Registratienummer: **1601275**

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	7 oktober 2021
Agendapunt:	20
Onderwerp:	Vaststellen Beleidsregel "Ruimte voor Ruimte Bernheze 2021"
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 31 augustus 2021

Inleiding

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. Een voorbeeld van zo'n regeling is de Ruimte voor Ruimteregeling. Deze maakt het mogelijk om in het buitengebied een woning te bouwen. Voor het bouwen van een Ruimte voor Ruimtewoning is een zogenaamde Ruimte voor Ruimte titel nodig. Deze kan op 3 manieren worden verkregen:

1. Door sloop van 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen t.b.v. een intensieve veehouderij en het inleveren van 3.500 kg fosfaatrechten;
2. Door aankoop van een Ruimte voor Ruimte titel van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte;
3. Door aankoop van een Ruimte voor Ruimte titel op de vrije markt.

In het eerste geval ontstaat de titel rechtstreeks uit een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Er worden in dat geval stallen gesloopt en door het inleveren van fosfaatrechten verbetert de geursituatie ter plaatse.
In het tweede geval heeft de hiervoor genoemde kwaliteitsverbetering ergens in Brabant plaatsgevonden en is het recht op het bouwen van een Ruimte voor Ruimte woning verkocht aan de Ontwikkelingsmaatschappij. Iedereen kan vervolgens van de Ontwikkelingsmaatschappij een titel aankopen (circa € 125.000) om ergens in Brabant een Ruimte voor Ruimte initiatief te realiseren. Een bedrag van € 50.000,- van het bedrag dat voor de titel aan de Ontwikkelingsmaatschappij is betaald, vloeit terug naar de gemeentekas en moet worden ingezet voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Dit levert dus indirect een kwaliteitsverbetering op in het buitengebied van Bernheze. In het laatste geval kan een nader onderscheid worden gemaakt in de situatie dat de titel is ontstaan door sloop van stallen binnen de gemeente Bernheze en daarbuiten. Als de titel is ontstaan in het eigen buitengebied van Bernheze, dan heeft de kwaliteitsverbetering binnen de gemeentegrenzen plaatsgevonden.
In het geval dat de titel is ontstaan in een andere gemeente, is er geen sprake van een kwaliteitsverbetering binnen de gemeente Bernheze. Er wordt dan wel bebouwing toegevoegd in het buitengebied in de vorm van een Ruimte voor Ruimtewoning.
Voorheen was het voor de vraag of medewerking aan een Ruimte voor Ruimte initiatief kon worden verleend, niet relevant op welke wijze de titel was verkregen. Het college wenst nu een andere lijn in te zetten ten aanzien van Ruimte voor Ruimte initiatieven. Zij wenst geen medewerking meer te verlenen aan Ruimte voor Ruimte initiatieven, als de titel op de vrije markt is aangekocht en is ontstaan door sloop en inlevering van fosfaatrechten buiten de eigen gemeente.
Met de onderhavige beleidsregel wordt deze lijn vastgelegd.
Deze beleidsregel dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Ruimte voor Ruimte locaties
Behoudens dat voor elke Ruimte voor Ruimte woning een bouwtitel overgelegd moet worden, geldt dat de locatie, waar de woning is geprojecteerd, planologische aanvaardbaar dient te zijn. De gemeente dient te beoordelen of 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, voor zover 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 actuele visies 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 de 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. Relevant om aan te geven is dat de gemeente:

- Het instrument Ruimte voor Ruimte zo ruim mogelijk wil toepassen, met het oog op het behalen van de kwaliteitswinst;
- 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. Hiermee krijgt de gemeente meer grip en sturing op de inzet van Ruimte voor Ruimte en kan het gerichter bepalen waar een kwaliteitsslag behaald kan worden met inzet van Ruimte voor Ruimte woningen. Om ervoor te zorgen dat de planmatige Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen slagen, dient terughoudend om te worden gegaan met het aanwijzen van (vaak solitair gelegen) percelen als Ruimte voor Ruimte locaties;
- De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen qua aantallen goed afstemt met de gemeentelijke woonvisie. Deze visie geeft beperkte behoefte aan de realisatie van (ruime) vrije kavels. Dit geeft extra reden om gericht locaties aan te wijzen waar Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen afgewogen kunnen worden.

Voorstel

1. De beleidsregel "Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2021" vast te stellen. De beleidsregel houdt ten eerste in dat geen medewerking meer wordt verleend aan Ruimte voor Ruimte initiatieven, als de titel op de vrije markt is aangekocht en die is ontstaan door sloop en inlevering van fosfaatrechten buiten de eigen gemeente. Ten tweede stelt de beleidsregel ruimtelijke eisen aan specifieke locaties waar Ruimte voor Ruimtewoningen kunnen worden gebouwd.
2. De beleidsregel "Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2021" treedt in werking de dag ná de publicatie daarvan.

Argumenten
1.1 De wijze waarop de Ruimte voor Ruimte titel wordt verkregen, invloed heeft op de te behalen kwaliteitsverbetering van het Buitengebied
De beleidsregel bepaalt dat geen medewerking meer wordt verleend aan Ruimte voor Ruimte initiatieven, als de titel op de vrije markt is aangekocht en die is ontstaan door sloop en inlevering van fosfaatrechten buiten de eigen gemeente. Dat is niet wenselijk omdat er dan buiten de gemeente een kwaliteitswinst wordt geboekt in de vorm van een afname van bebouwing en geurhinder, maar de woning in het buitengebied van Bernheze wordt gebouwd. Dit leidt in ons buitengebied tot meer bebouwing, zonder dat sprake is van een directe of indirecte kwaliteitswinst.

1.2 De gemeente ziet goede kansen 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. Het bouwen van Ruimte voor Ruimtewoningen vormt in voorkomende gevallen een interessant financieringsmiddel ter ondersteuning van het saneren van (intensieve) veehouderijen.

1.3 De gemeente wil het instrument Ruimte voor Ruimte zo ruim mogelijk toepassen
Zij wil daarbij altijd het behalen van een aantoonbare kwaliteitswinst in het oog houden. Om die kwaliteitswinst ook daadwerkelijk te kunnen behalen, is het nodig dat de titel wordt gegenereerd binnen het eigen buitengebied, dan wel dat de Ruimte voor Ruimte titel wordt aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij, zodat een stimuleringsbijdrage van € 50.000,- per Ruimte voor Ruimte woning terugvloeit naar de gemeente ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

1.4 Planmatige Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen hebben de voorkeur
Er is een aanvang gemaakt met het aftasten van de mogelijkheden voor planmatige Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarbij wordt de samenwerking gezocht met de ORR. Een dergelijke planmatige ontwikkeling gaat uit van het realiseren van meerdere Ruimte voor Ruimte woningen dat kan worden gekoppeld aan het oplossen van knelpunten in het kader van het programma Transitie Landbouw (doorgaans gaat het dan om saneren van IV-bedrijven). De stimuleringsbijdrage(n) die daarmee vrijkomt, dient te worden ingezet ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Voor deze planmatige ontwikkelingen kan bovendien aansluiting worden gezocht met gemeentelijke woonvisie. Als de Woonvisie vraagt om andere woningtypen, kan met een planmatige Ruimte voor Ruimte ontwikkeling worden gekomen tot een gevarieerd woonprogramma.

Risico's
Er dient nog te worden bezien hoe dit privaatrechtelijk geregeld kan worden in de gevallen dat voor het verhaal van de plankosten geen anterieure overeenkomst gesloten wordt, maar de kosten kunnen worden gedekt met de leges in combinatie met een planschadeverhaalsovereenkomst. Dit lijkt oplosbaar te zijn, zodat het hier een aanvaardbaar risico betreft.

Kosten en dekking
Het vaststellen van deze beleidsregel leidt voor de gemeente niet tot het maken van kosten.

Vervolg
De stap die nu dient te worden genomen is dat de gemeenteraad de beleidsregel dient vast te stellen. Na publicatie van de beleidsregel treedt deze dan in werking.

Evaluatie

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.
- Beleidsregel "Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2021": V/1603103

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester