire gebieden aanwijzen.

De gemeente dient allereerst de mogelijkheden te onderzoeken om binnen de bebouwingscontour (of de begrenzing van het stedelijk gebied) compensatiewoningen te bouwen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de nader af te wegen 'witte' gebieden in streekplan Zuid-Holland Oost. Compensatie binnen de contour is niet nieuw: ook op basis van het huidige beleid beschikken de gemeenten reeds over dit instrument. Pas indien blijkt dat binnen de contour geen mogelijkheden zijn, kunnen de compensatiewoningen buiten de contour worden opgericht. Dit dient bij voorkeur te geschieden geconcentreerd in aansluiting op de contour of bestaande bebouwing, zoals linten en clusters.

Indien slechts sprake is van incidentele toepassing van Ruimte voor Ruimte bestaat er weinig bezwaar direct de mogelijkheden voor compensatie ter plekke (op het perceel van de te slopen bebouwing) te onderzoeken. De toename van het aantal burgerwoningen in het buitengebied is in die situatie beperkt. Daar komt bij dat - gelet op de verhouding tussen sloop en nieuwbouw - de afname van de bebouwde oppervlakte ongeveer 90% bedraagt. De beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering is hiermee veelal voldoende gewaarborgd, mits geen sprake is van aantasting van bijzondere waarden (met name cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, ingeval van nieuwbouw buiten de contour (geconcentreerd of ter plekke) dient gemotiveerd te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin aandacht is besteed aan de beeldkwaliteit.

Het is mogelijk de regeling gemeentegrensoverschrijdend toe te passen. In dat geval dient gewaarborgd te worden dat de bouw van een compensatiewoning in de ene gemeente gepaard gaat met de sloop van bedrijfsgebouwen in de andere gemeenten.

Overige voorwaarden zijn:

- de sloop van het gehele complex met bedrijfsgebouwen of kassen;
- geen medewerking wordt verleend als in redelijkheid via andere wijze tot sanering kan worden gekomen;
- de regeling is van toepassing op gebouwen en kassen die voor 1 januari 2003 zijn opgericht;

- karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- de inhoudmaat van de compensatiewoning bedraagt maximaal 600 m³;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- de sloop dient voldoende te zijn gewaarborgd.

Indien een gemeente besluit om de Ruimte voor Ruimteregeling voor haar buitengebied toe te passen, kan gekozen worden voor de toepassing van artikel 19 WRO of een herziening van het vigerende bestemmingsplan (danwel een daartoe in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO). Indien het gaat om de sloop van kassen of niet-agrarische bedrijven dient altijd het bestemmingsplan te worden herzien, zodat de vrijkomende gronden een passende herbestemming krijgen. De toepassing van artikel 19 WRO is in dat geval dan ook niet mogelijk.

3.4.2 Gebiedsgerichte toepassing Ruimte voor Ruimte

De regeling kent een generieke opzet en is derhalve van toepassing in het gehele buitengebied van Zuid-Holland. Daarnaast wordt echter nadrukkelijk de mogelijkheid geboden voor een gebiedsgerichte toepassing van Ruimte voor Ruimte, waarbij gekozen kan worden voor een afwijkende regeling (maatwerk per gebied). Dit is mogelijk indien voor een groot samenhangend gebied een structuurplan of -visie is opgesteld (bij voorkeur in regionaal verband) met nadrukkelijk aandacht voor de beeldkwaliteit, welke de instemming heeft van Gedeputeerde Staten (gehoord de Provinciale Planologische Commissie). Bij maatwerk kan gedacht worden aan het aantal woningen, het volume van de woningen, de verhouding sloop/nieuwbouw, compensatie anders dan in woningen, toepassing bij boom- of sierteeltbedrijven etc. Maatwerk is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de hoofddoelstelling van Ruimte voor Ruimte: ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In een structuurplan of -visie kan voor een groot gebied worden aangegeven in welke gevallen compensatie ter plekke mogelijk is en in welke gevallen compensatie geconcentreerd dient te worden. Een ad hoc benadering wordt hiermee voorkomen. Daarnaast kan het plan een rol spelen bij de afweging van zoeklocaties voor geconcentreerde woningbouw bij een woonkern.

Een gebiedsgerichte toepassing van Ruimte voor Ruimte kan ook voor de provincie een nuttig instrument zijn om de voor specifieke gebieden geformuleerde beleidsdoelen te bereiken. Denk bijvoorbeeld aan de Groenblauwe Slinger, het IOP Rijn- en Veenstreek, de gebiedsaanpak Gouwe Wiericke West en de transformatiegebieden in de streekplannen Zuid-Holland West en Zuid-Holland Oost. Op basis van de uitgangspunten van de regeling zouden, wanneer het gaat om relatief grote aantallen compensatiewoningen, op gebiedsniveau afspraken kunnen worden gemaakt over zones of gebieden waar die compensatiewoningen gerealiseerd zouden kunnen worden. In eerste instantie dient gezocht te worden naar locaties bij een woonkern, maar ook kan gedacht worden aan locaties die bijvoorbeeld aansluiten bij bebouwingslinten of bebouwingsclusters.

4 Regeling Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland

In dit hoofdstuk is de regeling opgenomen die zal worden vastgesteld als eerste partiële herziening van de Nota planbeoordeling 2002. De regeling bestaat uit een richtlijn en een aantal goedkeuringscriteria. In paragraaf 4.1 is de basisregeling opgenomen voor voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (uitgezonderd glas). In paragraaf 4.2 is een aanvullende regeling opgenomen voor verspreid glas en in paragraaf 4.3 een aanvullende regeling voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

Na vaststelling van de nota zal een katern worden gedrukt dat ingevoegd kan worden in de losbladige Nota planbeoordeling 2002. De toelichtingen, die thans per bepaling in de Nota Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland zijn opgenomen, worden daarin niet opgenomen.

4.1 Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (uitgezonderd glas)

Richtlijn 1

In het kader van Ruimte voor Ruimte mogen ter compensatie van de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen onder voorwaarden één of meer burgerwoningen worden gebouwd, in afwijking van de richtlijn uit de Nota planbeoordeling 2002 (paragraaf 3.6) dat niet-agrarische nieuwbouw in het buitengebied dient te worden geweerd. De agrarisch deskundige dient te beoordelen of de agrarische functie niet meer kan worden vervuld.

Toelichting:

De bouw van burgerwoningen in het kader van Ruimte voor Ruimte betekent een afwijking van het tot nu gehanteerde beleid dat is gericht tegen de nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied. De motivering voor deze afwijking is gelegen in de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het gebied waar de regeling Ruimte voor Ruimte wordt toegepast. Met de regeling worden twee doelen bereikt: per saldo neemt de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied af en tevens wordt voorkomen dat de vrijkomende agrarische bebouwing wordt gebruikt voor ongewenste functies.

Naast aanpassing van de Nota planbeoordeling 2002 dienen ook de vigerende streekplannen aangepast te worden. Het realiseren van burgerwoningen in het buitengebied in het kader van Ruimte voor Ruimte in strijd is met structurerende/essentiële elementen of concrete beleidsbeslissingen van de verschillende streekplannen. Bij streekplannen Zuid-Holland West en Zuid-Holland Oost is Ruimte voor Ruimte reeds meegenomen. De streekplannen Zuid-Holland Zuid en Rijnmond worden op korte termijn aangepast.

Ruimte voor Ruimte kan slechts worden toegepast indien wordt voldaan aan een set voorwaarden (zie de hieronder opgenomen goedkeuringscriteria). Voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen staat natuurlijk voorop dat de agrarische functie ter plekke niet meer kan worden uitgeoefend. Hiermee kan worden voorkomen dat elders een nieuw agrarisch bouwperceel kan worden ontwikkeld ten behoeve van dezelfde agrarische gronden. Indien sprake is van schaalvergroting, waarbij agrarische gronden worden samengevoegd ten behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering, kan Ruimte voor Ruimte gewoon worden toegepast. Immers hoewel

de gronden nog steeds ten behoeve van de agrarische functie worden benut, komt de agrarische functie van sommige bedrijfscentra te vervallen.

Goedkeuringscriterium 1

Compensatie kan zowel ter plekke als elders. Indien sprake is van (te voorziene) veelvuldige toepassing van Ruimte voor Ruimte binnen een gemeente of een samenhangend gebied dienen eerst de mogelijkheden van compensatie elders te worden onderzocht, bijvoorbeeld in het kader van een structuurplan of -visie. Gedeputeerde Staten kunnen hiertoe prioritaire gebieden aanwijzen.

Toelichting:

De toepassing van Ruimte voor Ruimte kent zowel een positieve als een minder positieve kant. Tegenover de sloop van overbodige agrarische bebouwing in het buitengebied staat een toename van het aantal burgerwoningen in het buitengebied. Wij constateren derhalve dat de regeling enerzijds voldoende uitnodigend en stimulerend moet zijn om te komen tot daadwerkelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Anderzijds dient voorkomen te worden dat een te groot aantal woningen wordt teruggebouwd middenin het landelijk gebied, waardoor de regeling haar doelstelling voorbij zou kunnen schieten. Tussen deze beide aspecten dient een goede balans te worden gevonden.

Wij menen deze balans te hebben gewaarborgd door voorwaarden te stellen aan de locatiekeuze van de compensatiewoningen en een beperking van het maximum aantal nieuwe woningen per toepassing (drie). Bij voorkeur geschiedt de locatiekeuze volgens de volgende prioritering:

- I. compensatie elders, geconcentreerd binnen de bebouwingscontour of de begrenzing van het stedelijk gebied;
- II. compensatie elders, geconcentreerd aansluitend aan de bebouwingscontour of de begrenzing van het stedelijk gebied;
- III. compensatie ter plekke (op het voormalige agrarische bouwperceel).

Vorenstaande prioritering vergt een gecoördineerde gebiedsgewijze aanpak van Ruimte voor Ruimte. In het kader van bijvoorbeeld een structuurplan of -visie kan onderzocht worden hoeveel bebouwing in een gebied in aanmerking komt voor sloop en hoeveel compensatiewoningen dat zou kunnen opleveren. Daarbij kan onderzocht worden op welke locaties de compensatiewoningen geconcentreerd kunnen worden. Een dergelijke aanpak achten wij in ieder geval noodzakelijk indien sprake is van (te voorziene) veelvuldige toepassing van Ruimte voor Ruimte in een gemeente of een samenhangend gebied. Zonodig kunnen Gedeputeerde Staten prioritaire gebieden aanwijzen.

Indien slechts sprake is van incidentele perceelsgewijze toepassing van Ruimte voor Ruimte bestaat er weinig bezwaar direct de mogelijkheden voor compensatie ter plekke te onderzoeken (zie ook goedkeuringscriterium 3). De toename van het aantal burgerwoningen is in die situatie beperkt. Daar komt bij dat - gelet op de verhouding tussen sloop en nieuwbouw - de afname van de bebouwde oppervlakte ongeveer 90% bedraagt. Tegenover de sloop van 1.000 m² staat de bouw van een woning van ongeveer 100 m² (600 m³). De beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering is hiermee voldoende gewaarborgd.

Goedkeuringscriterium 2

Compensatie elders dient geconcentreerd te worden in of nabij een woonkern, waarbij zoveel mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij bestaande bebouwing (zoals linten en bebouwingsclusters).

Toelichting:

Geconcentreerde woningbouw buiten de contour zal zoveel mogelijk moeten aansluiten bij een woonkern of de bebouwingscontour, danwel bestaande bebouwing in het buitengebied, zoals lintbebouwing en bebouwingsclusters. Waardevol landelijk gebied en slecht ontsloten locaties komen niet in aanmerking voor woningbouw.

Een goede regie van de geconcentreerde woningbouw bij de kern is van belang om dit instrument daadwerkelijk effectief te laten zijn. De gemeente heeft hierbij het voortouw. Teneinde een ad hoc benadering te voorkomen is regionale afstemming van belang (zie ook goedkeuringscriterium 5). Daarnaast kan gedacht worden aan het oprichten van een regionale ontwikkelingsmaatschappij om de toepassing van Ruimte voor Ruimte in goede banen te leiden.

Goedkeuringscriterium 3

Compensatie ter plekke is mogelijk indien geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn. Het gaat om de volgende waarden:

- landschappelijke waarden;
- natuurwaarden (bijvoorbeeld de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur);
- cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld waardevolle dijken, kreken, boerderijstroken);
- topkwaliteitgebieden volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

Het betreft in ieder geval de gebieden en elementen met bovengenoemde waarden, die in het streekplan als zodanig zijn aangegeven. In de concreet begrensde natuur- en natuurontwikkelingsgebieden of de binnen de groene contour gelegen gebieden is compensatie ter plekke uitgesloten.

Toelichting:

De regeling is van toepassing in het gehele buitengebied van Zuid-Holland. Compensatie ter plekke is slechts mogelijk indien geen bijzondere waarden in het gebied of op het perceel aanwezig zijn, of - indien dat wel het geval is - uit een ruimtelijke onderbouwing waarin nadrukkelijk aandacht is besteed aan de beeldkwaliteit, blijkt dat een compensatiewoning inpasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo duidelijk verbetert.

Bij de beoordeling gaat het niet alleen om de waarden die zijn aangegeven in het streekplan, maar ook om waarden op een lokaal schaalniveau. De gemeente dient dit te inventariseren. In de concreet begrensde natuur- en natuurontwikkelingsgebieden en de binnen de groene contour gelegen gebieden is compensatie ter plekke in ieder geval uitsloten. In AnI of A+ gebieden is toepassing van Ruimte voor Ruimte niet op voorhand uitgesloten, mits de ruimtelijk kwaliteit van het gebied voldoende verbetert.

Goedkeuringscriterium 4

De nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert, hetgeen moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing waarin nadrukkelijk aandacht is besteed aan de beeldkwaliteit.

Toelichting:

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume ter plaatse, een goede landschappelijke en architectonische inpassing en aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing, waarin nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de beeldkwaliteit.

Gelet op de verhouding tussen sloop en nieuwbouw (de afname van de bebouwde oppervlakte bedraagt gemiddeld 90%: tegenover 1.000 m² sloop staat ongeveer 100 m² nieuwbouw), is al gauw sprake van een behoorlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is dus vooral een goede landschappelijke en architectonische inpassing (geen zogenaamde "witte schimmel") van belang. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, groene inpassing (beplantingsplan, gebruik van inheemse soorten) etc.

Bij compensatie ter plekke is de situering van de woning(en) op het voormalige bouwperceel van belang. Indien twee of drie woningen kunnen worden gebouwd is spreiding over de volle diepte van het perceel veelal ongewenst.

Goedkeuringscriterium 5

Op basis van een structuurplan of -visie is een gebiedsgerichte regeling mogelijk (maatwerk).

Toelichting:

Een gecoördineerde aanpak van Ruimte voor Ruimte is wenselijk in waardevolle gebieden die een grote samenhang vertonen en waar tevens veel voormalige (agrarische) bedrijven of verspreide glastuinbouwbedrijven aanwezig zijn. Het verdient aanbeveling voor deze gebieden een (regionaal) structuurplan of -visie op te stellen, waarin nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de beeldkwaliteit. In dat kader is het mogelijk te kiezen voor een gebiedsspecifieke Ruimte voor Ruimteregeling, mits het structuurplan of -visie de instemming heeft van Gedeputeerde Staten (gehoord de Provinciale Planologische Commissie).

Bij maatwerk kan gedacht worden aan het aantal woningen, het volume van de woningen, de verhouding sloop/nieuwbouw, compensatie anders dan in woningen, toepassing bij boom- of sierteeltbedrijven etc. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de beperkingen die het streekplan stelt. Zo is compensatie anders dan in woningen niet mogelijk in streekplangebied Zuid-Holland West.

In een Ruimte voor Ruimteplan kan als onderdeel van een structuurplan of -visie voor een groot gebied aangegeven worden in welke gevallen compensatie ter plekke mogelijk is en in welke gevallen compensatie geconcentreerd dient te worden bij een woonkern en kan ook een afweging tussen kernen worden gemaakt. Een ad hoc benadering wordt zo voorkomen. Daarnaast kan het plan een rol spelen bij de afweging van zoeklocaties voor geconcentreerde compensatie bij de kern.

Een gebiedsgerichte toepassing van Ruimte voor Ruimte kan ook voor de provincie een nuttig instrument zijn om de voor specifieke gebieden geformuleerde

beleidsdoelen te bereiken. Denk bijvoorbeeld aan de Groenblauwe Slinger, het IOP Rijn- en Veenstreek, de gebiedsaanpak Gouwe Wiericke West en de transformatiegebieden in de streekplannen West en Oost. Op basis van de uitgangspunten van de regeling zouden, wanneer het gaat om relatief grote aantallen compensatiewoningen, op gebiedsniveau afspraken kunnen worden gemaakt over zones of gebieden waar de compensatiewoningen zouden kunnen worden gerealiseerd.

Goedkeuringscriterium 6

Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen. De voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning. Voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie (staffelmethode). Het is mogelijk meerdere percelen hierbij te betrekken: de minimale oppervlakte te slopen bebouwing per perceel bedraagt in dat geval 250 m². De compensatie moet in een redelijke en toetsbare verhouding staan tot de kosten van het slopen van bebouwing.

Toelichting:

Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan veelal slechts worden bereikt als het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex wordt gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen mestplaten en sleufsilos, maar deze tellen niet bij de berekening van de sloopnorm. Torensilos tellen wel mee.

Indien de te slopen bebouwing in economisch opzicht vrijwel nihil van waarde is, staat de bouw van een compensatiewoning niet in verhouding tot de sloopkosten. Toepassing van Ruimte voor Ruimte kan in dergelijke situaties onredelijk zijn. Het gaat daarbij om panden die ook zonder toepassing van Ruimte voor Ruimte zouden verdwijnen.

Het aantal terug te bouwen woningen wordt bepaald volgens de staffelmethode:

- sloop 1.000 tot 2.000 m²: één woning;
- sloop 2.000 tot 3.000 m²: twee woningen;
- sloop 3.000 m² of meer: drie woningen (maximum).

Het is mogelijk verschillende locaties onderling te verrekenen. Een voorbeeld: indien op drie locaties 800 m² wordt gesloopt (in totaal 2.400 m²), kan op twee van deze locaties een woning worden gebouwd. Het minimum dat per perceel gesloopt dient te worden bedraagt 250 m². De aanvraag dient in dergelijke situaties gecombineerd te worden. De gemeente kan hierbij een regierol vervullen. De regeling kan ook gemeentegrensoverschrijdend worden toegepast.

Goedkeuringscriterium 7

Planologische medewerking voor compensatie wordt niet verleend als in redelijkheid via andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

Toelichting:

Daarbij kan gedacht worden aan subsidieregelingen gericht op sanering. Overigens bestaan thans weinig regelingen terzake. Uitgangspunt is dat compensatie evenmin mogelijk is voor de sloop van illegale bebouwing. Een gemeentebestuur dient bij de constatering dat er sprake is van illegale bebouwing af te wegen of legalisering aan

de orde kan zijn of dat handhavend moet worden opgetreden. Dit kan uitmonden in bestuursdwang of dwangsom welke tot doel heeft de illegale bebouwing te slopen en de situatie en/of het gebruik in overeenstemming te brengen met de bestemming.

Goedkeuringscriterium 8

De regeling is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum 1 januari 2003.

Toelichting:

Teneinde te voorkomen dat gebouwen worden opgericht slechts met het oogmerk deze later te vervangen door een woning, zal de regeling uitsluitend van toepassing zijn op gebouwen die rechtsgeldig zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003.

Vanzelfsprekend is de regeling uitsluitend van toepassing op bebouwing die wordt gesloopt in het kader van Ruimte voor Ruimte. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie.

Goedkeuringscriterium 9

Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt. Deze bouwwerken kunnen een nieuwe invulling krijgen conform de regeling voor hergebruik voor voormalige agrarische bedrijfscomplexen. Bij gecombineerde toepassing van die regeling met Ruimte voor Ruimte bedraagt het maximum aantal nieuwe wooneenheden (naast de bestaande bedrijfswoning) drie.

Toelichting:

Het provinciale beleid is erop gericht om bouwwerken met belangrijke cultuurhistorische waarden te beschermen. De volgende objecten dienen in ieder geval te worden beschermd en sloop hiervan dient te worden voorkomen:

- rijksmonumenten (waaronder begrepen archeologische monumenten);
- provinciale en gemeentelijke monumenten;
- objecten geïnventariseerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project.

Ook beeldbepalende bebouwing komt veelal niet in aanmerking voor sloop. Daarbij kan gedacht worden aan bebouwing die past in een ensemble, overkappingen van hooibergen etc. Voorkomen dient te worden dat Ruimte voor Ruimte uitmondt in een kaalslag, waardoor het karakter van het gebied wordt aangetast. Het is primair een taak van de gemeente om beeldbepalende bebouwing te selecteren. In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag dient hieraan nadrukkelijk aandacht te worden besteed.

Bebouwing die wordt gehandhaafd kan een nieuwe invulling krijgen overeenkomstig de regels in de Nota planbeoordeling 2002 (paragraaf 3.6, goedkeuringscriterium 2) voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfscomplexen. Bij gecombineerde toepassing van die regeling en 'ruimte voor ruimte' geldt dat het maximum aantal nieuwe wooneenheden (naast de bestaande bedrijfswoning) drie bedraagt. Zonder deze bepaling zou het aantal nieuwe wooneenheden zelfs meer dan het dubbele hiervan kunnen zijn, hetgeen wij ongewenst achten.

Goedkeuringscriterium 10

De inhoudsmaat van de compensatiewoning (inclusief erfbebouwing) mag niet meer dan 600 m³ bedragen. Deze inhoudsbeperking geldt niet indien de compensatiewoning binnen de rode contour danwel de begrenzing van het stads- en dorpsgebied wordt gebouwd. Indien recht bestaat op twee of drie compensatiewoningen is samenvoeging mogelijk tot een grote woning van 1.200 m³, respectievelijk 1.800 m³.

Toelichting:

Het provinciaal beleid ten aanzien van het buitengebied is onder andere gericht op het weren van nieuwe niet-agrarische bebouwing. Het ligt dan ook in de rede om aan te sluiten bij de beperkingen die in de Nota planbeoordeling 2002 worden gesteld aan de inhoudsmaat van burgerwoningen in het buitengebied. Deze beperkingen hebben als achtergrond dat het wonen in het buitengebied niet al te aantrekkelijk moet worden gemaakt. Voorkomen dient te worden dat op grote schaal kleine bestaande woningen worden omgezet in forse villa's, die afbreuk doen aan het karakter van het gebied. Daarnaast is het buitengebied primair bedoeld voor de functies die daarin thuishoren: met name landbouw, natuur en recreatie. Voor het bestaande stads- en dorpsgebied gelden geen beperkingen voor de inhoud van woningen.

Uitzonderingen zijn mogelijk in de situatie dat recht bestaat op meerdere compensatiewoningen. In dat geval bestaat weinig bezwaar te kiezen voor één grote woning in plaats van meerdere kleinere woningen, dit betekent immers minder versnippering. In plaats van twee woningen van 600 m³ kan een woning van 1.200 m³ worden gebouwd en in plaats van drie woningen van 600 m³ kan een woning van 1.800 m³ worden gebouwd (of bijvoorbeeld twee woningen van 900 m³).

Goedkeuringscriterium 11

De ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning mogen niet worden belemmerd.

Toelichting:

Voorkomen moet worden dat de bouw van een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van veehouderijbedrijven, glastuinbouwbedrijven, fruitteeltbedrijven en boomteeltbedrijven. Zie ook Nota planbeoordeling 2002 paragraaf 3.5 (milieuzonering agrarische bedrijvigheid) en paragraaf 4.6 (luchtkwaliteit en stank).

Goedkeuringscriterium 12

Planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de agrarische bebouwing voldoende is gewaarborgd. Het vrijkomende perceel dient een passende herbestemming te krijgen in een herziening van het bestemmingsplan, zodat de oude bouwmogelijkheden niet opnieuw benut kunnen worden.

Toelichting:

A. Waarborgen sloop

Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen compensatie elders en compensatie ter plekke.

Compensatie elders

Bij compensatie elders (geconcentreerd bij een woonkern) dient de sloop zeker te worden gesteld door het afromen van de opbrengst van de compensatiewoning. Hiertoe dienen overeenkomsten te worden gesloten tussen provincie en gemeente en tussen gemeente en bouwer. Een andere mogelijkheid is het privaatrechtelijk vastleggen van een verplichting voor de bouwer om elders een bepaalde hoeveelheid bebouwing te slopen.

Compensatie ter plekke

Bij compensatie ter plekke dient het slopen van de bestaande bebouwing te worden geregeld in het ruimtelijke ordeningstraject (bestemmingsplan of procedure ex artikel 19 WRO).

Bij de toepassing van artikel 19 WRO dient de gemeente de sloop veilig te stellen door bij het verlenen van de vrijstelling een voorwaarde terzake op te nemen. Een dergelijke voorwaarde is naar onze mening geoorloofd, aangezien deze een relevant planologisch belang dient. Als extra waarborg kan de sloopverplichting ook via privaatrechtelijke weg worden vastgelegd.

Indien gekozen wordt voor een bestemmingsplan, geldt de beperking dat het opnemen van een sloopverplichting als bouwvoorschrift in een bestemmingsplan in juridisch opzicht niet mogelijk is. Het is naar onze mening wel mogelijk bij het leggen van de bestemming 'woondoeleinden' (ten behoeve van de compensatiewoning), een bouwvoorschrift op te nemen inhoudende dat de bouwvergunning pas verleend kan worden nadat bepaalde bebouwing is gesloopt. Behalve een herziening van het bestemmingsplan kan ook gekozen worden voor een wijzigingsplan (artikel 11 WRO).

B. Herbestemming perceel

Ten opzichte van het bestemmingsplan kleven aan de toepassing van de procedure ex artikel 19 WRO enige nadelen. De vrijstelling ex artikel 19 WRO heeft namelijk uitsluitend betrekking op de nieuwbouw van de compensatiewoning. Eventuele ongewenste bouwmogelijkheden zouden in stand kunnen blijven. Tevens ontbreekt in dat geval een goede beheersregeling voor de woning. Daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan de uitbreidingsmogelijkheden van de woning en een erfbebouwingsregeling.

Overigens behoeft het tijdelijk in stand laten van de agrarische bouwmogelijkheden - in afwachting van de herziening van het bestemmingsplan - geen groot probleem te zijn, aangezien na de bedrijfsbeëindiging geen grondslag meer aanwezig is voor het verlenen voor een bouwvergunning voor een agrarische opstal. Veelal kunnen bouwvergunningen namelijk uitsluitend worden afgegeven ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven (afhankelijk van de regeling in het vigerende bestemmingsplan). Er is dan ook geen reden de weg van artikel 19 WRO uit te sluiten. Per geval zal bekeken moeten worden of artikel 19 WRO kan worden toegepast, of het bestemmingsplan de voorkeur verdient. Met name indien bij de berekening van de hoeveelheid te slopen bebouwing meerdere percelen worden betrokken, kan een bestemmingsplan de voorkeur verdienen. Behalve een bestemmingsplan kan ook gekozen worden voor een wijzigingsplan (artikel 11 WRO).

4.2 Verspreid glas

Goedkeuringscriterium 13

De regeling voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is van overeenkomstige toepassing op bebouwing van gespecialiseerde verspreid liggende glastuinbouwbedrijven **buiten** de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw. De regeling geldt niet voor zogenaamd 'papierglas'. De regeling geldt wel voor agrarische bedrijven met ondersteunend glas, mits sprake is van bedrijfsbeëindiging. **Naast** de in regeling 4.1 genoemde voorwaarden, gelden de volgende afwijkende voorwaarden:

- a. voor de sloop van iedere 5.000 m² glas (fysiek glasoppervlak) mag één woning worden gebouwd, met een maximum van drie (staffelmethode);
- b. de minimum hoeveelheid te slopen glas per perceel bedraagt 1.000 m²;
- c. bij gespecialiseerde verspreid liggende glastuinbouwbedrijven is niet relevant of de agrarische functie nog kan worden vervuld;
- d. planologisch-juridische medewerking wordt slechts verleend in het kader van de herziening van een bestemmingsplan (geen procedure ex artikel 19 WRO).

Toelichting:

Algemeen:

Het glasbeleid van de provincie, zoals verwoord is in de nota "Naar een duurzaam en hoogwaardig glastuinbouwcomplex in Zuid-Holland" (2002), is gericht op de concentratie van specifieke glastuinbouwbedrijven in de daarvoor aangewezen duurzame concentratiegebieden en de sanering of verplaatsing van verspreid liggende glastuinbouwbedrijven buiten die gebieden. 'Ruimte voor ruimte' is een instrument dat kan worden ingezet ter sanering van het verspreide glas. Daarnaast zullen echter andere instrumenten moeten worden ontwikkeld of ingezet.

Criterium a:

Gekozen is voor een beperkte regeling waarbij ten hoogste drie woningen kunnen worden teruggebouwd. Deze regeling is het aantrekkelijkst voor de kleinere verspreid liggende glastuinbouwbedrijven, met een grootte tot ongeveer 1,5 hectare. Voor grotere bedrijven levert de regeling veelal te weinig op om te kiezen voor bedrijfsbeëindiging en sloop. Verplaatsing naar een duurzaam concentratiegebied ligt voor deze bedrijven meer voor de hand. Indien de regeling ook van toepassing zou zijn op omvangrijke bedrijven zouden bovendien veel teveel woningen moeten worden gebouwd in het buitengebied. Aangezien thans moeilijk valt in te schatten om hoeveel woningen het in die situatie zou kunnen gaan, zou de regeling haar doel voorbij kunnen schieten. Ter indicatie: in 2001 waren in Zuid-Holland 4.895 agrarische bedrijven met glastuinbouw aanwezig, waarvan 2.727 (meer dan de helft) kleiner dan 1 hectare.

De kosten voor het slopen van het glas en het beëindigen van de glastuinbouw bestemming lopen sterk uiteen. Desondanks is gekozen voor de staffelmethode (per 5.000 m² te slopen glas mag één woning worden gebouwd). Uit onderzoek is gebleken dat de waarde van het aanwezige glas per bedrijf zeer sterk varieert. Van invloed zijn de moderniteit, de ligging, de inrichting en de bedrijfsstructuur. Uitgangspunt bij het opstellen van deze regeling is een gemiddelde waarde van 45 Euro per vierkante meter. De sloopnorm van 5.000 m² biedt naar onze mening voor het een gemiddelde bedrijf voldoende soelaas. Dit kan betekenen dat sommige bedrijven een voordeel behalen, maar het voor anderen onvoldoende oplevert. Wij hebben op dit punt gekozen voor een heldere en vooral ook toetsbare regeling. Daar komt bij dat Ruimte

voor Ruimte niet het ultieme instrument is voor het opruimen van verspreid glas. Ook andere instrumenten zullen hiervoor moeten worden ingezet.

Eventueel kan op basis van een structuurplan of –visie voor een groot samenhangend gebied gekozen worden voor een gebiedsspecifieke regeling (zie regeling 4.1, bepaling 6). In dat kader zou ook naar oplossingen kunnen worden gezocht voor grotere bedrijven, waarvoor de algemene regeling te weinig soelaas biedt. Aangezien op basis van een structuurplan of –visie een goed beeld kan worden verkregen om hoeveel glas het gaat en hoeveel woningen hiervoor in de plaats zouden kunnen komen, is een regeling denkbaar inhoudende dat bij sloop van grote glasopstanden meer dan drie woningen kunnen worden teruggebouwd. In dat geval dient de woningbouw geconcentreerd te worden bij een woonkern, of aan te sluiten bij bestaande bebouwing in het buitengebied (linten, bebouwingsclusters). Deze gebiedsgerichte benadering van Ruimte voor Ruimte kan een nuttig instrument zijn bij de prioriteitsgebieden voor het saneren van verspreid glas. Ruimte voor Ruimte is overigens slechts één van de instrumenten die ingezet kunnen worden om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bereiken in de betreffende gebieden. Andere instrumenten zijn bijvoorbeeld: verplaatsing van glas naar concentratiegebieden, aankoop van glas, 'rood-voor-groen' en nieuwe landgoederen.

De regeling is niet van toepassing op het zogenaamde 'papieren glas'. Dit zou namelijk geen ruimtewinst opleveren, maar extra bebouwing. In de meeste gevallen is wegbestemmen van het 'papieren glas' de eerst aangewezen weg. De kosten hiervan zijn in veel gevallen niet al te groot. Met name indien lange tijd geen aanstalten zijn gemaakt de glasbestemming te realiseren, is geen sprake van planschade (zoals bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). In veel andere gevallen is wellicht slechts sprake van geringe planschade. Een financiële regeling is in die situatie te prefereren boven het bouwen van compensatiewoningen.

Ten aanzien van agrarische bedrijven met ondersteunend glas merken wij het volgende op. Het beleid van de provincie, gericht op sanering van verspreid liggende specifieke glastuinbouwbedrijven, heeft geen betrekking op opengronds tuinbouwbedrijven met ondersteunend glas. Deze vorm van glas is veelal nodig voor een doelmatige en rendabele bedrijfsvoering, zoals bij vollegronds groenteteelt, sierteelt en bollenteelt. In de Nota planbeoordeling 2002 is nieuwvestiging van ondersteunend glas derhalve toegestaan (met een maximum van 300 m² in kwetsbaar agrarisch gebied en 1.000 m² in overig agrarisch gebied). Een actieve aanpak gericht op sanering van ondersteunend glas of verplaatsing naar concentratiegebieden is dan ook niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat het in concrete gevallen, indien sprake is van bedrijfsbeëindiging, onredelijk kan zijn het te slopen glas niet mee te laten tellen bij de berekening van het aantal compensatiewoningen. Voorwaarde is wel dat niet opnieuw glas kan worden opgericht op het perceel.

criterium b:

Teneinde te voorkomen dat een te geringe hoeveelheid kassen wordt gesloopt geldt een minimum van 1.000 m² per perceel. Indien de sloopnorm van 5.000 m² op één perceel niet wordt gehaald, is verrekening mogelijk tussen meerdere percelen (eventueel gemeentegrensoverschrijdend).

criterium c:

Anders dan bij de regeling voor voormalige agrarische bedrijfscomplexen is niet relevant of de glastuinbouwfunctie ter plaatse nog kan worden uitgeoefend. Ook een levensvatbaar glastuinbouwbedrijf komt voor de regeling in aanmerking.

Uitgangspunt van het provinciaal beleid is de concentratie van glastuinbouw in de daarvoor aangewezen duurzame concentratiegebieden (waaronder de zogenaamde 'glas-as') en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die daardoor in de daarbuiten gelegen gebieden wordt bereikt. Voor agrarische bedrijven met ondersteunend glas blijft de toets door de agrarische deskundige noodzakelijk. Zie ook onder ad a.

Criterion d:

De provincie zal uitsluitend planologisch-juridische medewerking verlenen in het kader van een bestemmingsplan. Na de sloop van de glasopstanden dienen de gronden een passende herbestemming te krijgen, bijvoorbeeld een agrarische bestemming zonder glastuinbouw. Behalve een herziening van het bestemmingsplan kan ook gekozen worden voor een wijzigingsplan (artikel 11 WRO). Teneinde nieuwvestiging van glastuinbouw uit te sluiten is de toepassing van artikel 19 WRO in dit geval niet mogelijk, aangezien de bouw mogelijkheden in dat geval zouden blijven bestaan.

4.3 Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

Goedkeuringscriterium 14

De regeling voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is van overeenkomstige toepassing op bebouwing van solitaire niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, die hun activiteiten ter plaatse hebben beëindigd. Naast de in regeling 4.1 genoemde voorwaarden geldt als afwijkende voorwaarde dat planologisch-juridische medewerking slechts wordt verleend in het kader van de herziening van een bestemmingsplan (geen procedure ex artikel 19 WRO).

Toelichting:

Ook voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geldt dat het slopen van niet in landschap passende en overtollige bebouwing in ruil voor de bouw van compensatiewoningen een ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan betekenen. De regeling voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is dan ook van overeenkomstige toepassing op niet-agrarische bedrijven. De bedrijven dienen in het buitengebied gelegen te zijn. De regeling is niet van toepassing op bedrijven die zijn gevestigd op kleine bedrijventerreinen buiten het dorpsgebied.

Meer nog dan bij voormalige agrarische bedrijfsgebouwen geldt dat het vrijkomende perceel een passende herbestemming dient te krijgen. Voorkomen moet worden dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor niet-agrarische bedrijfsfuncties. Herbestemming kan slechts worden geregeld via een bestemmingsplan (of de toepassing van een in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid). De weg van artikel 19 WRO is in dit geval uitgesloten.

4.4 Rekenvoorbeelden

Voor alle situaties geldt dat de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar burgerwoning. Deze telt niet mee bij het maximum van drie compensatiewoningen, zodat het totaal aantal woningen na toepassing van Ruimte voor Ruimte ten hoogste vier kan bedragen.

1. Sloop 1.000 m² bedrijfsbebouwing.
In ruil voor de sloop van 1.000 m² tot 2.000 m² ontstaat het recht op één woning.

2. Sloop 1900 m² bedrijfsbebouwing.
In ruil voor de sloop van 1.000 m² tot 2.000 m² ontstaat het recht op één woning
3. Sloop 4.000 m² bedrijfsbebouwing.
Indien meer dan 3.000 m² wordt gesloopt mogen maximaal drie woningen op het perceel worden gebouwd.
4. Sloop 600 m² bedrijfsbebouwing
Aangezien minder dan 1.000 m² wordt gesloopt ontstaat geen recht op een compensatiewoning.
5. Sloop 600 m² en 500 m² bedrijfsbebouwing op twee percelen.
Op beide percelen afzonderlijk wordt te weinig gesloopt om in aanmerking te komen voor compensatiewoningen, maar door de aanvraag te combineren wordt in totaal meer dan 1.000 m² gesloopt en ontstaat het recht op één compensatiewoning.
6. Sloop 400 m², 400 m² en 200 m² bedrijfsbebouwing.
Op drie bedrijven wordt in totaal 1.000 m² gesloopt. Op één van de bedrijven wordt echter minder dan het minimum van 250 m² gesloopt, zodat slechts 800 m² meetelt. Er ontstaat geen recht op een compensatiewoning.
7. Sloop 1.500 m² en 500 m² bedrijfsbebouwing
Op één perceel wordt 1.500 m² gesloopt. De buurman sloop 500 m². Indien de aanvraag wordt gecombineerd (en gelijktijdig wordt ingediend) ontstaat het recht op twee compensatiewoningen.
8. Sloop 1.000 m² van in totaal 1.500 m² bedrijfsbebouwing
Eén grote schuur van 1.000 m² wordt gesloopt. Een andere schuur van 500 m² blijft staan. Er ontstaat geen recht op een compensatiewoning. Uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing.
9. Sloop 3.400 m² en 600 m² bedrijfsbebouwing.
Op één perceel wordt 3.400 m² gesloopt. Dit geeft recht op de bouw van het maximum van drie compensatiewoningen. De buurman sloop slechts 600 m², maar wil door het indienen van een gecombineerde aanvraag gebruikt maken van de 400 m² die zijn buurman meer heeft dan 3.000 m². Dit is echter niet mogelijk, aangezien op deze wijze via een omweg het maximum van drie woningen zou kunnen worden overschreden. Indien meer dan 3.000 m² bedrijfsbebouwing aanwezig is (of in het geval van glas meer dan 15.000 m²) mag het meerdere niet worden meegeteld bij andere percelen.
10. Sloop 8.000 m² fysiek glasoppervlak (verspreid glas)
In ruil voor het slopen van 5.000 tot 10.000 m² fysiek glasoppervlak ontstaat het recht op het bouwen van één compensatiewoning.
11. Sloop 9.000 m² fysiek glasoppervlak (verspreid glas) en 250 m² bedrijfsbebouwing op 1 perceel.
Op dit bedrijf is naast glas ook nog wat bedrijfsbebouwing aanwezig. Voor het glas geldt 9.000/5.000 is 1,8 woningen. Voor het bedrijfsbebouwing geldt 250/1.000 is 0,25 woningen. In totaal ontstaat het recht op twee compensatiewoningen.

12. Sloop 800 m² bedrijfsbouw en 1.000 m² fysiek glasoppervlak (ondersteunend glas).

Indien sprake is van bedrijfsbeëindiging mag ook ondersteunend glas worden meegeteeld. Voor de bedrijfsbebouwing geldt 800/1.000 is 0,8 woningen en voor het glas geldt 1.000/5.000 is 0,2 woningen. In totaal ontstaat derhalve het recht op één compensatiewoning.

13. Sloop 800 m² bedrijfsbebouwing en wegbestemmen 1.000 m² zogenaamd 'papieren glas'.

In dit geval ontstaat geen recht op een bedrijfswoning. 800 m² is te weinig om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning. Zogenaamd 'papieren glas' valt niet onder de Ruimte voor Ruimteregeling.

14. Sloop 1.000 m² bedrijfsbebouwing, exclusief 1.000 m² cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Op een perceel is 2.000 m² bedrijfsbebouwing aanwezig, waarvan 1.000 m² cultuurhistorisch waardevol (monumentale boerderij). In ruil voor het slopen van 1.000 m² niet-waardevolle bebouwing mag één woning worden gebouwd. De monumentale boerderij (1.000 m²) blijft staan. Deze mag, volgens de regeling in de Nota planbeoordeling 2002 voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, benut worden voor passende bedrijfsfuncties of meerdere wooneenheden. Bij gecombineerde toepassing met Ruimte voor Ruimte bedraagt het maximum aantal nieuwe wooneenheden drie. In dit geval mogen derhalve in de voormalige boerderij nog twee extra wooneenheden worden gevestigd. Aangezien ook de reeds in de boerderij aanwezige voormalige agrarische bedrijfswoning mag worden omgezet naar burgerwoning, bedraagt het totaal aantal wooneenheden na sloop en functiewijziging vier. Het spreekt voor zich dat bij het ontwerp en situering van de compensatiewoningen rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het monumentale pand.

15. Sloop 3.000 m² bedrijfsbebouwing, exclusief 1.000 m² cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Op een perceel is 4.000 m² bedrijfsbebouwing aanwezig, waarvan 1.000 m² cultuurhistorisch waardevol (monumentale boerderij). In ruil voor de sloop van 3.000 m² niet-waardevolle bebouwing mogen drie compensatiewoningen worden gebouwd. De monumentale boerderij kan gebruikt worden voor een passende bedrijfsfunctie. De vestiging van nieuwe wooneenheden in de boerderij is in dit geval niet toegestaan, aangezien bij gecombineerd toepassing van Ruimte voor Ruimte met de regeling in de Nota planbeoordeling 2002 voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen het maximum aantal nieuwe wooneenheden drie bedraagt. Aangezien ook de reeds in de boerderij aanwezige voormalige agrarische bedrijfswoning mag worden omgezet naar burgerwoning, bedraagt het totaal aantal wooneenheden na sloop en functiewijziging vier. Het spreekt voor zich dat bij het ontwerp en situering van de compensatiewoningen rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het monumentale pand.

5 Afwijkingsbevoegdheid

Gedeputeerde staten kunnen bij de beoordeling van een bestemmingsplan gemotiveerd afwijken van de Nota planbeoordeling 2002. Maatwerk is mogelijk (vanzelfsprekend binnen de grenzen die het streekplan stelt). Dit geldt derhalve ook voor de regeling Ruimte voor Ruimte. Gedacht kan worden aan afwijking van de gestelde sloopnormen voor gebouwen of glasopstanden (respectievelijk 1.000 m² en 5.000 m²) per woning, indien aangetoond wordt dat uitvoering van het plan een bijzondere meerwaarde heeft (t.o.v. een regulier Ruimte voor Ruimteplan) voor de kwaliteit van de omgeving. Te denken valt dan aan een substantiële (financiële) inspanning voor het behoud van beschermde monumenten, aan substantiële verbetering van het woonklimaat voor een groot aantal andere woningen door het opheffen van een milieuhinderlijke situatie, of in combinatie met overdracht van gronden aan een natuurbeherende instantie, voorzover de gronden van een te beëindigen bedrijf gelegen zijn in de PEHS. Indien wordt afgeweken van de norm zal met een grondige financiële onderbouwing moeten worden aangetoond dat het plan anders niet uitvoerbaar is.

6 Procedure

6.1 Voorbereiding en vaststelling

De Ruimte voor Ruimteregeling is een aanvulling op de planologische regelgeving in de Nota planbeoordeling 2002. Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure is over de ontwerperegeling advies gevraagd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Tevens is het oordeel gevraagd van de Vereniging van Zuid-Hollandse Gemeenten (VZHG) en de Provinciale Commissie Groene Ruimte (PCGR). De ontwerperegeling heeft ter inzage gelegen van 3 maart 2003 tot en met 31 maart 2003. Gedurende en na die termijn zijn ruim 60 zienswijzen ingediend. Dit heeft geleid tot aanpassing van nota. Zie de Nota van Beantwoording.

6.2 Evaluatie

Gedeputeerde Staten zullen de regeling in ieder geval twee jaar na de inwerkingtreding evalueren en zonodig voorstellen doen tot aanpassen of intrekken. Tevens wordt een systeem van monitoring opgesteld, zodat een goed beeld kan worden verkregen van de effectiviteit van de regeling.

Bijlage A Nota van Beantwoording

RUIMTE VOOR RUIMTE IN ZUID-HOLLAND

Nota van beantwoording

De conceptnota Ruimte voor Ruimte heeft ter visie gelegen van 3 maart 2003 tot en met 31 maart 2003. Gedurende en na deze termijn zijn ruim 60 zienswijzen ingediend door gemeenten, particulieren en organisaties. Een groot aantal zienswijzen heeft betrekking op dezelfde aspecten. Mede gelet op het grote aantal reacties hebben wij er derhalve voor gekozen de zienswijzen in thematische zin te beantwoorden. Op specifieke situaties is niet expliciet ingegaan. Overleg hierover is echter altijd mogelijk.

BEANTWOORDING THEMA'S

1. Prioriteitsvolgorde locatie compensatiewoningen

Een groot deel van de ingekomen zienswijzen heeft betrekking op de door ons voorgestelde prioriteitsvolgorde voor de locatie van de compensatiewoningen. In de conceptregeling is bepaald dat eerst onderzocht dient te worden of geschikte locaties beschikbaar zijn in of nabij een woonkern. Pas daarna komt compensatie ter plekke, op het perceel van de te slopen bebouwing, aan de orde. In veel zienswijzen wordt de vrees geuit dat de toepassing van Ruimte voor Ruimte hierdoor onvoldoende van de grond zal komen. Vanuit financieel en organisatorisch oogpunt is compensatie ter plekke immers veel aantrekkelijker. De gronden zijn immers direct beschikbaar en bovendien is ter plekke veelal de grootste prijsstijging van de grond te realiseren door het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming.

Wij constateren dat de regeling enerzijds voldoende uitnodigend en stimulerend moet zijn om te komen tot daadwerkelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Anderzijds dient voorkomen te worden dat een te groot aantal woningen midden in het buitengebied wordt teruggebouwd, waardoor de regeling zijn doelstelling voorbij zou kunnen schieten. Tussen deze beide aspecten dient een goede balans te worden gevonden.

Met name waar het gaat om incidentele perceelsgewijze toepassing van Ruimte voor Ruimte bestaan er naar onze mening weinig bezwaren om te kiezen voor compensatie ter plekke. De toename van het aantal woningen in het buitengebied is dan niet al te groot. Daar komt bij dat - gelet op de verhouding tussen sloop en nieuwbouw - de afname van de bebouwde oppervlakte ongeveer 90% bedraagt. De beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering is hiermee voldoende gewaarborgd. Wij hebben besloten de regeling op dit punt derhalve verruimen.

Indien binnen een gemeente of een samenhangend gebied sprake is van (te voorziene) veelvuldige toepassing van Ruimte voor Ruimte achten wij vorenstaande ad hoc benadering echter ongewenst. Dit zou namelijk kunnen leiden tot een ongecontroleerde toename van het aantal woningen in het buitengebied, hetgeen uiteindelijk zou kunnen leiden tot een verandering van het karakter van het gebied. Het is dan nog maar de vraag of uiteindelijk nog sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Een gebiedsgerichte en gecoördineerde aanpak van Ruimte voor Ruimte kan dit voorkomen. In het kader van bijvoorbeeld een structuurplan of -visie kan onderzocht worden hoeveel bebouwing in een bepaald gebied in aanmerking zou kunnen komen voor sloop en hoeveel compensatiewoningen dat zou kunnen opleveren. Tevens kunnen in dat kader de mogelijkheden worden

onderzocht om de compensatiewoningen zoveel mogelijk op één of meerdere plekken te concentreren. Bij voorkeur in of bij een woonkern, maar in ieder geval in aansluiting op bestaande bebouwingsstructuren. Voor deze gebieden blijft de in de conceptregeling aangegeven prioritering in tact.

Wij hebben de betreffende bepalingen aangepast.

2. Maximum inhoud compensatiewoning

In enkele zienswijzen wordt naar voren gebracht dat de maximum inhoud van 600 m³ voor compensatiewoningen aan de kleine kant is. Wij hebben ervoor gekozen aan te sluiten bij de systematiek van de Nota planbeoordeling 2002, waarin is bepaald dat burgerwoningen in het buitengebied een maximale maat mogen hebben van 600 m³ (inclusief erfbebouwing). In het landelijk gebied is de ruimtelijke uitstraling en de impact van de woningen van belang, gezien de openheid en de waarde van het gebied. Daarnaast wordt voorkomen dat op grote schaal bestaande kleine woningen worden omgezet in forse villa's. Ook het restrictieve beleid onderschrijft deze maximale maat.

Uitgangspunt is derhalve de maximale maat van 600 m³ (inclusief erfbebouwing). Hierop zijn slechts enkele uitzonderingen mogelijk. Ten eerste in de situatie dat meerdere compensatiewoningen kunnen worden gebouwd. In dat geval bestaat er weinig bezwaar te kiezen voor één grote woning in plaats van meerdere kleine woningen. Dit heeft immers minder versnippering tot gevolg. Dit betekent dat in plaats van twee woningen van 600 m³ een woning van 1.200 m³ mag worden gebouwd, en in plaats van drie woningen van 600 m³ een woning van 1.800 m³ (of bijvoorbeeld twee woningen van 900 m³). Ten tweede kan in het kader van een gebiedsgerichte aanpak van Ruimte voor Ruimte op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing gekozen worden voor een afwijkende maat. Ter stimulering van een gebiedsgerichte aanpak staan wij maatwerk op dit punt toe.

Wij hebben besloten de betreffende bepaling aan te vullen.

3. Aantal compensatiewoningen

Het bleek niet voor iedereen duidelijk of de bestaande bedrijfswoning meetelt bij het bepalen van het maximum van drie woningen. We zullen de regeling op dit punt verhelderen. Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning staat naast het maximum van drie compensatiewoningen. In totaal kunnen derhalve op een voormalig agrarisch bouwperceel vier woningen komen te staan. Indien de voormalige bedrijfswoning groter is dan 600 m³, mogen de bestaande maten worden aangehouden.

Wij hebben de regeling op dit punt verduidelijkt.

4. Compensatie anders dan in woningen

In enkele zienswijzen wordt gevraagd om naast compensatie in woningen, ook compensatie in bedrijven, recreatiewoningen of anderszins toe te laten. Wij hebben gekozen voor compensatie in woningen, aangezien hiermee de grootste kwaliteitswinst is te behalen. Bedrijfsfuncties zijn, wat uitstraling betreft, veelal minder aantrekkelijk. Bovendien bestaat het gevaar van verkeersaantrekkende werking, milieuhinder en verdere ontwikkeling van eenmaal gevestigde bedrijven.

Ook recreatiewoningen achten wij minder gewenst, aangezien de leefbaarheid op het platteland (voorzieningsniveau) het meest is gebaat bij gewone woningen. Daar komt bij dat ons beleid is gericht op complexgewijze ontwikkeling van recreatiewoningen en het tegengaan van solitaire recreatiewoningen in het buitengebied.

Overigens kunnen wij in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van de Nota planbeoordeling 2002. Dit betekent dat bij wijze van uitzondering andere functies niet uitgesloten zijn, mits de gemeente dit goed onderbouwt en het streekplan zich er niet tegen verzet. Daarnaast wijzen wij erop dat in het kader van een gebiedsgerichte aanpak van Ruimte voor Ruimte eveneens maatwerk mogelijk is. Daarbij kan ook gedacht worden aan andere functies dan woningen.

De regeling blijft op dit punt ongewijzigd.

5. Verhouding sloop/compensatie (staffelmethode)

De norm van 1.000 m² te slopen bebouwing per compensatiewoning zou volgens sommige respondenten verlaagd moeten worden, teneinde de regeling aantrekkelijker te maken. Wij merken op dat deze norm door meerdere provincies redelijk wordt geacht. De waardevermeerdering van de grond ten gevolge van de bestemmingswijziging en de eventuele verkoopwinst op een nieuw te bouwen woning, wegen voldoende op tegen de sloopkosten van de bebouwing. Daarnaast is uitgegaan van een 'ontstening' van ongeveer 90%. Immers tegenover de bouw van een compensatiewoning van ongeveer 100 m² (hetgeen ongeveer overeenkomt met 600 m³) staat de sloop van 1.000 m² bebouwing. Een lagere sloopnorm zou ook een vermindering van de 'ontstening' en daarmee ook een vermindering van de beoogde ruimtelijk kwaliteitsverbetering met zich meebrengen.

Daarnaast wijzen enkele respondenten erop dat bij veel bedrijven minder dan 1.000 m² bebouwing aanwezig is, zodat van de regeling geen gebruik kan worden gemaakt. Wij merken hierover op dat de regeling het mogelijk maakt meerdere bedrijven (eventueel in meerdere gemeenten) te betrekken bij de toepassing van Ruimte voor Ruimte. Indien bijvoorbeeld op twee percelen 500 m² wordt gesloopt, kan één compensatiewoning worden gebouwd. De minimum hoeveelheid te slopen bebouwing per perceel (bij saldering) bedraagt 250 m². In dit soort situaties is een gebiedsgerichte en gecoördineerde aanpak van Ruimte voor Ruimte wenselijk.

Wij hebben de regeling op dit punt niet aangepast.

6. Verspreid liggende boomteeltbedrijven

Enkele gemeenten en particulieren verzoeken de regeling uit te breiden tot verspreid liggende boomteeltbedrijven buiten de daarvoor aangewezen concentratiegebieden. Daarbij wordt onder meer aangegeven dat de ontwikkelingen in de boomteelt forse uitbreiding van bedrijven vereisen, die ter plaatse niet mogelijk zijn. Verplaatsing is derhalve noodzakelijk.

Wij merken allereerst op dat de regeling niet in de eerste plaats is ontworpen om de verplaatsing van bedrijven mogelijk te maken, maar om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied te bewerkstelligen. Indien sprake is van bedrijfsbeëindiging is op zich de regeling voor sloop en compensatie van voormalige agrarische bedrijfscomplexen van toepassing.

Bij een belangrijk deel van de bestaande boomteeltbedrijven is echter slechts sprake van beperkte bebouwing en wordt de "norm" van 1.000 m² te slopen bebouwing niet gehaald. De ruimtelijke impact van dat soort bedrijven wordt vooral bepaald door de vollegrondsteelt. De eventuele ruimtelijke kwaliteitsverbetering ziet in die gevallen niet zozeer op de ontstening, maar op het verdwijnen van de vollegrondsteelt. Op voorhand zien wij geen aanleiding om voor dat soort situaties een algemene compensatiemogelijkheid in de vorm van de bouw van een extra woning mogelijk te maken. Wij willen echter ook niet op voorhand uitsluiten dat in het kader van een gebiedsgerichte aanpak van Ruimte voor Ruimte boomteeltbedrijven toch worden meegenomen, bij wijze van maatwerk. In dat kader kan bezien worden welke compensatie redelijk kan zijn voor het uitplaatsen of saneren van boomteeltbedrijven en of de landschappelijke kwaliteitswinst daar voldoende tegenop weegt. Het ligt daarbij overigens voor de hand dat eventuele compenserende woningbouw in die gevallen niet ter plaatse maar elders geschiedt.

Voor die boomteeltbedrijven waar tevens in ruime mate ondersteunend glas aanwezig is kan, afhankelijk van de situatie ter plaatse, totale sanering of verplaatsing tot landschappelijke kwaliteitsverbetering leiden. Een algemene regeling achten wij ook daarvoor op dit moment niet de meest aangewezen weg, maar wij zijn bereid om ook hier naar maatwerkoplossingen te streven. Ook daarbij zullen eventuele compenserende bouwmogelijkheden in eerste instantie niet ter plaatse, maar elders moeten worden gezocht.

De algemene regeling blijft op dit punt ongewijzigd.

7. 'Papieren glas'

Het uitsluiten van het zogenaamde 'papierglas' bij de toepassing van Ruimte voor Ruimte wordt door velen niet begrepen. Wij onderschrijven het standpunt van deze respondenten dat 'papierglas', (de mogelijkheid om binnen een vigerend bestemmingsplan nieuw glas op te richten) een probleem vormt dat voortdurend op de loer ligt. Wij achten Ruimte voor Ruimte echter niet het geschikte instrument voor het 'opruimen' van 'papierglas'. Ruimte voor Ruimte is namelijk bedoeld voor sanering van fysieke gebouwen, zodat sprake is van een daadwerkelijke en zichtbare kwaliteitsverbetering. Voor 'papierglas' achten wij wegbestemmen een geschikter instrument. Dit hoeft namelijk niet in alle gevallen te leiden tot een vergoeding van planschade. Met name indien al lange tijd geen aanstalten zijn gemaakt daadwerkelijk glas op te richten. Indien wel sprake is van planschade gaat het in de meeste gevallen om niet al te grote bedragen. Een financiële regeling is in die situatie te prefereren boven de bouw van compensatiewoningen.

De regeling blijft op dit punt ongewijzigd.

8. Ondersteunend glas

Ook het uitsluiten van ondersteunend glas bij de toepassing van Ruimte voor Ruimte wordt niet altijd begrepen. Ons glasbeleid, zoals verwoord in de nota "Naar een duurzaam en hoogwaardig glastuinbouwcomplex in Zuid-Holland" (2002), is gericht op de concentratie van specifieke glastuinbouwbedrijven in de daarvoor aangewezen duurzame concentratiegebieden en de sanering of verplaatsing van verspreid liggende specifieke glastuinbouwbedrijven buiten die gebieden. Dit beleid is niet zinvol voor opengronds tuinbouwbedrijven en akkerbouwbedrijven met

ondersteunend glas. Veelal is daarbij immers een zekere hoeveelheid ondersteunend glas noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering van deze bedrijven en is sanering, bedrijfsbeëindiging of verplaatsing naar concentratiegebieden voor dergelijke bedrijven niet aan de orde. Wij achten een actieve aanpak gericht op sanering van ondersteunend glas in die situaties dan ook niet doelmatig.

Vorenstaande neemt niet weg dat het in concrete gevallen onredelijk kan zijn het glas niet mee te laten tellen bij de berekening van de totale hoeveelheid te slopen bebouwing (en daarmee het aantal compensatiewoningen dat mag worden teruggebouwd). Dit zou kunnen spelen bij bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven met ondersteunend glas of gemengde agrarische bedrijven met glas. Een en ander hangt af van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die daarmee wordt bereikt. Voorwaarde is in ieder geval dat niet opnieuw glas kan worden opgericht. Afhankelijk van de hoeveelheid glas en de oppervlakte van de overige bedrijfsgebouwen die aanwezig is bij het bedrijf kan aangesloten worden bij de regeling voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of de regeling voor verspreid glas.

Wij hebben de regeling op dit punt aangepast.

9. Verspreid glas

De regeling voor het saneren van verspreide specifieke glastuinbouwbedrijven heeft wisselende reacties opgeroepen. In de conceptnota hebben wij ervoor gekozen geen staffelmethode op te nemen, zoals bij voormalige agrarische bedrijven, maar het aantal compensatiewoningen af te laten hangen van de kosten die zijn gemoeid met het slopen van het glas (naast de zuivere sloopkosten, gaat het daarbij bijvoorbeeld ook om de kosten van sanering e.d.). Gelet op de vele vragen die hierover zijn gesteld hebben wij ons standpunt heroverwogen: een staffelmethode biedt voor alle betrokken partijen meer helderheid en rechtszekerheid en is daarenboven zowel voor gemeente als provincie veel eenvoudiger te toetsen. Wij zullen de regeling derhalve aanpassen. Per 5.000 m² te slopen glas mag een compensatiewoning worden opgericht, met een maximum van drie woningen. Eventueel kunnen hierbij meerdere bedrijven worden betrokken; de minimum hoeveelheid te slopen glas per perceel (bij saldering) bedraagt 1.000 m². Deze laatste norm hebben we iets verlaagd (van 1.500 m²), zodat ook kleinere bedrijven (bijvoorbeeld met ondersteunend glas) gebruik kunnen maken van de regeling. In het kader van een gebiedsgerichte aanpak van verspreid glas kan zonodig maatwerk worden toegepast.

Wij hebben de regeling op dit punt aangepast.

10. Toepassing regeling in te herstructureren glastuinbouwgebieden

Enkele gemeenten verzoeken de toepassing van de regeling uit te breiden met te herstructureren glastuinbouwgebieden. Het gaat daarbij met name om het uitplaatsen van woningen. Verspreide woningen in het gebied frustreren soms herstructureringsprocessen. Wij zijn van mening dat Ruimte voor Ruimte hiervoor niet het geëigende instrument is. Dit instrument richt zich namelijk op 'onstening' van het landelijk gebied en niet op de verplaatsing van woonfuncties in het landelijk gebied. In het kader van de herstructurering van glastuinbouwgebieden dient gezocht te worden naar andere instrumenten om bestaande woningen uit te plaatsen. Wellicht bieden de bestaande instrumenten hiervoor al voldoende mogelijkheden, mits vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De regeling blijft op dit punt ongewijzigd.

11. Planologische medewerking via bestemmingsplan

In de conceptregeling is aangegeven dat de provincie planologische medewerking verleent in het kader van een procedure ex artikel 19 WRO of in het kader van een bestemmingsplan. Ten aanzien van het saneren van glas is de beperking opgenomen dat uitsluitend medewerking wordt verleend in het kader van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is namelijk de aangewezen weg voor het wegbestemmen van de glasbestemming. Voorkomen moet worden dat na sanering en compensatie, wederom glas kan worden opgericht. Enkele partijen wijzen erop dat ook op andere manieren hierover zekerheid kan worden geboden. Bijvoorbeeld als de gronden zijn aangekocht door de gemeente of een natuurbeschermingsorganisatie. Wij blijven echter van mening dat via een bestemmingsplan optimale garantie kan worden geboden, dat daadwerkelijk geen nieuw glas kan worden opgericht. Daar komt bij dat ook in het geval van grondaankoop, een herziening van het bestemmingsplan nodig is om de nieuwe gewenste bestemming (bijvoorbeeld groen of recreatie) te realiseren.

De regeling blijft op dit punt ongewijzigd.

12. Huidige regeling in Nota planbeoordeling 2002 voor voormalige agrarische bedrijven

In de Nota planbeoordeling 2002 is reeds een regeling opgenomen voor het toekennen van nieuwe functies aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Onder voorwaarden is het mogelijk binnen de voormalige boerderij meerdere wooneenheden toe te staan. Ook is onder voorwaarden kleinschalige bedrijfsvestiging mogelijk binnen de bestaande bedrijfsgebouwen. In de conceptregeling is de verhouding tussen beide regelingen niet goed aangegeven. In sommige situaties kunnen namelijk beide regelingen naast elkaar worden toegepast, bijvoorbeeld indien sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij met daarnaast niet-cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen. Dit zou er toe kunnen leiden dat binnen de boerderij meerdere wooneenheden worden geplaatst en tevens woningen worden gebouwd ter compensatie van de te slopen overige bebouwing. Wij zullen derhalve in de regeling Ruimte voor Ruimte bepalen dat bij gecombineerde toepassing met de regeling voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, in totaal niet meer dan vier woningen kunnen worden opgericht (de voormalige agrarische bedrijfswoning en drie nieuwe woningen).

Wij hebben de regeling op dit punt aangepast.

13. Verduidelijking begrippen

Enkele begrippen zijn niet duidelijk omschreven in de conceptregeling: onderscheid stedelijk/landelijk gebied, "beeldbepalende bebouwing" en "ruimtelijke kwaliteit".

De begrippen "beeldbepalende bebouwing" en "ruimtelijke kwaliteit" zullen in de nota verduidelijkt worden. Het onderscheid tussen stedelijk en landelijk gebied is aangegeven in de Nota planbeoordeling 2002.

Wij hebben de nota op dit punt aangepast.

14. Relatie met streekplannen

De juridisch-planologische basis om de regeling ruimte voor ruimte te kunnen toepassen wordt gelegd in de streekplannen en in de Nota planbeoordeling 2002. De structurerende / essentiële elementen of concrete beleidsbeslissingen in de streekplannen dienen het realiseren van stedelijke voorzieningen in het kader van ruimte voor ruimte mogelijk te maken.

Het streekplan Zuid-Holland West is op 19 februari 2003 door Provinciale Staten vastgesteld, waardoor toepassing in dat streekplangebied na vaststelling van de Nota Ruimte voor Ruimte mogelijk is. Het streekplan Zuid-Holland Oost wordt in november door Provinciale Staten vastgesteld en de streekplannen Zuid-Holland Zuid en Rijnmond worden op korte termijn partiel herzien. Na vaststelling van deze streekplannen is eind 2003 / begin 2004 de regeling in geheel Zuid-Holland toepasbaar.

De streekplannen zijn of worden door ons college aangepast. Dit heeft geen gevolgen voor de regeling.

15. Toets agrarisch deskundige

In de regeling is opgenomen dat alvorens Ruimte voor Ruimte kan worden toegepast de agrarisch deskundige dient te beoordelen of de agrarische functie van het bouwperceel niet meer kan worden vervuld. Hiermee kan worden voorkomen dat de agrarische grond en het bouwperceel afzonderlijk worden verkocht na bedrijfsbeëindiging en vervolgens een nieuw bouwperceel nodig is ten behoeve van de verkochte grond. Toepassing van Ruimte voor Ruimte is ook uitgesloten indien sprake is sloop van opstallen op een agrarisch bedrijfsperceel waarvan de functie wordt voortgezet. Het slopen van verouderde opstallen en het oprichten van nieuwe moderne opstallen behoort tot de normale agrarische bedrijfsvoering.

Indien sprake is van schaalvergroting, waarbij agrarische gronden worden samengevoegd ten behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering en één of meerder agrarische bouwblokken overbodig worden, kan Ruimte voor Ruimte gewoon toegepast worden. In bestemmingsplannen dient wel voorkomen te worden dat in dit soort situaties nieuw bouwblokken kunnen worden gevestigd.

De regeling blijft op dit punt ongewijzigd.

16. Woningbouwcontingenten

Indien in het streekplan nog uitgegaan wordt van contingenten dient een compensatiewoning hierop in mindering te worden gebracht. In de streekplannen Zuid-Holland West (vastgesteld februari 2003) en Zuid-Holland Oost (vaststelling naar verwachting in november 2003) wordt slechts gestuurd op contouren en niet meer op contingenten.

Dit heeft geen gevolgen voor de regeling.

17. Voorlichting over de regeling

Meerdere respondenten vragen om een publieksfolder of andere voorlichting over de toepassing van Ruimte voor Ruimte. Eind 2003 zullen enkele gemeentedagen worden

georganiseerd om aan de hand van praktijkvoorbeelden de toepassing van dit nieuwe instrument te verduidelijken. Tevens zullen enkele voorbeelden worden toegevoegd aan de nota.

Wij hebben de nota verduidelijkt met enkele voorbeelden.

18. Beperkingen in gebieden met bijzondere waarden

Compensatie ter plekke is uitsluitend mogelijk indien geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn. In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag dient dit gemotiveerd te worden. Enkele respondenten vrezen dat hierdoor compensatie ter plekke in het overgrote deel van het buitengebied vrijwel onmogelijk is, bijvoorbeeld in de zogenaamde A+ gebieden. Dit is echter afhankelijk van de situatie ter plekke. Aangezien bij toepassing van Ruimte voor Ruimte in ieder geval sprake is van een forse 'ontstening' van ongeveer 90% (gelet op de verhouding sloop/nieuwbouw), is vaak toch wel sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Zeker indien daarnaast zorgvuldig aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing van de compensatiewoning(en). Daarbij spelen de volgende aspecten onder andere een rol: zichtlijnen, ritme van bestaande bebouwing, afstand tot de weg, beplanting etc. De regeling blijft op dit punt ongewijzigd, maar de betreffende bepaling zal wel korter en bondiger worden geformuleerd.

Inhoudelijk blijft de nota blijft op dit punt ongewijzigd.

19. Financiële en fiscale aspecten

Gevraagd wordt de regeling financieel nader te onderbouwen, waarbij tevens aandacht dient te worden besteed aan de fiscale aspecten. Wij zijn ons ervan bewust dat Ruimte voor Ruimte niet voor alle situaties een oplossing kan bieden. Het is dan ook een instrument dat naast andere instrumenten ingezet kan worden om de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied te bewerkstelligen. Niet voor alle bedrijfsbeëindigingen zal Ruimte voor Ruimte voldoende opleveren om over te gaan tot sloop van de bestaande bebouwing. De waarde van de te slopen opstallen verschilt sterk en is van vele factoren afhankelijk. Uitgangspunt bij het bepalen van de hoogte van de compensatie voor het aantal gesloopte vierkante meters is dat de opbrengsten van een compensatiewoning opwegen tegen de kosten die gemaakt worden van het verwijderen van de bebouwing. Het bepalen van het aantal vierkante meters dat moet worden gesloopt in ruil voor een woning is een lastige zaak. De sloopkosten kunnen van geval tot geval variëren, zeker wanneer het gaat om glasopstanden. Door de toepassing van asbestkit, of het opruimen van oliestookinstallaties, kunnen de sloopkosten hoog oplopen. Wanneer relatief nieuwe warenhuizen worden gedemonteerd en hergebruikt drukt dat de sloopkosten. Ook de opbrengstenkant varieert: de waarde van een compensatiewoning wordt immers voor een deel bepaald door de omgeving waar hij is gebouwd. Voor gebouwen van steen is bij het bepalen van de sloopnorm uitgegaan van het Akkoord van Brakkenstein (Nijmegen/Zwolle, 15/16 maart 2000). Dit akkoord lag aan de basis van Ruimte voor Ruimteregelingen in de reconstructiegebieden intensieve veehouderij. Bij het bepalen van de norm voor glasopstanden zijn enerzijds de daadwerkelijke sloopkosten van belang en anderzijds een goede verhouding met de normering van gebouwen van steen. Verder is belangrijk dat de regeling aantrekkelijk genoeg blijft juist voor het soort (verspreid liggende) glasopstanden dat in onze provincie afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteit. Van belang is ook dat het inzetten van de

Ruimte voor Ruimteregeling ook concurrerend genoeg is om ongewenste vormen van hergebruik tegen te gaan.

Gelet op de animo bij gemeenten en particulieren om de regeling te gaan toepassen, gaan we er echter vanuit dat Ruimte voor Ruimte in veel gevallen voldoende zal opleveren om over te gaan tot sloop. Daarnaast kan in bijzondere gevallen maatwerk worden geleverd; met name indien sprake is van een evidente ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Ten aanzien van de fiscale aspecten merken wij op dat wij ons bewust zijn van de fiscale gevolgen van bedrijfsbeëindiging en de waardevermeerdering van gronden ten gevolge van bestemmingswijziging. De situatie rond bedrijfsbeëindiging is echter zo divers dat hieruit geen algemene lijn is te trekken.

Wij zullen de regeling Ruimte voor Ruimte na twee jaar evalueren en zonodig voorstellen tot aanpassing doen. De effectiviteit van de regeling speelt daarbij een belangrijke rol.

De nota blijft op dit punt ongewijzigd.

20. Niet-agrarische bedrijven

De regeling is van overeenkomstige toepassing op niet-agrarische bedrijven. Het gaat om bedrijven die hun bedrijfsvoering beëindigd hebben. In ruil voor sanering van alle opstallen wordt één tot maximaal drie woningen toegestaan. De regeling heeft dus geen betrekking op verplaatsing - en de daarmee gemoeide kosten - van bedrijven. Het is niet nodig eerst te onderzoeken of hergebruik van het complex mogelijk is. Sanering veelal de voorkeur.

De nota blijft op dit punt ongewijzigd.

21. Prioritering van gebieden

De regeling Ruimte voor Ruimte is van toepassing in het gehele buitengebied van Zuid-Holland. Het is aan de gemeenten om zonodig in een structuurvisie, aan de hand van een prioritering, voorrang te geven aan het saneren van bouwwerken. Uitgangspunt hierbij is de mate van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Daarnaast kunnen Gedeputeerde Staten prioritaire gebieden aanwijzen, waar een gebiedsgerichte aanpak van Ruimte voor Ruimte noodzakelijk wordt geacht. Een ad hoc benadering wordt hiermee voorkomen.

In de nota wordt aangevuld dat Gedeputeerde Staten prioritaire gebieden kunnen aanwijzen.

Bijlage B Publicatie

RUIMTE VOOR RUIMTE IN ZUID-HOLLAND

Publicatie

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn Gedeputeerde Staten bevoegd tot beoordeling van gemeentelijke bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. De richtlijnen en goedkeuringscriteria voor deze beoordeling zijn te vinden in de Nota planbeoordeling 2002.

Voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied zijn met gedeeltelijke herziening van de Nota planbeoordeling 2002 regels opgesteld om - in ruil voor het slopen van voormalige agrarische of niet-agrarische bedrijfsgebouwen of verspreid glas buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw - op passende locaties één of meer compensatiewoningen te bouwen. Deze regels zijn opgenomen in de Nota Ruimte voor Ruimte en kunnen worden beschouwd als beleidsregels.

Op de voorbereiding van de Nota Ruimte voor Ruimte is de openbare voorbereidingsprocedure ex artikel 3:10 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing geweest. Belanghebbenden is van 3 maart 2003 tot en met 31 maart 2003 de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is door circa 60 gemeenten en instanties gebruik gemaakt. Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben - met inachtneming van de reacties - op 17 september 2003 de Nota Ruimte voor Ruimte en de partiële herziening van de Nota planbeoordeling 2002 gewijzigd vastgesteld. Omdat de nota beleidsregels bevat kan tegen de inhoud daarvan geen beroep worden ingesteld. Dat komt pas aan de orde als een gemeente bestemmingsplannen en bouwplannen in procedure brengt. Daartegen kan een ieder volgens de op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geldende bepalingen zienswijzen indienen. De Nota Ruimte voor Ruimte treedt in werking vanaf woensdag 22 oktober 2003.

De Nota Ruimte voor Ruimte ligt voor een ieder ter inzage (vanaf woensdag 22 oktober 2003) in de bibliotheek van het provinciehuis, Zuid-Hollandplein 1 in Den Haag. De nota kan worden besteld bij de uitgeverij van de Provincie Zuid-Holland, telefoon 070-4416082. Raadplegen via internet kan ook: www.zuid-holland.nl