

| | | |
|-------------------------|--|------------------------------|
| Afdeling | : Ruimte & Economie | Raadsvoorstel: DJ-1210030 |
| Naam opsteller voorstel | : Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221 | Zaaknummer: 1210009 |
| Portefeuillehouder | : drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk | |

Onderwerp

Ruimte voor ruimte woningen.

Voorstel

Met het verzoek van Ruimte voor Ruimte Limburg CV voor de bouw van 10 extra ruimte voor ruimte woningen (1-pitters) onder voorwaarden in te stemmen.

Inleiding

Op 13 november 2020 is een verzoek ontvangen van Ruimte voor Ruimte Limburg CV voor de realisatie van 10 extra ruimte voor ruimte woningen in Weert. In de gemeente Weert is eerder al medewerking verleend aan ruimte voor ruimte woningen:

- Ruimte voor ruimte 1e tranche: 4 woningen (gereed)
- Ruimte voor ruimte 2e tranche: 41 woningen (35 gereed, 1 in aanbouw, 5 planologisch geregeld)
- Ruimte voor ruimte 2e tranche: 20 extra woningen (2 gereed, 1 in aanbouw, 1 vergunning verleend, 7 planologisch geregeld, 7 in voorbereiding/procedure, 2 nog principebesluit te nemen)
- Ruimte voor ruimte 2e tranche, project Boswaard: 43 woningen (in uitgifte, 26 verkocht, 9 in optie, 8 vrij)

De gemeente levert daarmee een bijdrage van in totaal 108 ruimte voor ruimte woningen.

Achtergrond

De regeling kent zijn oorsprong in de Regeling Beëindiging Veehouderijen (RBV) van maart 2000. Deze regeling bestond uit twee tranches. Op grond van deze regeling konden subsidies worden verstrekt voor de beëindiging van intensieve veehouderijen (doorhalen van dier- en mestrechten). Deze regeling is opgezet door een samenwerking tussen de voormalige ministeries van VROM en LNV met vijf provincies (Gelderland, Overijssel, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

In de concentratiegebieden, waaronder Noord- en Midden-Limburg, konden agrariërs bovendien deelnemen aan het onderdeel 'Ruimte voor Ruimte' van RBV. Dit onderdeel hield in dat ondernemers die hun veehouderijbedrijf beëindigden en de betreffende stallen afbraken, voor de sloopkosten en de verloren gegane waarde van de stallen een subsidie ontvingen. Voor die sloopsubsidies heeft het rijk geen geld beschikbaar gesteld. Deze subsidies werden gefinancierd vanuit extra woningbouwmogelijkheden die het rijk heeft toegekend aan de vijf betrokken provincies. Dit is op 15 maart 2000 vastgelegd in het Pact van Brakkenstein. Daarmee kende de ruimte voor ruimte regeling ook een rijksbelang.

Situatie Limburg

Per 1 januari 2019 is het samenwerkingsverband tussen Bouwfonds Property Development (BPD) en de Provincie Limburg inzake Ruimte voor Ruimte beëindigd en heeft de Provincie de aandelen van BPD overgenomen. Hierdoor is een zogenaamde overheids-bv (Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV) ontstaan, waarbij de aandelen voor 100% in bezit zijn van de Provincie Limburg. Deze Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV heeft als taakstelling de afwikkeling van de opgave vanuit de Reconstructie, zijnde het dekken van de kosten ontstaan door de sloop van 600.000 m² stalruimte en het uit de markt halen van 3,2 miljoen kilo fosfaat.

De Provincie Limburg heeft indertijd op uitdrukkelijk verzoek van de betreffende gemeenten deze taakstelling op zich genomen. Zij heeft de uitvoering van deze taakstelling voorgefinancierd en de ontwikkelopdracht op zich genomen om via de bouw van compensatiewoningen in de Limburgse gemeenten deze voorfinanciering terug te verdienen. In het Pact van Brakkenstein is tussen het Rijk, de betreffende provincies en de VNG - namens de betreffende gemeenten - een maximum aantal te realiseren compensatiewoningen, middels de uitgifte van vrije sector bouw kavels, afgesproken. Voor de Provincie Limburg zijn dit er 900. Eerder ging het om 785 woningen, echter door de crisis en de oplopende tekorten is het aantal woningen verhoogd naar 900. Als tegenprestatie is met de gemeenten afgesproken dat zij om deze woningen te kunnen realiseren ontwikkelruimte binnen hun gemeentegrenzen beschikbaar stellen.

Stand van zaken

Van de primaire taakstelling van 785 woningen zijn 660 kavels definitief verkocht en 67 in de verkoop/bestemmingsplanfase. Verder zijn er voor 86 woningen principe instemmingen van de gemeenten. Er resteert een opgave van 87 woningen, waarvan voor 21 woningen een locatie gevonden is, maar nog geen akkoord gegeven is. Het streven van Ruimte voor Ruimte is om per 1 januari 2023 de opgave af te ronden.

Beoogd effect/doel

Het doel is zowel de provincie Limburg, Ruimte voor Ruimte Limburg CV als de gemeenten in Midden-Limburg te helpen bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Argumenten

1.1 We helpen andere gemeenten door een deel van hun taakstelling over te nemen.

Door nu extra woningen in Weert toe te laten worden andere gemeenten geholpen. De extra ruimte voor ruimte woningen in Weert worden op de resterende taakstelling van andere gemeenten in Midden-Limburg in mindering gebracht.

1.2 Er blijkt nog een behoefte te zijn in Weert aan bouw kavels.

Met het toelaten van extra ruimte voor ruimte woningen kunnen initiatiefnemers worden gefaciliteerd in hun wens om in eigen beheer een woning te bouwen. De vraag naar mogelijkheden voor woningen op eigen gronden blijft aanhouden. Hiermee hebben we initiatiefnemers een alternatief te bieden. Ons woonbeleid voorziet tenslotte niet in het bouwen van woningen op open plekken. Gelet op de omvang van de kavels, meestal 1.000 m² en het beperkte aantal zijn deze woningen geen concurrent voor de gemeentelijke grondexploitaties.

1.3 De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden aangescherpt.

Kader tot nu toe is dat ruimte voor ruimte woningen mogen worden gebouwd op locaties die gelegen zijn in, of aansluiten aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters of -linten. Ook mogen deze niet zijn gelegen in de gouden zonerings van het POL2014, dit is het Natuurnetwerk Limburg in de ontwerp POVI.

De randvoorwaarden voor de 10 extra woningen worden als volgt aangescherpt:

- Voor woningen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' geldt dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering, ruimte voor ruimte woningen worden niet toegelaten in agrarisch gebied. Verder kan alleen in linten of clusters worden gebouwd, een lint mag niet worden verlengd.
- Voor woningen in het plangebied van de bestemmingsplannen 'Woongebieden 2019', 'Binnenstad 2017' en 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' geldt dat ze mogen worden gebouwd op locaties die zijn gelegen in, of aansluitend aan bestaande bebouwingsclusters en bebouwingslinten.

Hiermee wordt duidelijk aangegeven welke criteria waar gelden, aangezien de bebouwde komgrenzen en de begrenzing van het stedelijk gebied niet altijd overeen komen met de grenzen van de betreffende bestemmingsplannen. Bovendien wordt een verdere inbreuk op het agrarisch gebied hiermee voorkomen. Ruimte voor ruimte woningen in het buitengebied worden niet meer toegelaten op de bestemmingen 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. In de praktijk zal dit betekenen dat ruimte voor ruimte woningen enkel nog gerealiseerd kunnen worden op de locatie van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een locatie met vervallen bebouwing.

Uiteraard wordt daarnaast getoetst op milieu en functionele en ruimtelijke aspecten.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Per woning wordt een vergoeding van € 20.000,- aan de gemeente betaald. In totaal wordt dit € 200.000,-, mochten alle 10 woningen er daadwerkelijk komen. Conform bestendige gedragslijn worden de middelen toegevoegd aan de algemene reserve.

Uitvoering/evaluatie

Via de jaarrekening van de gemeente wordt verslag gedaan van de voortgang.

De benodigde bestemmingsplannen worden te zijner tijd aan de raad ter vaststelling aangeboden. Dit gebeurt gefaseerd en zal naar verwachting in een tijdsbestek van meerdere jaren plaatsvinden.

Communicatie/participatie

Ruimte voor Ruimte Limburg CV wordt per brief van het besluit van de raad op de hoogte gesteld.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

Ingekomen verzoek van Ruimte voor Ruimte Limburg CV

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

| | |
|-----------------|--------------------------|
| secretaris, | de burgemeester, |
| M.J.M. Meertens | C.C. Leppink – Schuitema |

Nummer raadsvoorstel: DJ-1210030

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 december 2020

besluit:

Met het verzoek van Ruimte voor Ruimte Limburg CV voor de bouw van 10 extra ruimte voor ruimte woningen (1-pitters) onder voorwaarden in te stemmen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 februari 2020.

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| De griffier, | De voorzitter, |
| M.H.R.M. Wolfs-Corten | C.C. Leppink – Schuitema |