

Aan de Raad

Made, 16 april 2025

Raadsvergadering 28 mei 2025	Registratienummer: 2025005577
Casenr: 25.00092	
Onderwerp: Intrekken Notitie Ruimte voor Ruimte 2019	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Notitie Ruimte voor ruimte 2019 3. Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant, hoofdstuk 7, Ruimte	Voorbereiden op: ☒ Informatietafels ☐ Gesprekstafel
Ambtelijke coördinatie: Grondgebied		
Steller: A. van der Zwaluw		

SAMENVATTING

De huidige gemeentelijke notitie “Ruimte voor Ruimte 2019” sluit niet langer aan bij de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling en is daardoor niet meer uitvoerbaar. De Provincie Noord-Brabant heeft de regeling beëindigd en biedt voortaan via de beleidsregel ‘Omgevingsrecht Noord-Brabant (paragraaf 7.1 maatwerk omgevingskwaliteit)’ mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Om verwarring te voorkomen en in lijn te blijven met het provinciale beleid, stellen we voor om de beleidsnotitie “Ruimte voor Ruimte 2019” in te trekken en tijdens de actualisatie van de Omgevingsvisie nieuw beleid te ontwikkelen voor woningbouw in het buitengebied.

VOORGESCHIEDENIS

De ruimte-voor-ruimte regeling maakte het mogelijk om door sloop van agrarische bedrijfsgebouwen of de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel één woning te mogen bouwen in het landelijk gebied. De ruimte-voor-ruimte regeling is in 2000 opgericht door de provincie Noord-Brabant en moest sloop voor stoppende varkens- en pluimveehouders aantrekkelijk maken. Dit beleid had als doel bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke- en milieukwaliteit door versterking tegen te gaan, fosfaatrechten uit de markt te halen en het mestoverschot te reduceren. Daarnaast bood het agrarische ondernemers de mogelijkheid om door middel van verkoop van bouwtitels de kosten van sloop te dekken en kapitaalvernietiging te voorkomen.

De terugverdienopgave van € 286 miljoen, bedoeld voor sloopvergoedingen door het slopen van stallen van intensieve veehouderijen, is inmiddels ingevuld. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) heeft daarom laten weten dat zodra de laatste bouwtitels zijn gereserveerd voor concrete projecten, het niet meer mogelijk is om een Ruimte voor Ruimte-kavel te ontwikkelen via artikel 5.15 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ook kunnen particulieren dan geen (maatwerk)titels meer kopen bij Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Na het beëindigen van deze regeling is het op nieuwe bouwpercelen alleen nog mogelijk om in het buitengebied woningen te bouwen via de regeling ‘Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’. Dit beleid is bedoeld om de leefomgeving te verbeteren, met name door een fysieke tegenprestatie te leveren.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het intrekken van de notitie Ruimte-voor-Ruimte, 2019. De volgende drie argumenten liggen daaraan ter grondslag:

1. Gemeentelijk beleid is achterhaald. Intrekken is daarom voorstelbaar.

De gemeentelijke notitie "Ruimte voor Ruimte 2019" sluit niet langer aan bij de huidige provinciale regelgeving zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het huidige gemeentelijke beleid gaat nog primair uit van het slopen van stallen (1.000 m²) en het inleveren van fosfaatrechten (3.500 kg), wat gelijk staat aan het ontwikkelen van één Ruimte-voor-Ruimte kavel. Door de forse investeringen (€ 125.000,--) werden hierdoor van oudsher voornamelijk grote, luxe, vrijstaande woningen gerealiseerd.

Inmiddels heeft de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) laten weten dat het niet meer mogelijk is om Ruimte-voor-Ruimte kavels te ontwikkelen via artikel 5.15 van de Omgevingsverordening. De terugverdienopgave voor de ruim 2.900 bouwtitels is immers gerealiseerd, wat het onmogelijk maakt om nog nieuwe initiatieven binnen deze regeling te faciliteren. Daarmee vervalt de mogelijkheid binnen de Omgevingsverordening om Ruimte-voor-Ruimte toe te passen en ons gemeentelijk beleid niet effectief en uitvoerbaar meer. Hierdoor heeft de notitie "Ruimte voor Ruimte 2019" feitelijk haar functie verloren. Door het gemeentelijk beleid in te trekken, voorkomen we tegenstrijdigheden tussen gemeentelijk en provinciaal beleid en zorgen we voor helderheid richting initiatiefnemers.

2. Provinciale regeling voor wonen in het buitengebied is verbreed

Inmiddels heeft de Provincie haar beleid omtrent woningbouw in het buitengebied verbreed met een beleidsregel in artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarbij is bepaald dat via maatwerk de toevoeging van een woning mogelijk is met als doel het versterken van omgevingskwaliteit. Daarvoor moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd. Die fysieke tegenprestatie kan op verschillende manieren worden behaald, door bijvoorbeeld natuur te ontwikkelen, (agrarische) bedrijfsopstallen te slopen, het saneren van milieubelastende activiteiten, etc.

Bovendien wil de Provincie - mede gelet op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt - meer inspelen op de actuele vraag naar woningen. U kunt daarbij denken aan de vraag naar soms kleinere woningen voor één en tweepersoonshuishoudens en de vraag naar Tiny houses. Voor andere woningtypen in het buitengebied is de gevraagde investering aanzienlijk lager dan voorheen. Zo geldt voor een tiny house een investeringsbedrag van € 20.000,--, voor een tweekapper bedraagt dit € 62.500,-- per woning. Het gemeentelijk Ruimte-voor-Ruimte beleid, zoals vervat in de notitie gaat nog uit van een minimale kaveloppervlakte van 1.000 m², een breedte van 25 meter en een inhoudsmaat van 750 m³. Deze maatvoeringen sluiten niet meer aan bij de mogelijkheid om ook andere vormen van woningbouw in het buitengebied mogelijk te maken.

3. Ruimte voor integraal beleid bij actualisatie van de Omgevingsvisie

In plaats van ad hoc nieuw beleid te ontwikkelen, willen we tijdens de actualisatie van de Omgevingsvisie strategisch en gebiedsspecifiek nadenken over de ruimtelijke inrichting van het buitengebied. Dit stelt ons in staat om niet alleen woningbouw, maar ook andere opgaven, zoals natuurontwikkeling en agrarische transitie, mee te nemen in de afwegingen.

Bovendien vraagt de provincie bij toepassing van artikel 5.14 "maatwerk met als doel omgevingskwaliteit" om een ontwikkelingsrichting voor het gebied (artikel 3.77 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant). Voor elk woningbouwinitiatief afzonderlijk een ontwikkelingsrichting opstellen kost echter veel tijd en capaciteit. Daarnaast is er een risico op een onvoldoende integrale afweging, wat kan leiden tot conflicten met andere initiatieven.

Door ontwikkelingsrichtingen op te stellen tijdens de actualisatie van de Omgevingsvisie, kunnen we een integrale gebiedsafweging maken en bepalen waar welke ontwikkelingen wenselijk zijn.

4. U bent bevoegd om dit beleid in te trekken

Het intrekken van beleid is een bevoegdheid van u, omdat u volgens de Gemeentewet (artikel 147) verantwoordelijk bent voor het vaststellen en wijzigen van gemeentelijk beleid. Nu de provinciale Ruimte-voor-Ruimte-regeling is beëindigd, is intrekking van de gemeentelijke notitie wenselijk om beleidsmatig duidelijkheid te bieden en aan te sluiten bij het provinciale beleid.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Door de beleidsnotitie in te trekken, wordt voorkomen dat er bij initiatiefnemers verwarring ontstaat over de mogelijkheden en onmogelijkheden binnen het huidige ruimtelijke beleid voor woningbouw in het buitengebied. Het gemeentelijk beleid is immers niet meer in lijn met provinciaal beleid. Voor woningbouwinitiatieven in het buitengebied geldt nu juridisch gezien dat een initiatief aan zowel het gemeentelijke- als provinciale beleid moet voldoen. In de praktijk is dat juridisch onhaalbaar. Het intrekken van de beleidsnotitie draagt bij aan een transparante en voorspelbare besluitvorming.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF

Het intrekken van de notitie Ruimte-voor-Ruimte 2019 heeft geen relatie met duurzaamheid.

WAT GAAN WE DOEN?

- De intrekking van de notitie “Ruimte voor Ruimte 2019” formaliseren en communiceren via de gemeentelijke kanalen.
- Initiatiefnemers informeren dat nieuwe woningbouwinitiatieven in het buitengebied voorlopig 'on hold' worden gezet, tenzij er sprake is van uitzonderlijke omstandigheden;
- Tijdens de actualisatie van de Omgevingsvisie integraal nieuw beleid ontwikkelen dat inspeelt op woningbouwmogelijkheden in het buitengebied, waarbij gebiedsspecifieke ontwikkelingsrichtingen worden opgesteld.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Andere partijen, zoals de provincie Noord-Brabant, ZLTO en projectontwikkelaars zijn niet betrokken bij de totstandkoming van dit besluit.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan het intrekken van dit beleid.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

- Beleid handhaven: Dit is geen reële optie, aangezien het gemeentelijke beleid niet meer in lijn is met de provinciale regelgeving. Bovendien heeft de provincie Noord-Brabant de Ruimte-voor-Ruimteregeling beëindigd. Het gemeentelijk beleid handhaven leidt tot verwarring en onduidelijkheid bij initiatiefnemers;
- Nu al nieuw beleid formuleren voor woningbouw in het buitengebied: Dit achten we onlogisch, omdat bij de actualisatie van de Omgevingsvisie juist integraal moet worden nagedacht over de ruimtelijke inrichting van het buitengebied.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Na vaststelling van dit besluit zal de intrekking van het beleid openbaar worden gemaakt via de gemeentelijke kanalen. Betrokken partijen, zoals de ZLTO en de belangrijkste projectontwikkelaars zullen rechtstreeks worden geïnformeerd. Ook zal in gesprekken met

potentiële initiatiefnemers duidelijk worden gecommuniceerd dat de Notitie Ruimte-voor-Ruimte, 2019 niet langer van kracht is.

WAT IS DE VERVOLGPCROEDURE?

Het is gezien het voorgaande wenselijk om tijdens de actualisatie van de omgevingsvisie nieuw beleid te formuleren hoe om te gaan met woningbouw in het buitengebied. Nu sepeeraat woningbouwbeleid voor het buitengebied ontwikkelen achten we onlogisch, omdat we bij de actualisatie van de Omgevingsvisie na moeten denken hoe we de ruimtelijke puzzel in het buitengebied willen vormgeven. Dat willen we o.a. doen door gebied specifieke ontwikkelingsrichtingen op te stellen. (Incidentele) woningbouw is daar een onderdeel van.

Nieuwe woningbouwinitiatieven op een nieuwe bouwperceel zetten we daarom in beginsel tijdelijk on hold, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden of urgente situaties die om directe actie vragen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij woningbouwprojecten die bijdragen aan urgente maatschappelijke doelen, zoals het direct verminderen van stikstof, het saneren van een (intensieve) veehouderij en het huisvesten van specifieke doelgroepen (bijv. ouderen of jongeren). Echter, dit heeft nadrukkelijk niet de voorkeur.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen



A.J.M. Martens
Gemeentesecretaris



B.H.G. Scholtze
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 17 april 2025

Gelet op het bepaalde in artikel 147, Gemeentewet,

Overwegende dat:

- De provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling is beëindigd en het niet meer mogelijk is om nieuwe kavels te ontwikkelen via artikel 5.15 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Het provinciale beleid voor woningbouw in het buitengebied is verbreed, waarbij maatwerk via artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt toegepast met als doel omgevingskwaliteit;
- De gemeentelijke notitie "Ruimte voor Ruimte 2019" niet meer in lijn is met de huidige provinciale regelgeving en daardoor niet effectief en uitvoerbaar meer is;
- Er bij de actualisatie van de Omgevingsvisie ruimte is voor een brede integrale afweging van woningbouw en andere ruimtelijke opgaven.

B e s l u i t :

1. De "Notitie Ruimte voor ruimte 2019, gemeente Drimmelen" in te trekken;
2. De intrekking van de notitie te communiceren via de gemeentelijke kanalen;
3. Bij de actualisatie van de Omgevingsvisie nieuw beleid te formuleren hoe om te gaan met woningbouw in het buitengebied.

Made, 28 mei 2025

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening