

M E M O

AAN : Commissie Ruimte

VAN : College van burgemeester en wethouders

DATUM : 24 september 2012

BETREFT : Stand van zaken Ruimte voor Ruimte

Op 14 december 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie bebouwingsconcentraties vastgesteld. Deze structuurvisie maakt het mogelijk dat binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties meer 'rode' ontwikkelingen mogelijk zijn, mits deze gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ruimte voor Ruimte geeft invulling aan dit doel. Het college heeft in 2011 en 2012 aan verschillende particuliere ruimte-voor-ruimte initiatieven (principe)medewerking toegezegd. Hierna wordt ingegaan op de stand van zaken van deze plannen en wordt een inschatting gemaakt van mogelijke nieuwe initiatieven.

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte

De beleidsregel Ruimte voor Ruimte is in 2006 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld. De regeling heeft tot doel de sanering van intensieve veehouderij bedrijven te realiseren op plekken waar de verdere groei van deze sector ongewenst is (extensiveringsgebied). Dit betreft gebieden nabij de bebouwde kom en kwetsbare natuurgebieden. In ruil voor de sanering van een ivh-bedrijf wordt de bouw van woningen op passende locaties toegestaan. In de regeling is vastgesteld dat per ruimte-voor-ruimte woning 1.000 m² aan stallen gesloopt moet worden en daarnaast 3.500 kg aan fosfaatrechten dienen te worden ingeleverd. Daarnaast is het mogelijk bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een titel te kopen.

Lopende verzoeken

Al in 2010 is het eerste ruimte-voor-ruimte plan op grond van een particulier initiatief afgerond. Dit betrof de ontwikkeling aan de Behelp 11 (Bennenbroek). Middels een artikel 19 lid 1 vrijstellingsprocedure zijn na sanering van het varkensbedrijf aan de Behelp 11 twee nieuwe woningen toegestaan. Deze twee kavels staan overigens nog steeds te koop. Hierna hebben verschillende initiatiefnemers zich bij de gemeente gemeld met ruimte-voor-ruimte plannen. Hierbij heeft het college inmiddels principemedewerking toegezegd aan 20 nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. De planologische procedures voor deze plannen bevinden zich in verschillende fases.

De nieuwe ruimte-voor-ruimte locaties liggen verspreid over de verschillende bebouwingsconcentraties rond de kernen van Asten, Ommel en Heusden. Bij iets minder dan de helft van de plannen is sprake van sloop van stallen op de betreffende locatie of in de directe omgeving. Bij de overige plannen wordt de benodigde bouwtitel gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Onderstaande overzicht toont alle afgeronde en lopende ruimte-voor-ruimte plannen.

Ruimte voor Ruimte initiatieven					
Locatie	Initiatiefnemer	Woningen	(netto) Sloop	Bijdrage fonds	Stavaza/ planning
J. v. Havenstraat 35, Kennisstraat 2 en 8	Van Bussel	3	ca. 3000 m ²	€ 0,-	Vastgesteld 3-4-2012 (onherroepelijk)
Behelp 10	Van den Boomen	1	0 m ²	€ 125.000,-	Vastgesteld 11-9-2012 (beroepstermijn t/m 26-10-2012)
Voordeldonk	Van Eijk, Klaus	3	0 m ²	€ 375.000,-	Ontwerp-BP ter inzage na ondertekening anterieure ovk
Deurneseweg 47	Janssen	2	ca. 2000 m ²	€ 0,-	Opmerkingen cie. Ruimte + vooroverleg verwerken in Ontwerp-BP
Antoniusstraat 47	Aarts	1	ca. 300 m ²	€ 125.000,-	Opmerkingen cie. Ruimte + vooroverleg verwerken in Ontwerp-BP
Antoniusstraat 61	Loomans	1	ca. 300 m ²	€ 125.000,-	Ingediend voorontwerp-BP wordt ambtelijk beoordeeld en tzt aan cie. Ruimte voorgelegd (w&b)
Hindert 2	Van Helmond	3	ca. 2000 m ²	€ 125.000,-	Ingediend voorontwerp-BP wordt ambtelijk beoordeeld en tzt aan cie. Ruimte voorgelegd (w&b)
Dijkstraat 61	Van den Eijnden	1	ca. 1300 m ²	€ 0,-	Ingediend voorontwerp-BP wordt ambtelijk beoordeeld en tzt aan cie. Ruimte voorgelegd (w&b)
Meijelseweg/Vinkenstraat	Veugen	1	0 m ²	€ 125.000,-	Ingediend voorontwerp-BP wordt ambtelijk beoordeeld en tzt aan cie. Ruimte voorgelegd (w&b)
Slobeendweg	Wijnen, Manders	3	ca. 4000 m ² (Korhoenweg 4) of € 375.000,-		Principebesluit college Initiatiefnemer levert voorontwerp-BP aan
J. v. Havenstraat 42	Kersten	1	0 m ²	€ 125.000,-	Principebesluit college Initiatiefnemer levert voorontwerp-BP aan

Verwachting nieuwe plannen

Nieuwe plannen voor Ruimte voor Ruimte zijn in de eerste plaats afhankelijk van nieuwe particuliere initiatieven. Dit maakt het op voorhand lastig een inschatting te maken van eventuele nieuwe ontwikkelingen. De rol van de gemeente is beperkt tot die van planbeoordelaar en procesbegeleider.

Een nieuw plan voor een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling begint met een principeverzoek. Een dergelijk verzoek wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

1. Is sprake van een passende locatie voor de bouw van één of meerdere nieuwe woningen?

Hiervoor vormen de gebiedsvisies voor de bebouwingsconcentraties, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de structuurvisie, het belangrijkste toetsingskader. De betreffende visiekaarten geven randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. Zo is het bijvoorbeeld uitgesloten dat op een plek die is aangeduid als 'belangrijk zicht' een nieuwe woning wordt gebouwd. De verdere beoordeling of een plan passend is in zijn stedenbouwkundige context en op welke wijze de woningen in het landschap dienen worden ingepast is altijd een kwestie van maatwerk. Niettemin kan op grond van de gebiedsvisies voor de bebouwingsconcentraties een ruwe inschatting worden gemaakt van de kansrijke locaties voor ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen. Op grond van deze grove inventarisatie zijn nog ca. 50 potentiële locaties voor nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen te onderscheiden.

2. Voorziet de ontwikkeling in een kwaliteitsverbetering van het landschap?

Iedere ruimte-voor-ruimte woning draagt op één van de volgende manieren bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap:

1. Sanering van een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied, waarbij per woning minimaal 1000 m² aan stallen wordt gesloopt en 3.500 m² fosfaatrechten wordt doorgestreept.
2. Aankoop van een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Met de provincie is afgesproken dat indien een particuliere initiatiefnemer een dergelijke titel koopt de gemeente Asten een bedrag van € 125.000,- ontvangt. Dit geld dient besteed te worden aan projecten die bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
3. Zijn de gevraagde woningen in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid (woningbehoefte)?
Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is verwoord in de Woonvisie 2010-2019. Onder de noemer 'aanvullende volkshuisvestelijke ambities' voorziet de visie in de bouw van 30 ruimte-voor-ruimte woningen binnen de gemeente Asten. Dit aantal is ook opgenomen in de woningbouwmonitor. Tot nu toe heeft het college principemedewerking toegezegd aan 20 ruimte-voor-ruimte woningen (zie hierboven). Op grond van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is er dus nog ruimte voor 10 nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen op grond van particuliere initiatieven.

Indien bovenstaande vragen positief beantwoord kunnen worden bestaan in beginsel geen (beleidsmatige) bezwaren tegen het plan. Om het plan ook planologisch mogelijk te maken is in alle gevallen een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De initiatiefnemer dient dit bestemmingsplan inclusief alle benodigde onderzoeken zelf op te (laten) stellen en levert dit aan bij de gemeente. Alle gemeentelijke kosten (ambtelijke uren) en eventuele planschadeclaims worden middels een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

Wethouder Martens,
Namens deze
s.olschewsky@asten.nl