

<b>Rubriek:</b>	<b>Volkshuisvesting en woningbouw</b>
-----------------	---------------------------------------

<b>Naam regeling:</b>	<b>Beleidsnota Ruimte voor Ruimte gemeente Zundert</b>
-----------------------	--

<b>Citeertitel:</b>	<b>Beleidsnota Ruimte voor Ruimte gemeente Zundert</b>
---------------------	--

<b>Wettelijke grondslag</b>	Artikel 4:81 Awb
<b>Vastgesteld door</b>	Gemeenteraad
<b>Datum vaststelling</b>	26 juni 2012
<b>Kenmerk besluit</b>	2012/7611
<b>Datum publicatie</b>	18 juli 2012
<b>Bron publicatie</b>	De Zundertse Bode
<b>Datum inwerkingtreding</b>	19 juli 2012
<b>Datum melding arrondissementsparket</b>	
<b>Bijzonderheden</b>	

## **Beleidsnota Ruimte voor Ruimte gemeente Zundert**

Sinds 2000 is de regeling Ruimte voor Ruimte (RvR) van de provincie Noord-Brabant van kracht. Onderhavige beleidsnota werkt deze provinciale regeling, zoals verwoord in de 'Verordening Ruimte' en de 'Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006' door op gemeentelijk niveau.

### **De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte**

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling behelst(e) een subsidieregeling voor de beëindiging van intensieve veehouderijen binnen de reconstructiegebieden waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen werden gesaneerd en de milieurechten werden ingeleverd. De hiervoor benodigde subsidies zijn voorgefinancierd door de provincie, de bedoeling is om door middel van de ontwikkeling en uitgifte van ruimte voor ruimtekavels en de verkoop van bouwtitels deze subsidiegelden terug te verdienen. Voor dit doel is op initiatief van de provincie de 'Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV' (ORR) opgericht. De subsidieregeling is inmiddels beëindigd, de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels en de verkoop van bouwtitels is echter nog in volle gang.

Naast de mogelijkheid voor agrariërs om subsidie te verkrijgen voor de beëindiging van hun intensieve veehouderij was en is het nog steeds mogelijk om, conform de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006', in plaats van subsidie een bouwtitel te verkrijgen. De basis regeling ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:

- alleen intensieve veehouderijbedrijven kunnen deelnemen aan deze regeling;
- deze bedrijven dienen minimaal 1.000m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing te slopen;
- er dient minimaal 3.500 kg aan fosfaatrechten te worden ingeleverd (deze worden uit de markt genomen);
- er dient juridisch-planologisch zeker gesteld te worden dat er geen intensieve veehouderij meer mogelijk is;
- in ruil daarvoor krijgt men een bouwtitel waarmee men in het buitengebied op een planologisch aanvaardbare locatie een nieuwe burgerwoning mag oprichten.

## Ruimte voor Ruimte beleid gemeente Zundert

De regels zoals opgenomen in de 'Verordening Ruimte' en de 'Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006' van de provincie Noord-Brabant zijn integraal van toepassing op deze beleidsnota. Naast deze provinciale regels worden er in deze beleidsnota een aantal gemeente specifieke voorwaarden gesteld. Een verzoek tot oprichting van één of meerder Ruimte voor Ruimte woningen zal aan zowel het provinciale als gemeentelijke beleid moeten voldoen.

### 1. Bouwtitel(s)

De aanvrager dient aantoonbaar te maken dat hij of zij in het bezit is van, of een optie tot koop heeft op, een bouwtitel. De bouwtitel mag:

- verworven worden bij de 'ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV';
- verkregen zijn door sanering van opstallen en inlevering fosfaatrechten van en door een intensive veehouderij binnen een reconstructiegebied;
- verworven worden direct bij een (stoppende) agrariër of bemiddelaar waarbij de sanering van opstallen en inlevering fosfaatrechten binnen een reconstructiegebied heeft plaatsgevonden.
- niet verkregen/verworven zijn door sanering van opstallen en inlevering fosfaatrechten buiten de reconstructiegebieden (West-Brabant) aangezien de realisatie van deze bouwtitels ten koste gaat van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

### 2. Locatie vereisten

Naast de gebruikelijke relevante planologische beoordelingsaspecten gelden er ten aanzien van ruimte voor ruimte locaties een aantal aanvullende voorwaarden. Te weten:

- a. Uitsluitend in de kernrandzone rondom de woonkernen mogen 'Ruimte voor Ruimte woningen' worden toegevoegd. De locatie dient daarbij te zijn aangewezen als Ruimte voor Ruimte locatie in (een van) de gemeentelijke structuurvisie(s). Wanneer de locatie gelegen is buiten deze gebieden is het bouwen van een 'Ruimte voor Ruimte woning' niet mogelijk.
- b. In afwijking op het gestelde onder 2.a. kan een locatie van een te saneren intensieve veehouderij aangemerkt worden als Ruimte voor Ruimte locatie. Deze locatie dient dan wel de kenmerken te hebben van een bebouwingsconcentratie en over deze afwijking dient vooraf met de provincie overeenstemming in te zijn bereikt. Daarnaast dient aangetoond te worden dat de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning alhier noodzakelijk is voor de financiering van de sanering.

### 3. Verkaveling

Ten aanzien van het kavel en/of de verkaveling worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. Het kavel dient rechtstreeks ontsloten te worden op bestaande infrastructuur, de bouw van tweedelijns bebouwing is niet toegestaan;
- b. De verkaveling moet aansluiten op de bestaande 'korrelgrootte' met voldoende transparantie tussen de (bestaande) bebouwing;

- c. De omvang van het kavel dient bij voorkeur rond de 1.000 a 1.500 m<sup>2</sup> te bedragen. Locatie gebonden of project gerelateerde eigenschappen kunnen leiden tot een grotere omvang maar deze mag echter nooit meer bedragen dan 3.000 m<sup>2</sup>.

#### **4. Bouwvoorschriften**

In principe gelden er voor de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning dezelfde voorwaarden als voor de bouw van een reguliere (burger) woning. Gezien het feit dat Ruimte voor Ruimte woningen in of aansluitend aan het buitengebied worden gebouwd dienen de regels voor de bouw van burgerwoningen uit het bestemmingsplan buitengebied in acht te worden genomen. In afwijking hierop worden de volgende (soepelere) voorwaarde gesteld:

- a. De inhoud van de woning (hoofdbouwmassa) mag maximaal 1000 m<sup>3</sup> bedragen;

#### **5. Beeldkwaliteit**

De beeldkwaliteit van de bebouwing wordt door de welstandcommissie op de gebruikelijke manier getoetst. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing dient aangesloten te worden op de landschapsvisie c.q. landschapsontwikkelingsplan.

#### **6. Projectmatige ontwikkeling**

Bij een projectmatige ontwikkeling (kleinschalige stedelijke ontwikkeling) van meerdere ruimte voor ruimte woningen of wanneer de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen samenhangt met een reguliere stedelijke ontwikkeling kunnen in afwijking van het gestelde in deze beleidsnota maatwerk afspraken worden gemaakt.