Gemeente NOORDWIJK

Bloemenbadplaats

Discussiestuk Intergemeentelijke Regeling Ruimte voor Ruimte versus regeling Greenportwoningen

---

Aan : Bestuurlijk overleg RO Greenport

Behandeld door : D. van Leeuwen/D. Haak
Datum : maart 2016

Memo status

Beoogd doel discussiestuk:
Conform de opdracht uit het BO van 16 september 2015, dit document als basis te laten dienen voor een richtinggevende discussie over de vraag of nog behoefte bestaat aan een intergemeentelijke regeling Ruimte voor Ruimte.

Inleiding

Met het vervallen van de regeling RvR in het provinciaal ruimtelijke beleid is niet de noodzaak vervallen om zoveel mogelijk vrijkomende voormalige agrarische opstallen te slopen ten behoeve van het landschapsherstel. In tegendeel, in de afgelopen decennia is gebleken dat met name de regeling RvR een aanzienlijke bijdrage heeft geleverd aan het intergemeentelijk beleid, vastgelegd in de ISG, om zoveel mogelijk storende voormalige bedrijfsgebouwen te slopen, en daarmee het open bollenlandschap te herstellen.

Eén van de aanvullende mogelijkheden om zulks te bewerkstellingen is een sloopbijdrage van de GOM, maar dit blijkt in concrete gevallen nog geen oplossing omdat de middelen van de GOM vooralsnog daarvoor niet toereikend genoeg zijn vanuit het fonds bouwtitels Greenportwoningen. Wel kan de GOM een sloopvergoeding bieden voor de sloop van verouderde bedrijfsgebouwen op exploitatiewaarde, gekoppeld aan de verkoop van een bouwtitel voor een Greenportwoning. Hiermee kan ook bedrijfsbebouwing worden gesaneerd in graslandgebieden en de niet-prioritaire gebieden vanuit landschapsperspectief. Op die wijze wordt eenzelfde resultaat bereikt als de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte.

De provincie Zuid-Holland heeft in het Programma Ruimte, als onderdeel van de medio 2014 vastgestelde Visie Ruimte en Mobiliteit, als operationeel doel vastgelegd dat ten aanzien van de Greenport Duin- en Bollenstreek een herinrichtingsopgave aan de orde is. Met het oog op deze opgave is aangegeven dat de samenwerkende Greenportgemeenten hebben afgesproken dat binnen het werkingsgebied van de GOM geen andere woningen worden gebouwd dan Greenportwoningen en RvR woningen. In het Programma Ruimte wordt deze afspraak erkend. Hierbij wordt

BARCODEDMS

aangesloten op het Afsprakenkader d.d. 30 september 2014 tussen de Greenportgemeenten en de provincie Zuid-Holland, waarin ondermeer deze afspraak is opgenomen.

Met het oog op de uitvoering van de integrale herstructureringsopgave van de hele Greenport Duin en Bollenstreek, is een intergemeentelijke structuurvisie ISG opgesteld. In de ISG is het principe van de regeling Ruimte voor ruimte opgenomen (naar verwachting 150 woningen waarvan voor het grootste deel clustering binnen de locaties voor Greenportwoningen vanwege landschappelijke redenen wenselijk is). Als uitvloeisel van de ISG is een Kadernota bestemmingsplannen buitengebied opgesteld met modelregels, waarbij richtlijnen zijn gegeven voor de toepassing van de regeling RvR.

Bij de evaluatie van de ISG, uitgevoerd begin 2015, is gebleken dat het belang van het instrument van de regeling RvR breed is onderkend en niet ter discussie staat. Om die reden bestaat weliswaar de intentie om het instrument van de regeling RvR te handhaven in de medio 2016 te herziene ISG maar het is de vraag of een dergelijke intergemeentelijke regeling Ruimte voor ruimte nog meerwaarde heeft ten opzichte van de mogelijkheden tot herstructurering welke de GOM te bieden heeft in de vorm van een sloopbijdrage gekoppeld aan de verkoop van een bouwtitel voor een Greenportwoning.

Geschiedenis

Sedert begin 2003 bestaat voor de Zuid-Hollandse gemeenten de mogelijkheid om via het instrumentarium van de regeling Ruimte voor ruimte (RvR), aan initiatiefnemers medewerking te verlenen voor de bouw van één of meerdere (burger)compensatiewoningen in het landelijk gebied mits er een bepaald volume voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.
Vanaf het begin gold als één van de belangrijkste voorwaarden dat tenminste 1.000m2 bedrijfsgebouw moeten worden gesloopt of 5.000m2 aan kassen, danwel een combinatie daarvan. Belangrijke opmerking daarbij is dat voor initiatiefnemers geen ‘recht’ op de toepassing van de regeling RvR bestaat omdat de betreffende gemeente het planologisch eindoordeel heeft of de toepassing van de regeling RvR in het concrete geval verantwoord is
De mogelijkheid om RvR toe te passen is in 2003 in de specifieke regeling ‘ruimte voor ruimte’ van de provincie Zuid-Holland opgenomen met als doelstelling om een financiële prikkel te verstrekken aan het opruimen van voormalige (en meestal landschapsontsierende) bedrijfsgebouwen te komen. De RvR regeling is in 2005 nadien aangepast en versoepeld (zo verviel o.a. de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning en verviel de uitzondering van natuurgebieden).
De RvR regeling is nadien opgenomen in opeenvolgende streekplannen en in de structuurvisie Visie op Zuid-Holland van juli 2010. De regeling RvR was in principe toepasbaar in het landelijk gebied en buiten de stedelijke bebouwingscontour in de Streekplannen en de latere Verordening ruimte.
Met de inwerkingtreding van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit/ Verordening ruimte/Programma ruimte medio 2014, zijn niet alleen de stedelijke bebouwingscontouren vervallen maar dat gold eveneens voor de RvR regeling. De provincie stuurt thans in belangrijke mate op ruimtelijke kwaliteit en niet meer op harde bebouwingscontouren.

Het nieuwe provinciale RO beleid, vastgelegd in de Visie R&M,dreigde tot concrete praktische problemen met betrekking tot de herstructurering van de Greenport en het instrumentarium dat daarvoor is ontwikkeld. Zo is in 2010 de Greenport Ontwikkelings Maatschappij opgericht en is het werkingsgebied van deze Bv direct gekoppeld aan de begrenzing van de bebouwingscontour. Met het verdwijnen van de bebouwingscontour uit de Visie R&M dreigde de exclusiviteit van grondexploitaties in het landelijk gebied, inclusief de realisatie van Greenportwoningen alsmede het instrumentarium van de bollencompensatie voor de GOM te verdwijnen. Een andere dreiging was het vervallen van de regeling RvR in juridisch opzicht terwijl juist met deze regeling RvR een belangrijke bijdrage is en wordt geleverd aan de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek.
Ondermeer vanwege deze redenen, is door de Greenportgemeenten met de toenmalig verantwoordelijke gedeputeerde G.Veldhuijzen op 30 september 2014 een Afsprakenkader ondertekend, waarin een tussentijdse oplossing is gevonden ten aanzien van de hiervoor genoemde dreigende ontwikkelingen voor de periode totdat de ISG zal zijn herzien.
In dit Afsprakenkader is ondermeer vastgelegd dat de Greenportgemeenten streven naar de vaststelling van een eigen RvR regeling, (inclusief de daaraan gekoppelde bestaande 'Regeling Intergemeentelijk compensatiefonds RvR en lintbebouwing').
Deze laatste intergemeentelijke regeling, waarvan de uitvoering door de Greenportgemeenten aan de GOM is overgedragen, biedt de mogelijkheid voor initiatiefnemers om een tekort een sloopmeters voor de toepassing van de RvR regeling bij de GOM af te kopen danwel een surplus aan sloopmeters aan de GOM te verkopen.

Overlegplatform Greenport 9 september 2015

Mede vanwege de inhoud van de concept-beslispuntennotie herziening ISG, waarin het onderwerp RvR op basis van de afspraak uit het Afsprakenkader een plek heeft gekregen, heeft in de vergadering van het Overlegplatform Greenport van 9 september jl. een eerste verkenning plaatsgevonden teneinde input te verkrijgen ten behoeve van de nog op te stellen nieuwe intergemeentelijke RvR regeling.
Daarbij is in het Platform ondermeer het volgende aangegeven:

- Het idee om een koppeling aan te brengen tussen de nieuwe RvR regeling en een regeling voor Greenportwoningen, integraal uit te voeren door de GOM;
- Het opruimen van 'papieren' rechten daarbij te betrekken;
- Een goede inventarisatie (samen met de GOM) van de verschillen/overeenkomsten tussen de regeling RvR en die ten aanzien van de Greenportwoningen is gewenst.

Bestuurlijk overleg RO Greenport

In het BO RO Greenport van 16 september 2015 heeft een terugblik plaatsgevonden op het overleg van het Overlegplatform van 9 september 2015. Daarbij is aangegeven dat vanuit het AO een overzicht zal worden ingebracht van de verschillen en overeenkomsten van de regeling RvR versus die ten aanzien van de Greenportwoningen.

Inhoud regeling Ruimte voor Ruimte en Greenportwoningen ingevolge provinciale regelgeving.

Conform de in 2012 geactualiseerde provinciale Verordening ruimte van de structuurvisie Visie op Zuid-Holland (nb: zoals aangegeven is deze structuurvisie inmiddels vervallen) luidde de tekst van de regeling RvR en die van de Greenportwoningen als volgt:

Regeling Ruimte voor ruimte:
Art 2, lid 2:
a. Ruimte voor ruimte; de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen danwel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
i de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
ii voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m2 gebouwen, iedere 5.000 m2 kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
iii het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
iv de nieuwe woningen brengen uit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
v de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
vi de te slopen kassen zijn gelegen buiten de gebieden voor glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op kaart 2 èn
vii de te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden, zoals aangeduid op kaart 2.
In afwijking van het bepaalde onder ii is ook een combinatie van fysieke sanering en een financiële bijdrage mogelijk onder de volgende aanvullende voorwaarden:
viii) ten minste 50% van de onder ii bedoelde oppervlakte moet fysiek worden gesaneerd;
ix) voor de resterende oppervlakte is financiële compensatie geregeld op grond van artikel 6.12 Wro of artikel 6.24, eerste lid, onder a, Wro, inhoudende storting van een bedrag ter grootte van de ontbrekende oppervlakte in m2 x een normbedrag in een (inter)gemeentelijke kwaliteitsfonds ten behoeve van fysieke sanering;
x) Provinciale Staten hebben een regeling financiële compensatie vastgesteld en op basis daarvan is een (inter)gemeentelijk fonds ingesteld;
xi) de financiële compensatie wordt slechts ingezet om het aantal woningen naar bovenaf te ronden op het eerstvolgende hele getal.

woningen in bebouwingslinten
j. Nieuwe woningen in bebouwingslinten onder de volgende voorwaarden:
i) de woningen vervangen bestaande bebouwing van ten minste hetzelfde volume;
ii) de bestaande bebouwing ligt binnen het bebouwingslint;
iii) de woningen worden gebouwd op ongeveer dezelfde locatie als de gesaneerde bebouwing;
iv) de woningen brengen uit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
v) financiële compensatie is geregeld overeenkomstig art 2, lid 2 sub a onder ix, x en xi voor de oppervlakte die minder is gesloopt dan de in artikel 2, tweede lid, onder ii genoemde oppervlaktes.

Ten aanzien van sub a onder ix en x kan worden opgemerkt dat de Greenportgemeenten in maart 2012 de 'Regeling Intergemeentelijk compensatiefonds RvR en lintbebouwing' hebben vastgesteld.

Regeling Greenportwoningen.

i) 600 greenportwoningen Duin- en Bollenstreek
600 nieuwe woningen zoals bedoeld in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, 16 mei 2006), onder de volgende voorwaarden:
i de openheid van het landschap en de zichtlijnen worden niet significant aangetast;
ii de woningen worden niet opgericht binnen het Kroonjuweel Landgoed Keukenhof zoals op genomen in de provinciale structuurvisie;
iii de bouw van de woningen mag niet ten kosten gaan van de zichtbaarheid en ervaarbaarheid van het gebied in het OV-panorama langs het spoor, zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie èn
iv de opbrengst van de bouw van de woningen wordt afgedragen aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma.

Teksten regeling Ruimte voor Ruimte en Greenportwoningen in ISG2009:

Regeling ruimte voor ruimte:
Bij 2.6. Strategische hoofdlijnen: Concentratie van de helft van de verwachte 150 compensatiewoningen (ter financiering van ruimtelijke en landschappelijke verbeteringen), binnen het vastgestelde beleid van de 500 Offensiefwoningen. De andere helft concentreren bovenop dit contingent, buiten de contouren op locatie.
Bij 4.3. Landschapsperspectief: Met de bouw van compensatiewoningen op saneringslocaties in de binnenduinrand en rond de Keukenhof gaan we terughoudend om.
Bij 4.6 Wonen: Door sanering van oude bollenteeltbedrijven en verspreid oud glas verwachten we dat in de hele Greenport voor de lange termijn ongeveer 150 compensatiewoningen nodig zijn. Hiervan worden 80 woningen geconcentreerd binnen de locaties van de Offensiefwoningen. Daarnaast reserveren we een contingent van 70 compensatiewoningen verspreid in het buitengebied. Die woningen kunnen komen op kleine concentratielocaties buiten de contour. Ook met het oog op de sanering in nieuw te ontwerpen ensembles of op andere geschikte locaties. Daarbij houden de gemeenten uiteraard rekening met het Landschapsperspectief.

Greenportwoningen:
Bij 2.6. Ambitie en uitgangspunten ISG: de bouw van 500 Offensiefwoningen en 100 landgoedwoningen (inmiddels samengevoegd tot 600 Greenportwoningen).;
Bij 2.6. Strategische hoofdlijnen tot 2030: concentratie van het merendeel (circa 60%) van de 500 Offensiefwoningen op enkele grotere locaties en de realisatie van 100 landgoedachtige woningen, afhankelijk van een goed initiatief op de juiste plaats.
Bij 4.6 Wonen: Om het herstructureringsproces te financieren is in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek afgesproken om 500 Offensiefwoningen (dun en duur) op een plek buiten de contouren te bouwen. Het voornemen is om 60 procent van die woningen te concentreren op enkele locaties in de Greenport, waaronder locatie Vinkeveld-Noord. De zogeheten landgoedwoningen

uit de genoemde Gebiedsuitwerking worden (in afwijking van de Gebiedsuitwerking) uitgevoerd als landgoedachtige woningen met kavelgroottes van 800m2 (heel dun en duur). Deze komen op nader te bepalen locaties die niet openbaar toegankelijk hoeven te zijn.
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsparagraaf: Het werkkapitaal van de GOM bestaat o.a. uit de ontvangsten/opbrengsten van grondtransacties ten behoeve van de compensatiewoningen ter financiering van ruimtelijke en landschappelijke verbeteringen (geraamde opbrengst 98 mln. te verfijnen via de jaarlijkse Meerjarenprogramma's waarbij het meest recente getal is € 275 per m2 bouwgrond met een minimum van 600m2).

Inhoud regeling Ruimte voor ruimte en Greenportwoningen in de Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied

Medio 2013 hebben de zes Greenportgemeenten (ambtelijk) een Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied opgesteld. Deze Kadernota bevat geen nieuw ruimtelijk beleid maar biedt een vertaling van de ambities en hoofdlijnen uit de ISG ten behoeve van de opvolgende bestemmingsplannen.

4.3.12. Ruimte voor Ruimteregeling
Kaderstellende uitspraak ISG:
Door sanering van oude bollenteeltbedrijven en verspreid oud glas zullen in de Greenport voor de lange termijn ongeveer 150 compensatiewoningen nodig zijn (zie blz. 42 ISG).
Kaderstellende uitspraak PVR: zie hiervoor.
De praktijk leert dat toepassing van Ruimte voor Ruimte altijd maatwerk vereist. In de bestemmingsplannenvoor het buitengebied worden om die reden procesafspraken opgenomen die worden afgestemd op de voorwaarden die in de PVR zijn opgenomen.

4.9. Regeling Greenportwoningen
In de PVR is ten aanzien van de Greenportwoningen het volgende opgenomen: zie hiervoor.
Omdat niet bekend is waar Greenportwoningen tot stand komen, worden voor de realisering van deze woningen procesafspraken opgenomen, afgestemd op de voorwaarden die in de PVR zijn opgenomen. De inhoudsmaat van Greenportwoningen bedraagt ten hoogste 750 m3.
Onder voorwaarden is een inhoudsmaat van 1.000 m3 mogelijk.
In de bollenzone 1 (uitgezonderd de locatie Vinkeveld Noord te Noordwijk) en de zone waardevolle graslanden mogen in principe geen Greenportwoningen tot stand komen. In de overige zones kunnen wel Greenportwoningen worden gerealiseerd.
Bij de toetsing van de landschappelijke inpasbaarheid van Greenportwoningen wordt gebruikgemaakt van de uitkomsten van het landschapsonderzoek dat heeft plaatsgevonden in het kader van het opstellen van het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek en de studie Open Geest (zie bijlage 1 Nadere onderbouwing zonering).

De bovenstaande regeling is afgestemd op de ISG en met name op het streven om bollenzone1 'actief open te maken'. Onderkend wordt dat daarmee in bollenzone 1 geen Greenportwoningen gerealiseerd kunnen worden en dat locaties voor Greenportwoningen gezocht moeten worden in de bollenzones 2 en 3, op gemeentelijk en regionaal niveau. Anderzijds wordt ook onderkend dat het realiseren van Greenportwoningen een bijdrage kan leveren aan het actief open maken van

bollenzone 1. Inzet van dit instrument is denkbaar en na afweging van alle aan de orde zijnde belangen aanvaardbaar, als er nadrukkelijk sprake is van meerwaarde en een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van de eerder geformuleerde doelstellingen inzake openheid en ruimtelijke kwaliteit.

Overeenkomsten tussen de regeling RvR en die van Greenportwoningen

- In beide gevallen is sprake van een nieuwbouw burgerwoning, in afwijking van het uitgangspunt dat burgerwoningbouw in het landelijk gebied niet thuishoort.
- In beide gevallen is sprake van herstructurering van de Greenport. In het geval van RvR in directe zin door de gekoppelde sanering van voormalige bedrijfsgebouwen aan de bouw van een RvR woning. In het geval van een Greenportwoning door de afdracht van een bijdrage aan de GOM voor de aankoop van een bouwtitel, waarmee de GOM middelen in het herstructureringsfonds beschikbaar krijgt voor herstructureringsprojecten in de Greenport, waaronder sanering van verouderde bedrijfsgebouwen.
- De inhoudsmaat van zowel een RvR woning als een Greenportwoning mag maximaal 750m3 (voor Greenportwoningen met uitloop tot 1.000m3) bedragen (behoudens vergunningsvrije bouwmogelijkheden) met een bijbehorend bijgebouw van maximaal 50m2 bij een woonkavel van maximaal 1.000m2. De woonkavel bij Greenportwoningen moet minimaal 600m2 bedragen. Bij Greenportwoningen kan daarvan worden afgeweken als de kavelindeling daartoe aanleiding geeft.

Verschillen tussen de regeling RvR en die van Greenportwoningen

- Bij de regeling RvR bestaat er alleen een relatie tussen de bouw van een burgerwoning en het aantal m2 te slopen voormalige bedrijfsbebouwing (1.000m2 bedrijfsgebouw danwel 5.000m2 kasruimte of een combinatie daarvan). Bij een Greenportwoning bestaat alleen een relatie tussen de Greenportwoning en de m2 aan te kopen grond t.b.v. de bouwtitel.
- Bij de regeling RvR zal in de meeste gevallen sprake zijn van bedrijfsbeëindiging. Bij een Greenportwoning hoeft daar geen sprake van te zijn.
- Bij de regeling RvR bestaat de mogelijkheid dat de bestemming van de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in die van burgerwoning waardoor er sprake is van een extra waardevermeerdering.
- Bij een regeling RvR kan sprake zijn van de toepassing van de intergemeentelijke regeling ‘Intergemeentelijk Compensatiefonds voor RvR en lintbebouwing Duin- en Bollenstreek’ (waarvan de uitvoering door de Greenportgemeenten is overgedragen aan de GOM) indien sprake is van een tekort van de te slopen m2. Middels deze regeling kan het tekort aan sloopmeters worden afgekocht bij de GOM met dien verstande dat ten minste de helft van het minimaal te slopen m2 door de initiatiefnemer fysiek wordt gesloopt. Ook bestaat de mogelijkheid om boventallige sloopmeters te verkopen aan de GOM.

- De uitvoering van de regeling RvR berust volledig bij de gemeente (tenzij er sprake is van aanvullend slooprecht, af te kopen bij de GOM volgens het Intergemeentelijk Compensatiefonds voor RvR en lintbebouwing Duin- en Bollenstreek' danwel verkoop aan de GOM van overtollig slooprecht. De afhandeling van een Greenportwoning berust bij de GOM, met dien verstande dat de gemeente, waarbinnen de bouwlocatie is gelegen, bevoegd is tot besluitvorming in het planologisch traject.
- De bouw van een Greenportwoning gaat ten laste van het contingent van 600 woningen vanuit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer Bollenstreek/ISG2009. Voor RvR woningen is geen contingent, maar een schatting van 150 woningen in de Gebiedsuitwerking en ISG2009 bovenop de 600 Greenportwoningen (waarvan ca 80 wordt geconcentreerd binnen de Greenportwoninglocaties.

Strategische afweging bij de toepassing van de regeling RvR versus die van Greenportwoningen

Hoewel de uitvoering van de regeling RvR en die t.a.v. Greenportwoningen voor een groot deel hetzelfde doel hebben, namelijk een bijdrage leveren aan de integrale herstructurering, kunnen de beide regeling in zekere zin ook als concurrenten van elkaar worden gezien. Met name speelt dit bij de keuze van de initiatiefnemer voor òf de toepassing van de regeling RvR òf de bouw van een Greenportwoning, gekoppeld aan de sloopbijdrage t.a.v. verouderde bedrijfsgebouwen. Bij de keuze van de initiatiefnemer kan een rol spelen dat de inzet van de sloopmeters bij de regeling RvR niet gekoppeld is aan de financiële waardering van de te slopen bebouwing. Bij de toepassing van de regeling RvR wordt slechts het aantal m2 te slopen bebouwing opgeteld en, indien het aantal m2 sloopmeters voldoet aan het minimum vereiste, is de regeling RvR op dat punt in principe toepasbaar.
Bij een Greenportwoning moet minimaal 600 m2 aan bouwtitel worden gekocht bij de GOM tegen een prijs van € 275 per m2 ofwel € 165.000,= Dat bedrag kan nog oplopen bij een grotere woonkavel.

De kans bestaat in de praktijk dat bij sloop van bedrijfsbebouwing met een lage boek- c.q. restwaarde, de initiatiefnemer al redelijk snel kiest voor de toepassing van de regeling RvR en dat, als gevolg daarvan, de sanering van bedrijfsgebouwen met een hogere boek- en restwaarde voor rekening komt van de GOM. Dat is een ongewenst neveneffect indien de keuze volledig vrij bij de initiatiefnemer ligt.

De bouw van RvRwoningen betekent dat er (nog) meer burgerwoningen in het landelijk gebied worden gebouwd dan de 600 mogelijke Greenportwoningen. Daarbij kan worden opgemerkt dat bij toepassing van de regeling RvR, in de meeste gevallen, sprake is van bedrijfsbeëindiging en de bestaande bedrijfswoning ook wordt omgezet in een burgerwoning. Dit is een ontwikkeling die moet worden afgezet tegen het uitgangspunt dat de bouw van burgerwoningen in principe niet in het landelijk gebied mag plaatsvinden.

De Provincie bepaalt driejaarlijkse de WBR (Woning Behoefte Raming)-cijfers. Deze geven de gemeentelijke woningbehoefte aan, die belangrijk is voor de ladder van duurzame verstedelijking. De gemeenten hebben al voldoende woningbouwplannen om aan de eigen woningbehoefte te voldoen. Hiervoor werken de Ruimte voor

Ruimtewoningen beperkend. Greenportwoningen zijn een aparte categorie woningen, die niet voor de eigen woningbehoefte worden gebouwd en geen invloed hebben op de invulling van de WBR.

Voor een overzicht van de medio maart 2016 afgeronde c.q. lopende procedures ten aanzien van zowel Ruimte voor ruimtewoningen als Greenportwoningen, dient de onderstaande tabel.

	RvR planologisch gerealiseerd	RvR in voorbereiding	Gp woningen planologisch gerealiseerd	Gp woningen in voorbereiding
Hillegom	4	5	4	8
Katwijk	-	-	60 (maximum variant)	-
Lisse	8	-	-	-
Noordwijk	5	5	1	1
Noordwijkerhout	32	5	30	10
Teylingen	5	5	10	-
Totaal	54	20	105	19

Bij de toepassing van de regeling RvR worden al dan niet verouderde bedrijfsgebouwen door sloop omgezet in een bouwrecht voor een burgerwoning. Deze verouderde bedrijfsgebouwen komen in principe dan niet meer in aanmerking om te worden gesaneerd in verband met schaalvergrotende bedrijven (verslepen bouwrechten).

Met het stelsel van verkoop van bouwtitels voor Greenportwoningen door de GOM, gekoppeld aan een eventuele sloopvergoeding voor verouderde bedrijfsgebouwen, wordt eenzelfde doel bereikt als de regeling RvR. De GOM benadert de sloopvergoeding echter op basis van een exploitatieopzet en niet op basis van louter m2 te slopen bebouwing. Bij de verkoop van een bouwtitel, gekoppeld aan een sloopvergoeding kan de waardevermeerdering van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning worden betrokken alsook de intrekking van ‘papieren rechten’ en overige planologische bouwmogelijkheden. Hiermee wordt een meer objectieve transparante uniforme maatstaf toegepast.

De GOM heeft tot taak de herstructurering van het Greenportgebied. Eén van de onderdelen is de sloop van al dan niet verouderde bedrijfsgebouwen. Dat kan via inkomsten van bouwtitels voor Greenportwoningen en uit inkomsten van de regeling bollencompensatie. Momenteel zet de GOM alleen middelen in vanuit het bollencompensatiefonds voor de sloop van verouderde bedrijfsgebouwen en indien daar tevens sprake is van realisatie van bollengrond en/of prioritair landschappelijk gebied uit het Landschapsperspectief (en derhalve vooralsnog dus niet in graslanden en niet prioritaire gebieden).

Op dit moment is het fonds bouwtitels Greenportwoningen onvoldoende van omvang om via dit fonds thans vergoedingen te verstrekken voor alleen de sloop van bedrijfsgebouwen in de laatste categorie gebieden. In graslandgebieden en niet-prioritaire gebieden kan wel sloop plaatsvinden indien de vergoeding voor sloop gekoppeld wordt aan de bouw van een Greenportwoning. Dat betekent dat de

koppeling van een Greenportwoning met een sloopvergoeding, hetzelfde resultaat kan hebben in de graslandengebieden en de niet-prioritaire gebieden dan de huidige regeling Ruimte voor ruimte.
Het sec. alleen toekennen van een sloopvergoeding, los van een bouwtitel voor een Greenportwoning of een RvR-woning staat daar los van.
Het fonds bouwtitels voor Greenportwoningen van de GOM (en daarmee de financiële armslag voor de GOM voor herstructurering) kan versneld tot ontplooiing komen worden indien de regeling Ruimte voor ruimte niet wordt gecontinueerd.

Indien de regeling Ruimte voor ruimte niet wordt voortgezet en daarmee het onderdeel sanering verouderde bedrijfsgebouwen in de Greenport volledig wordt ondergebracht bij de GOM, biedt dat kansen voor de GOM om dit onderwerp projectmatig aan te pakken. Bijvoorbeeld om geclusterde locaties te zoeken voor Greenportwoningen. Hiermee wordt meer afdoende voorkomen dat her en der in het landelijk gebied burgerwoningen ontstaan.

Met het eventueel schrappen van de regeling Ruimte voor ruimte, een positief effect bewerkstelligd ten aanzien van het fonds 'bouwtitels Greenportwoningen' van de GOM en daarmee de beoogde versnelling te brengen in de uitvoering van de herstructureringsopgave van de GOM, conform de in voorbereiding zijnde Economische Agenda Greenport.

Indien deze intentie bestuurlijk wordt onderschreven en gelet op het vervallen van de formele regels in de Visie Ruimte en Mobiliteit ten aanzien van RvR woningen, bestaat in dat geval geen behoefte meer aan aanvullende intergemeentelijke regelgeving in de vorm van een regeling Ruimte voor ruimte. Ook de aan de GOM gemandateerde uitvoering van de regeling van het 'Intergemeentelijk Compensatiefonds voor RvR en lintbebouwing Duin- en Bollenstreek' alsmede het verstrekken van sloopvergoedingen voor vrijkomende bedrijfsgebouwen zou dan wel moeten worden herzien.

Conclusie

1. Gelet op de hiervoor geconstateerde overwegingen bestaat aanleiding de intentie om een intergemeentelijke regeling Ruimte voor ruimte op te stellen, zoals aangegeven in het Afsprakenkader en de Evaluatienota herziening ISG2016, te heroverwegen.
2. Gelet op de integrale herstructureringsopgave van de Greenport Duin- en Bollenstreek en de overweging dat de GOM met de verkoop van bouwtitels voor Greenportwoningen (gekoppeld aan een sloopvergoeding voor te slopen bedrijfsbebouwing) dezelfde resultaten kan bereiken in vergelijking met de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte, bestaan strategische en praktische argumenten om vooralsnog geen intergemeentelijke regeling Ruimte voor ruimte vast te stellen en de sanering van verouderde bedrijfsgebouwen te faciliteren binnen de GOM. Op die manier wordt een positieve bijdrage geleverd aan het herstructureringsfonds van de GOM, met het oog op de sloop van verouderde bedrijfsgebouwen in de graslandgebieden en de niet-prioritaire bollenteeltgebieden, zonder dat sprake is van een gelijktijdige verkoop van en bouwtitel voor een Greenportwoning.

3. Met het vooralsnog niet instellen van een intergemeentelijke regeling Ruimte voor ruimte, wordt tevens bereikt dat er zo min mogelijk solitaire woningen worden gebouwd in het greenportgebied. GOM kan de bouw van greenportwoningen projectmatig combineren, hetgeen bijdraagt aan de wens van een aantal stakeholders in de greenport om dergelijke burgerwoningen zo veel mogelijk te clusteren. Dit is niet alleen ingegeven vanuit landschappelijke redenen maar ook om bedrijfseconomische redenen met het oog op de mogelijke invloed (bescherming vanuit de milieuwetgeving) van burgerwoningen op de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven.
4. Mocht in de toekomst blijken dat toch behoefte bestaat aan een afzonderlijke intergemeentelijke regeling Ruimte voor ruimte dan kan een dergelijke regeling alsnog worden ingesteld, zonder dat daar een herziening van de ISG2016 voor nodig is.
5. Lopende verzoeken om toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte, waarbij als sprake is van een bestuurlijke besluitvormingstraject om medewerking te verlenen, af te handelen conform de richtlijnen uit de Kadernota bestemmingsplan Buitengebied. Punt van aandacht hierbij is nog wel hoe om te gaan met de inmiddels "reeds verhandelde restant ruimte-voor-ruimte sloop meters".
6. Dit discussiestuk tevens voorleggen aan het overlegplatform Greenport Duin en Bollenstreek d.d. 13 april 2016.

Behandeling discussiestuk in Bestuurlijk Overleg en Overlegplatform

Dit discussiestuk met de daarin opgenomen conclusies is besproken in het Bestuurlijk Overleg RO Greenport van 30 maart 2016 die het ter advisering heeft voorgelegd aan het Overlegplatform Greenport RO Duin- en Bollenstreek van 13 april 2016.

Mede gelet op het positieve advies van het Overlegplatform heeft het Bestuurlijk Overleg van 11 mei 2016 vervolgens definitief ingestemd met het discussiestuk en de conclusies daarin. Het Bestuurlijk Overleg heeft aanvullend ingestemd met het ter kennisname brengen van deze discussienota aan de betrokken gemeenteraden met als belangrijkste conclusie dat vooralsnog geen intergemeentelijke regeling Ruimte voor Ruimte wordt opgesteld.