

Informatienota

Datum : 21 november 2017
Van : College van burgemeester en wethouders
Bijlagen : Principeverzoek
Onderwerp : Principeverzoek Ruimte voor Ruimte glastuinbouw Est/Tuil/Haaften
Zaak- / Docnummer : 16-22320 / 25371

KENNISNEMEN VAN:

het verzoek om het college te adviseren over het al dan niet meewerken aan een bestemmingsplanprocedure voor een ruimte-voor-ruimte initiatief op vier locaties in Est, Tuil, Haaften en Heesselt.

INLEIDING

Vier (voormalige) agrarische bedrijven aan de Karnheuvelsestraat 16 Est, Buitenweg 4 Haaften, Bouwing 1 Tuil en Gerestraat 3 te Heesselt hebben gezamenlijk een principeverzoek ingediend met het verzoek of het college wil meewerken aan een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Door gezamenlijk iets meer dan 25.000 m² kassen en meer dan 1.000 m² bedrijfsgebouwen te slopen willen zij de mogelijkheid om 10 ruimte-voor-ruimte (RvR) woningen te bouwen en één groter bijgebouw (300 m²) te bouwen. Het recht om nog één bedrijfswoning te mogen bouwen is daar bovenop nog aanwezig.

De in totaal 11 woningen (10 RvR-woningen en 1 bestaande recht voor een bedrijfswoning) wil men bouwen op twee locaties. Negen woningen in de vorm van een hofje met 6 vrijstaande woningen en 3 aaneengebouwde (zorg)woningen op het perceel Karnheuvelsestraat 16 te Est en twee vrijstaande woningen langs de Buitenweg op het perceel Buitenweg 4 te Haaften. De bouw van een groot bijgebouw is gewenst op het perceel Bouwing 1 te Tuil. Op het perceel Gerestraat 3 in Heesselt wil men ook een bijgebouw bouwen, maar dat blijft met 150 m² binnen de maximale toegestane oppervlakte voor bijgebouwen bij woningen.

KERNBOODSCHAP

De initiatiefnemer vraagt of het college bereid is om mee te werken aan de bestemmingsplanprocedure om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De initiatiefnemer wil een oplossing bieden aan ruimtelijke knelpunten op 4 verschillende locaties binnen de gemeente Neerijnen.

Het college is van mening dat onderhavig initiatief een kans is om op vier locaties oude kassen en bedrijfsgebouwen op te ruimen en daar ruimtelijk/stedenbouwkundig de situatie te verbeteren. Met de sloop van kassen en bedrijfsbebouwing op 4 locaties, waarvan er 3 liggen aan doorgaande wegen en aan de rand van de kern waartoe zij behoren, wordt op verschillende locaties een aantrekkelijker entree tot de dorpen gerealiseerd.

De grootste locatie met kassen, aan de Karnheuvelsestraat 16 te Est, zal worden vervangen door een woonstraat met 9 woningen. Het stedenbouwkundige plan voor deze locatie vormt een sterkere verbinding/overgang tussen het kassengebied en het dorp. Het plan voor deze locatie biedt ook een groter groengebied, dan nu aanwezig is en dat ook beter onderhouden wordt en sluit ook beter aan bij de bestaande groenvoorzieningen in Est.

Informatienota

Verder biedt het plan voor deze locatie een combinatie van seniorenwoningen en eengezinswoningen en daarmee een goede sociale/maatschappelijke combinatie van woningen.

Initiatienemers geven aan dat de bouw van woningen voor uitsluitend de specifieke doelgroepen niet rendabel is. De in juni ingediende samenvatting van kosten geven aan dat met de uitgifte van 8 kavels voor vrijstaande woningen slechts een winst van iets meer dan € 87.000,- wordt behaald (zie berekeningen in bijlagen). Uit een andere berekening, die tijdens een overleg is besproken, kwam naar voren dat een plan met 6 vrije kavels en 4 sociale woningen tot een te kort van bijna € 125.000,- zou leiden. Initiatiefnemers hebben op verzoek van het college een middenweg hierin gevonden en een voorstel ingediend met 7 vrijstaande woningen en 3 (zorg)woningen, waarvan 1 groter in oppervlakte en dus vallend in een iets duurder segment.

Uit navraag bij de provincie is gebleken dat er geen subsidieregeling is voor de sloop van oude kassen, maar dat er uitsluitend een subsidieregeling is voor verplaatsing van bestaande glastuinbouwbedrijven naar aangewezen glastuinbouwgebieden of regionale glastuinbouwclusters. (Tenderregeling verplaatsing glastuinbouwbedrijven, uitgevoerd binnen het plattelandsontwikkelingsprogramma POP3). In onderhavige casus zijn er echter geen bestaande bedrijven meer in werking en komt men dus niet in aanmerking voor subsidie. Indien dus voor de 4 locaties een financieel haalbare ruimtelijke verbetering wenselijk is, zal in dit geval afgeweken moeten worden van het huidige beleid om mee te werken aan ruimte voor ruimte-verzoeken.

Echter, ten aanzien van het initiatief bestaan ook tegenargumenten. Zie hiervoor de kanttekeningen.

Het college van burgemeester en wethouders verzoekt de gemeenteraad om haar standpunt ten aanzien van dit initiatief kenbaar te maken aan het college en aan te geven of zij in dit specifieke geval bereid is mee te werken aan het nieuwbouwininitiatief.

BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Neerijnen heeft in artikel 3.7.9 een RvR-regeling opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. De bestemming Agrarisch kan daarmee gewijzigd worden in de bestemming Wonen, waarbij per 10.000 m² te slopen kassen of per 1.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing één vrijstaande ruimte-voor-ruimte woning van 750 m³ of een woongebouw van 1.200 m³ met meerdere woningen gebouwd mag worden. De woningen binnen een woongebouw dienen elk een inhoud van minimaal 350 m³ te hebben. Voor iedere 2.500 m² extra gesloopte kassen mag 100 m³ aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1.600 m³ bedraagt.

Op grond van de RvR-regeling zou met de sloop van 25.000 m² glas en de sloop van 1.000 m² steen het recht op de bouw van 3 woongebouwen kunnen worden verkregen, twee van 1200 m³ en één van 1400 m³. De twee woongebouwen van 1200 m³ kunnen 3 woningen bevatten en het woongebouw van 1400 m³ kan 4 woningen herbergen. In totaal is de aanvrager van mening dat op grond van de wijzigingsbevoegd dus 10 extra woningen in woongebouwen of 3 extra vrijstaande woningen positief bestemd kunnen worden.

Dit in behandeling zijnde principeverzoek betreft echter tevens het verzoek om het aantal woningen, dat via wijziging binnen woongebouwen mogelijk gemaakt kan worden, te bouwen in de vorm van grondgebonden (vrijstaande) woningen.



Informatienota

	Wijzigingsbevoegdheid	Wens initiatiefnemer
<i>Sloop 25.000 m2 glas</i>	2 grondgebonden woningen van elk 800 m3 óf 1 woongebouw van 1200 m2 (3 appartementen mogelijk) +1 woongebouw van 1400 m2 (4 appartementen mogelijk)	7 grondgebonden woningen (2 aan de Buitenweg in Haaften en 5 aan de Karnheuvelsestraat 16 Est) + bijgebouw van 300 m2 (op perceel Bouwing 1 Tuil)
<i>Sloop 1.000 m2 steen</i>	1 grondgebonden woning van 800 m3 óf 1 woongebouw van 1200 m2 (3 appartementen mogelijk)	1 woongebouw met 3 appartementen (inhoud onbekend)

Samenvattende tabel: mogelijkheden ogv wijzigingsbevoegdheid versus wensen initiatiefnemer

De wens van de initiatiefnemer heeft te maken met de financiële haalbaarheid van het plan. De bouwmogelijkheid van slechts 3 vrijstaande woningen of 3 woongebouwen met goedkopere woningen dekt volgens initiatiefnemer niet de kosten van de sloop van de bestaande kassen en bebouwing en de kosten van realisatie van de plannen.

Om deze plannen positief te bestemmen, zal men geen gebruik kunnen maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsprocedure, maar zal van de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan gebruik moeten worden gemaakt, dat uiteindelijk door de gemeenteraad moet worden vastgesteld.

Woningbouwcontingent

Er zijn al verschillende initiatieven met het verzoek voor woningen afgewezen om de reden dat er geen ruimte voor beschikbaar is op het woonprogramma. Indien aan onderhavig initiatief wel wordt meegewerkt, wekt dit bij de andere verzoekers het idee van willekeur op. Dit plan kan dan ook niet los gezien worden van eerdere verzoeken binnen de gemeente Neerijnen dan wel de regionale woningbouw mogelijkheden. Echter, indien wel voldaan zou worden aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en gebouwd zou worden in woongebouwen, zou in ruil voor de sloop van 25.000 m2 aan kassen en 1.000 m2 aan bedrijfsgebouwen ook meegewerkt kunnen worden aan de bouw van 10 woningen. Een te kort aan contingenten kan naar het oordeel van het college dus niet aan dit initiatief worden tegengeworpen.

Precedentwerking

Indien in dit geval in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt meegewerkt aan een uitruil van drie of vier woningen in een woongebouw voor drie of vier grondgebonden (vrijstaande) woningen, bestaat de kans dat andere eigenaren met voldoende kassen of bedrijfsbebouwing ook niet meer willen kiezen voor een wijzigingsprocedure, maar dat ook zij in het kader van het gelijkheidsbeginsel een herzieningsprocedure voor de bouw van 3 vrijstaande woningen zullen willen. Hiermee zou dan aan het doel van de ruimte-voor-ruimte-regeling voorbij worden gegaan (opruimen en verminderen versterking van het buitengebied), waarbij alleen de initiatiefnemer een (financiële) winst behaalt.

Informatienota

Het college van burgemeester en wethouders zijn echter van mening dat dit verzoek, dat een kans voor verbetering op 4 locaties biedt en dus een uniek verzoek betreft, niet te vergelijken is met andere woningbouwverzoeken of ruimte-voor-ruimte verzoeken en dat om die reden zonder precedentwerking aan dit verzoek kan worden meegewerkt.

COMMUNICATIE

Met de initiatiefnemer van het ruimte-voor-ruimte project is diverse malen overleg geweest. Tijdens deze overleggen zijn steeds verschillende aandachts- en verbeterpunten aangegeven om toch te komen tot een initiatief dat zo goed mogelijk voldoet aan alle vier de beleidsuitgangspunten (zie kanttekening 1).

VERVOLG

Indien de gemeenteraad bereid is mee te werken aan dit specifieke plan, zal het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2016 herzien moeten worden. De kosten voor deze procedure zullen geheel voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Argumenten om mee te werken aan deze ontwikkeling is:

- Een financieel haalbare verbeterde ruimtelijke kwaliteit op 4 locaties binnen de gemeente Neerijnen door sloop van meer dan 25.000 m² aan vervallen kassen en meer dan 1.000 m² aan verouderde bedrijfsbebouwing.

KANTTEKENINGEN

1. De gewenste herziening van het bestemmingsplan is grotendeels in strijd met het door het college en de gemeenteraad vastgestelde beleid

Omdat het bouwvoorstel niet voldoet aan de door de raad vastgestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor RvR woningen, zal het initiatief als woningbouwverzoek moeten worden afgewogen. Om nieuwe woningbouwverzoeken zorgvuldig te kunnen afwegen heeft het college in 2014 vier uitgangspunten vastgesteld, waaraan de verzoeken om nieuwbouw getoetst moeten worden, te weten:

- *Er moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt;*

Door de sloop van meer dan 25.000 m² aan kassen en meer dan 1.000 m² aan oude bedrijfsbebouwing zal de ruimtelijke kwaliteit op en rond de 4 locaties verbeteren. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- *Er moet behoefte zijn aan het gevraagde type woningen, waarbij getoetst wordt aan het actuele woningbehoefte onderzoek, met speciale aandacht voor (levensloopbestendige) woningen voor de doelgroepen starters en senioren;*

Het grootste deel van de aangevraagde type woningen (7 kavels voor de bouw van vrijstaande woningen) past niet in de behoefte op grond van de Woonvisie en de uitwerking daarvan. Het betreffen duidelijk geen starterswoningen of seniorenwoningen. De 3 (zorg)woningen in een woongebouw spelen wel in op de gemeentelijke behoefte.

Informatienota

Deze 3 woningen bieden mogelijkheden voor senioren en levensloopbestendig wonen. Voor starters zullen deze woningen waarschijnlijk te duur worden. Er wordt verder ook niet voldaan aan de regionale afspraak om minimaal 36% van de woningen te bouwen in de sociale sector (huur of koop).

Ten aanzien van de vrijstaande woningen zijn initiatienemers van mening dat binnen de hechte gemeenschap van Est de vraag naar kavels voor vrijstaande woningen groot genoeg is en dat daardoor meer doorstroming in Est gaat plaatsvinden en dat er op die manier bestaande starterswoningen vrijkomen.

Hiervoor is echter geen garantie af te geven dat het ook daadwerkelijk zo gaat lopen. Na de bestemmingswijziging kan niet afgedwongen worden dat de kavels uitsluitend aan huidige inwoners van Est worden verkocht. Verder liggen binnen Est nog enkele bouw kavels, waarvoor al een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden, die al jaren niet benut zijn. Dat geeft dus ook onzekerheid of er wel vraag naar vrijstaande kavels is. Wellicht dat door de aantrekkende markt, de behoefte in Est is gewijzigd, maar daar kan op dit moment nog geen oordeel over gegeven worden. Aan dit uitgangspunt wordt dan ook grotendeels niet voldaan.

- *Het verzoek mag geen directe concurrentie zijn met bestaande plannen in de omgeving;*

Binnen Est heeft heel lang een nieuw gebouwde vrijstaande woning te koop gestaan. Dezelfde eigenaar heeft nog twee kavels waarop vrijstaande woningen mogen worden gebouwd in de verkoop.

De 6 kavels voor vrijstaande woningen aan de Karnheuvelsestraat in Est vormen in die zin concurrentie voor de bestaande bouwpercelen, doordat men deze voor een lagere prijs in de markt wil zetten. De twee gewenste kavels aan de Buitenweg in Haaften vormen zeker concurrentie voor de bouw kavels voor vrijstaande woningen in Haaften-Noord. Wellicht dat hier verandering in komt door de aantrekkende markt. Aan dit uitgangspunt wordt (nog) niet voldaan.

- *Het plan moet iets extra's hebben, bijvoorbeeld (collectief) particulier opdrachtgeverschap, duurzame woningen, een zorgcomponent.*

Aan dit uitgangspunt kan wel voldaan worden, maar is nog wel twijfelachtig. Initiatiefnemers willen de gewenste kavels bestemmen voor de particuliere markt, waarbij de toekomstige eigenaar van een kavel zelf invulling kan geven aan de woning die zij willen bouwen. Initiatienemers zijn bereid een bepaling in de koopovereenkomsten van de kavels op te nemen dat de te bouwen woningen EPC 0 gerealiseerd moeten worden, zodat een duurzaam woonef ontstaat. Initiatienemers zijn bereid dit als prestatieafpraak met de gemeente aan te gaan.

Initiatienemers willen tevens in het uit te werken bestemmingsplan de mogelijkheid bieden voor mantelzorg en generatiewonen. Zoals initiatiefnemers het nu voorstellen, zijn het nog geen harde afspraken. Het moeten wel harde afspraken zijn, die aan het wel of niet verlenen van een bouwvergunning gekoppeld kunnen worden. De gemeente kan immers niet zelf ingrijpen als een particuliere bouwer zich niet aan deze eisen houdt, aangezien de gemeente zelf geen overeenkomst zal hebben met de particuliere bouwer.



Neerijnen

Informatienota

De initiatiefnemer geeft aan dat de 3 woningen in een woongebouw gebruikt kunnen worden voor een combinatie van wonen en zorg. Hiervoor heeft initiatiefnemer contact gehad met de directeur van De Wittenberg. Vanuit De Wittenberg staat men open voor een samenwerking, maar hierover zijn nog geen nadere afspraken gemaakt. Hierdoor is niet zeker dat de in het plan voorziene senioren-/zorgwoningen daadwerkelijk als zodanig gebruikt gaan worden.

2. Gedeelte plan past niet binnen gemeentelijke stedenbouwkundige visie

Het principeverzoek is beoordeeld op de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.7.9 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De stedenbouwkundige opzet van met name het plan in Est sluit niet aan op de gemeentelijke visie van lintbebouwing. In dit stadium en gelet op de beoordeling is daar in dit advies echter niet nader op ingegaan.