Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Bernheze houdende regels omtrent “Ruimte voor Ruimte”

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Organisatie	Bernheze
Organisatietype	Gemeente
Officiële naam regeling	Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Bernheze houdende regels omtrent “Ruimte voor Ruimte”
Citeertitel	Beleidsregel “Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2021”
Vastgesteld door	Gemeenteraad
Onderwerp	Bestuur en recht
Eigen onderwerp	

Opmerkingen met betrekking tot de regeling
Geen

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd
Onbekend

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht tot en met	Datum uitwerkingtreding	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
			Nieuwe regeling		

Tekst van de regeling

Intitulé

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Bernheze houdende regels omtrent “Ruimte voor Ruimte”.

Aanleiding

De mogelijkheden om nieuwe woningen in het buitengebied van Bernheze te realiseren, zijn beperkt. Het ruimtelijk beleid met betrekking tot het buitengebied is er (al jarenlang) op gericht om stedelijke functies (waaronder woningen) zoveel mogelijk te weren. Alleen in situaties, waarin sprake is van een zekere vorm van kwaliteitsverbetering, kan het toekennen van nieuwe woonfuncties aan de orde zijn.

Het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied is in de volgende situaties mogelijk:

a. als bedrijfswoning bij een (agrarisch) bedrijf, onder voorwaarde dat het geldende bestemmingsplan daar ruimte voor biedt;

b. als integraal onderdeel van een landgoedontwikkeling. De woning(en) worden daarbij ontwikkeld als tegenprestatie voor een (forse) natuur- en landschapsontwikkeling;

c. ter behoud en versterking van cultuurhistorische waarden van gebouwen (waaronder boerderijsplitsing).

d. in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

In voorliggende beleidsregel wordt alleen ingegaan op onderdeel d. De beleidsregel is erop gericht om meer sturing te kunnen geven op de toepassing en reikwijdte van dit (beleids)instrument.

Regeling Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling Ruimte voor Ruimte (vastgelegd en beschreven als Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006, Provincie Noord-Brabant https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR94454) richt zich op de sanering van intensieve veehouderijen en het in ruil daarvoor oprichten van nieuwe (burger)woningen, die op stedenbouwkundig-landschappelijk verantwoorde locaties kunnen worden gerealiseerd. Voor zover de projectie van deze woningen in het buitengebied plaatsvindt, kunnen ze (op basis van het thans geldende (provinciaal) ruimtelijk beleid) binnen zogenoemde bebouwingsconcentraties worden ontwikkeld.
Via de sanering van een intensieve veehouderij wordt een Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel gegenereerd. Voor elke bouwtitel dient 1.000 m2 aan bedrijfsbebouwing t.b.v. een intensieve veehouderij te worden gesloopt alsook 3.500 kg fosfaat uit de markt te worden gehaald. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de grote milieudruk alsook aan de gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Noord-Brabant.

Binnen Bernheze zijn de afgelopen 20 jaar circa 90 woningen gerealiseerd op basis van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Voor deze woningen heeft ergens binnen Noord-Brabant de vereiste kwaliteitswinst plaatsgevonden. Voor een groot deel van deze bouwtitels geldt dat de kwaliteitswinst (sloop en fosfaatafname) niet binnen Bernheze plaatsvond.

Bouwtitel(s)

Om Ruimte voor Ruimte woningen te kunnen realiseren, dient voor elke woning een Ruimte voor Ruimte bouwtitel te worden overlegd. Deze bouwtitel(s) kunnen op verschillende manieren worden verkregen:

1. Een agrarisch ondernemer saneert een intensieve veehouderij(tak) binnen de gemeente Bernheze en genereert daarmee (zelf) één of meerdere Ruimte voor

Ruimte- bouwtitels. Deze bouwtitels kunnen alleen leiden tot de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen op een locatie die daarvoor als planologisch aanvaardbaar wordt beschouwd. Er dient daarvoor een planologische afweging plaats te vinden. In voorkomende gevallen kunnen de bouwtitels worden gerealiseerd op de locatie waar de veehouderij is gesaneerd, mits deze locatie planologisch verantwoord is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, dient de eigenaar van de bouwtitels op zoek te gaan naar een alternatieve ontwikkellocatie. Ook kan de eigenaar de bouwtitel(s) in de markt verkopen aan een volgende eigenaar.

2. De bouwtitel wordt gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Dit orgaan voert de regeling Ruimte voor Ruimte uit namens provincie Noord-Brabant. De provincie heeft bij aanvang van de Ruimte voor Ruimte regeling gelden beschikbaar gesteld voor sanering van intensieve veehouderijen. Daarmee heeft de provincie gezorgd voor de vereiste sloop en fosfaatafname en daarmee circa 3.000 bouwtitels gegenereerd. Deze voorfinanciering dient te worden terugverdiend door ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de provincie Noord-Brabant op basis van de gegenereerde bouwtitels.
   Op basis van een gesloten overeenkomst met de provincie heeft gemeente Bernheze de intentie uitgesproken om de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen op grondgebied van de gemeente te faciliteren. Inmiddels zijn er circa 90 Ruim te voor Ruimte woningen op grondgebied van Bernheze gerealiseerd (en zijn er nog enkele in voorbereiding).
   Op 23 juni 2021 heeft de gemeente nog een overeenkomst gesloten met provincie Noord-Brabant. Déze overeenkomst regelt dat gemeente Bernheze een stimuleringsbijdrage (€ 50.000) van de provincie ontvangt voor elke Ruimte voor Ruimte bouwtitel die, na datum tekening overeenkomst, via de ORR wordt aangekocht.

3. De bouwtitel wordt gekocht in de markt. Dit betreffen bouwtitels die zijn gegenereerd zoals onder 1 beschreven. De bouwtitels zijn verhandeld, wat het volgende kan opleveren:
   a. De bouwtitel is gegenereerd via sanering van een intensieve veehouderij binnen gemeente Bernheze;
   b. De bouwtitel is gegenereerd via sanering van een intensieve veehouderij buiten gemeente Bernheze;

   Op basis van het uitgangspunt dat de kwaliteitswinst binnen gemeente Bernheze dient plaats te vinden, is variant 3b ongewenst en wil de gemeente, middels voorliggende beleidsregel, de ruimte voor deze variant tot een minimum beperken.

Voorliggende beleidsregel ziet erop toe dat de gemeente meer grip krijgt op de wijze waarop de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen wordt onderbouwd. Het uitgangspunt daarbij is dat voor elke Ruimte voor Ruimte ontwikkeling de verplichte sloop en fosfaatafname moet plaatsvinden binnen Bernheze danwel dat via het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen een aantoonbare bijdrage wordt geleverd aan een kwaliteitsimpuls binnen Bernheze. Gelet op dat laatste is de op 23 juni 2021 met de provincie gesloten overeenkomst Ruimte voor Ruimte van belang. Op basis van deze overeenkomst ontvangt de gemeente een stimuleringsbijdrage (€ 50.000) voor elke Ruimte voor Ruimte woning die wordt gerealiseerd via aankoop van de bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (variant 2). Deze stimuleringsbijdrage dient vervolgens te worden ingezet ter verbetering van de kwaliteit in het buitengebied. Voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen waarvoor de sloop en fosfaatafname niet binnen Bernheze heeft plaatsgevonden, dient op basis van voorliggende beleidsregel de betreffende bouwtitel(s) te worden aangekocht via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Ruimte voor Ruimte locaties
Behoudens dat voor elke Ruimte voor Ruimte woning een bouwtitel overlegd moet worden, geldt dat de locatie, waar de woning is geprojecteerd, planologische aanvaardbaar dient te zijn. Gemeente dient te beoordelen of dat er sprake is van een geschikte locatie om de beoogde Ruimte voor Ruimte woning(en) te realiseren. Gelet op het thans vigerende provinciaal ruimtelijk beleid mogen Ruimte voor Ruimte-woningen, voorzover geprojecteerd in het buitengebied, alleen worden gerealiseerd binnen de zogenoemde bebouwingsconcentraties.
Daarnaast is gemeentelijk beleid zoals de Structuurvisie Bernheze uit 2010 en de Woonvisie 2016-2021 van belang bij de toetsing. Ten tijde van het formuleren van voorliggende beleidsregel heeft de gemeente een actuele visie op de bebouwingsconcentraties in voorbereiding.

Veel van de, voor Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling planologisch geschikte locaties binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties, zijn de afgelopen jaren benut. Daarmee bieden deze bebouwingsconcentraties nog maar beperkt ruimte voor het toevoegen van Ruimte voor Ruimte woningen. De gemeente blijft echter goede kansen zien om Ruimte voor Ruimte in te zetten in relatie tot de transitie van de landbouw. Gelet op de ontwikkelingen in de agrarische sector is een ingrijpende verandering ingezet. Veel agrarische bedrijven stoppen hun bedrijfsvoering. In dat kader is het relevant om aan te geven dat de gemeente:

- Het instrument Ruimte voor Ruimte zo ruim mogelijk wil toepassen, altijd met het oog op het behalen van aantoonbare kwaliteitswinst. Hoewel het provinciaal ruimtelijk beleid hiervoor ten tijde van formuleren van voorliggende beleidsregel niet de ruimte biedt, wordt in deze beleidsregel ruimte geboden om een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling, bij hoge uitzondering en als sluitstuk voor een integraal onderbouwde kwaliteitsontwikkeling, af te wegen buiten de aangewezen bebouwingsconcentraties;

- De mogelijkheden gaat aftasten om tot planmatige Ruimte voor Ruimte ontwikkeling(en) te komen. Het gaat daarbij om het aanwijzen van locaties waar meerdere Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden gerealiseerd al dan niet qua uitvoering in samenwerking met de ORR. Een dergelijke planmatige ontwikkeling dient te worden gekoppeld aan het oplossen van knelpunten in het kader van het programma Transitie Landbouw. De stimuleringsbijdrage die daarmee vrijkomt, dient te worden ingezet ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Om deze planmatige ontwikkelingen te kunnen laten slagen, gaat de gemeente terughoudend om met het benutten van (vaak solitair) gelegen locaties ten behoeve van de ontwikkeling van 1 of enkele Ruimte voor Ruimte woningen.

- De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen qua aantallen goed afstemt op de gemeentelijke woonvisie. Daar waar de woonvisie vraagt om andere woontypologieën, dienen de mogelijkheden te worden afgetast om bij planmatige Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen tot een gevarieerd woonprogramma te komen.

Beleidsregel(s)
Gemeente Bernheze verklaart de volgende voorwaarden van toepassing voor (nieuwe) Ruimte voor Ruimte plannen:

Voor elke Ruimte voor Ruimte ontwikkeling geldt dat deze:
1. Dient te voldoen aan de Regeling Ruimte voor Ruimte 2006 van de provincie Noord-Brabant, op basis waarvan o.a. sprake moet zijn van voldoende sloop en fosfaatafname;
2. De vereiste sloop en fosfaatafname wordt behaald binnen gemeente Bernheze;
3. Wanneer niet voldaan kan worden aan sub 2, de vereiste bouwtitel dient te worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR);

4. Ruimte voor Ruimte woningen worden bij voorkeur op planmatige wijze ontwikkeld in daarvoor aangewezen ontwikkellocaties;
5. In situaties waarin een intensieve veehouderij wordt gesaneerd en daarmee Ruimte voor Ruimte bouwtitels worden gegenereerd, kan de ontwikkeling van (een) Ruimte voor Ruimte woning(en) worden afgewogen op of aansluitend aan de saneringslocatie. Er dient sprake te zijn van een planologisch aanvaardbare ontwikkellocatie voor deze woning(en);
6. In situaties, zoals onder 5 omschreven, dient de ontwikkellocatie te zijn gelegen binnen of aansluitend aan een bebouwingsconcentratie. De gemeente bepaalt of er al dan niet sprake is van een bebouwingsconcentratie. Toetsing aan het dan geldend provinciaal ruimtelijk beleid dient plaats te vinden;
7. Indien dit de beste garantie biedt om te komen tot een maatschappelijk gewenste kwaliteitsverbetering, kan worden afgeweken van voorgaande regels voor zowel:
   - De wijze waarop de bouwtitel tot stand komt;
   - De plek waar de betreffende woning(en) worden gerealiseerd;
8. Voor elke Ruimte voor Ruimte plan geldt dat een ruimtelijke onderbouwing is vereist waarin alle relevante beleidsaspecten zijn belicht en onderbouwd. Aanvullend daarop geldt voor elk plan dat:
   a. Voldaan wordt aan voorliggende beleidsregel Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2021;
   b. Bebouwing en bestemmingsvlakken stedenbouwkundig-landschappelijk verantwoord worden gesitueerd en landschappelijk worden ingepast;
   c. Onbenutte bestemmingsvlakken/bouwvlakken worden juridisch-planologisch weggenomen;
   d. De mogelijkheden voor aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen, op en in nabijheid van de ontwikkellocatie, ter versterking van de landschapsstructuur, worden afgewogen. Een fysieke bijdrage aan de realisatie en/of versterking van het NatuurNetwerk Brabant en ecologische verbindingszones (EVZ's) is een pré.
   e. De mogelijkheden voor aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.), op en in nabijheid van de ontwikkellocatie, worden afgewogen;
   f. Dat zonodig en/of gewenst fysieke inrichtingsmaatregelen worden getroffen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
   g. De vereiste sloop wordt zeker gesteld conform de basisvereisten voor Ruimte voor Ruimte. Expliciet geldt daarbij dat wanneer de ontwikkeling van (een) Ruimte voor Ruimte woning(en) plaatsvindt op de slooplocatie, de sloop van bebouwing die administratief niet meegerekend wordt om de bouwtitel(s) te genereren, in beginsel wordt gesaneerd. Ook erfverharding wordt gesaneerd, tenzij deze (al dan niet deels) aantoonbaar en verantwoord onderdeel uitmaakt van het ontwikkelplan. Wanneer sprake is van cultuurhistorisch waardevolle waarden, dient in overleg met gemeente te worden bezien of behoud (en versterking) van bebouwing (of onbebouwde elementen) aan de orde kan zijn;

Overgangsbepaling
Voor wat betreft de ruimtelijke afweging van Ruimte voor Ruimte initiatieven in specifieke gevallen geldt overgangsrecht voor:
- de reeds verzonden principebesluiten ten aanzien van Ruimte voor Ruimte initiatieven en;
- Voor de in voorbereiding en in procedure zijnde bestemmingsplannen die een Ruimte voor Ruimte initiatieven.

Bij de principebesluiten geldt dat deze na verzending in ieder geval een jaar geldig zijn. Deze verzoeken worden daarom voor de geldigheidsduur uitgezonderd van deze beleidsregel. Ten aanzien van de bestemmingsplannen worden de thans in voorbereiding, dan wel in procedure zijnde bestemmingsplannen eveneens van deze beleidsregel uitgezonderd.