

## Beleidsregel Ruimte voor Ruimte Gemeente Woensdrecht

De raad van de gemeente Woensdrecht, in vergadering bijeen op 12 december 2013 gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2013 overwegende dat (motivering/argumentatie)

- in het kader van een goede ruimtelijke ordening en transparante besluitvorming het gewenst is om voor Ruimte voor Ruimte verzoeken een beleidsregel vast te stellen;
- hiertoe de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte gemeente Woensdrecht' is opgesteld;

b e s l u i t : de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte gemeente Woensdrecht' vast te stellen.

### Inleiding

De provinciale Verordening Ruimte (VR) van de provincie Noord-Brabant geeft regels voor de provinciale belangen in de ruimtelijke ontwikkeling in de provincie. Eén van de aspecten waarop de VR op ingaat is woningbouw, met name gericht op het buitengebied.

Planologisch een nieuwe woning realiseren buiten de kernen is op basis van de Verordening Ruimte in eerst instantie uitgesloten. Er zijn echter twee uitzonderingen waarbij hiervan kan worden afgeweken: Initiatieven die gelegen zijn binnen de gebieden aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling - Kernen in landelijk gebied' van de Verordening Ruimte, mits voldaan wordt aan 3.1.6 Bro; Met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte (RvR) regeling (en landgoederen).

De provinciale RvR regeling biedt de mogelijkheid, in ruil voor een financiële compensatie van de verzoeker, om binnen eerder uitgesloten gebieden een woning te kunnen bouwen.

De provincie verleent dus haar medewerking aan het verzoek in ruil voor een waardeoverdracht. Het gegenereerde geld wordt in een provinciale pot gestort waarmee ergens in Noord-Brabant de sanering wordt bekostigd voor ruimtelijke problemen, bijvoorbeeld voormalige agrarische opstallen, kassen, ed. Het idee erachter is dat hiermee de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant verbeterd wordt. Een RvR woning is een royale woning op een groot kavel (ca. 1.000m<sup>2</sup> en groter).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het gewenst de criteria voor het oprichten van RvR-woningen uit de provinciale Verordening aan te scherpen naar de lokale Woensdrechtse situatie. In voorliggende beleidsregel wordt hieraan voldaan. Hiermee kunnen dergelijke initiatieven transparant en objectief beoordeeld worden, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Woensdrecht voorop staat.

### Toetsingskader

Met de RvR regeling is altijd een herziening van het bestemmingsplan gemoeid, waarvan de bevoegdheid bij de gemeenteraad ligt. Om een transparante besluitvorming rond RvR initiatieven in de hand te werken is het van belang dat er duidelijk is aan welke initiatieven de gemeenteraad medewerking wil verlenen en welke niet. Op dit moment is er een dergelijke ruimtelijke beleidsregel niet en zouden RvR initiatieven ad hoc beoordeeld moeten worden. Middels het kenbaar maken en publiceren van deze beleidsregel wordt het een formeel transparant afwegingskader voor RvR initiatieven. Een besluit nemen op basis van vooraf opgesteld beleid is naar de burger transparant omdat gewerkt wordt met één uniforme beleidsregel.

#### *Heldere en complete opbouw beleidsregel*

De beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen is opgesteld aan de hand van wetgeving en ruimtelijke aspecten en is vorm gegeven in een stroomschema (zie bijlage 1). Een verzoek tot het bouwen van een RvR woning zal het stroomschema positief moeten doorlopen. Wordt het stroomschema niet positief doorlopen dan is er geen sprake van beleidsmatig en ruimtelijk draagvlak om medewerking te verlenen aan het RvR initiatief. Uitleg naar een burger kan met deze ene beleidsregel afgedaan worden. De beleidsregel is opgesteld als een stroomschema met in totaal 5 afwegingen zoals hieronder toegelicht.

### Afweging 1:

Past het initiatief in de Verordening Ruimte?

Het moge duidelijk zijn dat een RvR initiatief binnen de regels van de Verordening Ruimte moet passen. De regels voortvloeiend uit de 'EHS' maken het niet mogelijk om RvR initiatieven te ontwikkelen. De regeling voor RvR woningen staan beschreven in artikel 11.2. Hierin wordt beschreven dat in tegelstelling tot andere provinciale regels één of meer woningen gebouwd mogen worden in bebouwingsconcentraties binnen de gebieden 'Groenblauwe mantel' of 'Agrarisch gebied'. Verder worden hier eisen gesteld aan verantwoording bij het uiteindelijke bestemmingsplan.

#### **Afweging 2a:**

Is het initiatief gelegen in een gebied waarbinnen de Verordening Ruimte stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan?

Om verrommeling van het buitengebied en de kernen te voorkomen, is het van belang om bebouwing te concentreren en te clusteren. Daarom zijn RvR initiatieven in ieder geval mogelijk binnen de bestaande kernen en aangrenzende zoekgebieden. Deze gebieden zijn in de Verordening Ruimte aangeduid als 'stedelijke ontwikkeling - Kernen in landelijk gebied' respectievelijk 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling - Kernen in landelijk gebied'.

#### **Afweging 2b:**

Is het initiatief gelegen binnen de Verordening Ruimte in het gebied 'Groenblauwe mantel' of 'Agrarisch gebied' en lost het initiatief een ruimtelijk kwaliteitsprobleem op?

De Verordening Ruimte biedt binnen voorwaarden in de gebieden 'Groenblauwe mantel' en 'Agrarisch gebied' ontwikkelingsmogelijkheden voor RvR woningen. De RvR regeling echter is in het leven geroepen om de algemene ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant te verbeteren. De gemeente heeft geen invloed op waar de provincie de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Dit houdt in dat het voorkomt dat de rode ontwikkeling in onze gemeente plaatsvindt, terwijl de kwaliteitsverbetering elders, buiten onze gemeente wordt ontwikkeld. Daarom wordt voorgesteld om enkel medewerking te verlenen indien er ter plaatse een ruimtelijk kwaliteitsprobleem wordt opgelost. Bijvoorbeeld als een voormalig agrarische bedrijf of een vervallen bedrijfslocatie gesaneerd wordt. Door de mogelijkheid te bieden om op dergelijke locaties de RvR regeling te kunnen toepassen is een directe verbetering van de gemeentelijke ruimtelijke kwaliteit aan de orde.

#### **Afweging 3:**

Past het initiatief binnen de kwantitatieve woningbehoefteprognose?

Iedere vier jaar wordt door de provincie Noord-Brabant een woningbehoefteprognose opgesteld. De provinciale woningbouwprognose vormt de basis voor de regionale woningbouwafspraken en gemeenten stemmen hun woningbouwplanning af op de behoefte zoals die berekend is.

Woningen die ontwikkeld worden in het kader van RvR hoeven qua aantallen niet binnen de regionale woningbouwafspraken te passen. De provincie toetst dus RvR woningen in een bestemmingsplan niet aan de woningbehoefteprognose.

Op het moment dat de woningen gereed zijn, worden ze echter als reguliere woningen opgenomen in de woningvoorraad. Bij het opstellen van een nieuwe woningbehoefteprognose is het feitelijk aantal woningen dat op dat moment in een gemeente staat, één van de startpunten. Het verschil tussen de woningbehoefteprognose en het aantal woningen dat er al staat, bepaalt het aantal woningen dat in een gemeente nog ontwikkeld kan worden. Hoe meer woningen er reeds staan, hoe minder nieuwe woningen er nog ontwikkeld moeten worden.

RvR woningen tellen dus feitelijk even hard mee binnen de woningbehoefte als alle overige woningen. Immers, ze maken uiteindelijk onderdeel uit van de bestaande woningvoorraad net als alle andere woningen die in de gemeente ontwikkeld worden. Daarom dienen ze al bij de toetsing te passen binnen de woningbehoefteprognose.

#### **Afweging 4:**

Past het initiatief binnen de kwalitatieve woningbehoefte?

RvR woningen zijn royale vrijstaande woningen die op grote kavels ontwikkeld worden (ca. 1.000m<sup>2</sup> en groter). Binnen de gemeente Woensdrecht worden dergelijke woningen op meerdere plaatsen ontwikkeld. Dit is zowel op andere RvR locaties als op locaties die los van de RvR regeling ontwikkeld worden.

De woningmarkt binnen de gemeente Woensdrecht dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de behoefte die er is, mede gezien de samenstelling van de huishoudens. Dit heeft tot gevolg dat er niet voor alle woningtypen een zelfde behoefte is.

Kijkend naar de samenstelling van onze bevolking op de langere termijn, is er een beperkte behoefte aan royale vrijstaande woningen op grote kavels. Deze behoefte bedraagt ca. 30 tot 50 woningen. In de bestaande harde plannen zijn reeds ca. 40 locaties opgenomen, waarbij er sprake is van percelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en waarop een ruime woning ontwikkeld kan worden. Er resteert dus een minimale behoefte. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de kwalitatieve woningbehoefte. Dit geldt zowel voor nieuwe RvR ontwikkelingen als voor overige nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 12 december 2013:*

*de raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,*

Bijlage 1: Stroomschema

