

Statenfractie CDA
De heer R. Buiks
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp
Maatwerktitels en Ruimte voor Ruimte

Datum
25 februari 2025
Ons kenmerk
C2351442/6075021
Uw kenmerk
-

Programma
Wonen, Werken en Leefomgeving
Bijlage(n)
-

Geachte heer Buiks,

Bij brief van 6 februari 2025, ingekomen op 6 februari 2025, heeft u namens de CDA fractie schriftelijke vragen gesteld.

Wij beantwoorden deze vragen als volgt.

1. Klopt het bericht dat ontwikkelaars op dit moment al niet meer de mogelijkheid hebben om een maatwerktitel te kopen om hun woningbouwinitiatief buiten het stedelijk concentratiegebied mogelijk te maken?

Antwoord: Ja, alle Ruimte voor Ruimte titels zijn vergeven. Voor particuliere initiatiefnemers verwijzen u naar het [memo gedeputeerde](#) met [bijbehorende brief](#) die u op 22 januari jl. is toegestuurd. In deze brief hebben wij gemeenten op de hoogte gesteld dat er, naar onze inschatting, op korte termijn geen (maatwerk)titels meer verkrijgbaar zijn bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De verkoop is vervolgens in een zodanige versnelling gekomen dat het nu niet meer mogelijk is om een (maatwerk) titel te kopen bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De ontwikkeling van een individuele woning is dan wel nog mogelijk met toepassing van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit.

Om een woningbouwinitiatief buiten stedelijk gebied mogelijk te maken biedt de Omgevingsverordening overigens meerdere mogelijkheden. Naast toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling (aankoop maatwerktitel) bestaan nog de maatwerkregeling omgevingskwaliteit, maatwerk voor collectieve woonvormen, maatwerk in bebouwd gebied en biedt de Omgevingsverordening de mogelijkheid voor een reguliere stedelijke ontwikkeling.

Datum

25 februari 2025

Ons kenmerk

C2351442/6075021

2. Het CDA maakt zich zorgen over de haalbaarheid van woningbouwinitiatieven nu ontwikkelaars niet meer de mogelijkheid hebben om in de rekenmodule van de maatwerkregeling Omgevingskwaliteit (welke is gebaseerd op paragraaf 7.1 Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit van de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant) tot €125.000,- euro te komen om een initiatief realiseerbaar te maken. We zien ernstige nadelige gevolgen voor de realisatie van nieuwe woningen. We ontvangen signalen van gemeenten en initiatiefnemers dat zij de eerder genoemde rekenmodule zonder maatwerktitel niet rond gerekend krijgen en hun initiatief zo dus niet tot ontwikkeling kan komen. Deelt het college deze zorg? Waarom wel of niet?

Antwoord: Nee. In de Beleidsregel Omgevingsrecht hebben wij rekening gehouden met de mogelijkheid dat de Ruimte voor Ruimteregeling (en daarmee de mogelijkheid van maatwerktitels) komt te vervallen. Om deze reden is opgenomen dat initiatiefnemers, die niet zelf kunnen voorzien in voldoende tegenprestatie in omgevingskwaliteit, een bedrag kunnen storten in een gemeentelijk fonds gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit. Er is dus een goed alternatief voor gemeenten om initiatieven, voor het bouwen van een woning buiten het stedelijk gebied, te faciliteren. De gemeenten kunnen ook gebruik maken van de expertise van de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij, die als maatschappelijk ontwikkelaar doorgaat. In onze voornoemde brief hebben wij gemeenten ook gewezen op die mogelijkheid. Overigens staat de ontwikkeling van woningbouwlocaties gericht op de opvang van de woningbouwbehoefte, los van de Ruimte voor Ruimteregeling.

3. Heeft het college inzichtelijk hoeveel projecten of aanvragen (en daarbij hoeveel woningen) die geraakt worden door het beëindigen van de regeling en het stopzetten van maatwerktitels? Hoeveel potentiële woningbouwlocaties binnen de provincie vallen hieronder? We ontvangen hiervan graag een uitgebreid overzicht.

Antwoord: Nee. Zoals wij bij vraag 1 hebben aangegeven gaat het bij de individuele toepassing van Ruimte voor Ruimteregeling (door het aankopen van een maatwerktitel) vooral om individuele woningen en niet zozeer om woningbouwlocaties. Wij hebben voorts geen (uitgebreid) overzicht over lopende initiatieven, vandaar onze brief die met de Memo Gedeputeerde van 22 januari is toegezonden.

Datum

25 februari 2025

Ons kenmerk

C2351442/6075021

4. Welke specifieke maatregelen dienen initiatiefnemers nu te nemen om te voldoen aan de grenswaarde van €125.000, zoals sloopwerkzaamheden of landschappelijke inpassing? Wordt de huidige grenswaarde van €125.000 herzien of verlaagd om nieuwe initiatieven haalbaar te maken, gezien de beëindiging van de maatwerkitels?

Antwoord: In de beleidsregel Omgevingsrecht is aangegeven welke maatregelen ingezet kunnen worden voor de vereiste fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Daar hoort (ook) de mogelijkheid bij om een bijdrage te storten in een gemeentelijk fonds gericht op omgevingskwaliteit. De gemeente zorgt met de middelen in dat fonds voor de te bereiken kwaliteitsverbetering binnen de gemeente. De hoogte van de tegenprestatie van €125.000, gebaseerd op de kosten voor een Ruimte-voor-Ruimte titel, is daarbij gangbaar en staat in verhouding met de te bereiken kwaliteitswinst. Tot op heden hebben wij geen signalen ontvangen vanuit de praktijk die aanleiding geven om de tegenprestatie aan te passen.

5. Welke alternatieve regelingen of instrumenten worden overwogen om ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteitsverbetering in het buitengebied te stimuleren, nu de Ruimte voor Ruimte-regeling stopgezet gaat worden?

Antwoord: De Ruimte voor Ruimteregeling was specifiek bedoeld om de sloopkosten terug te verdienen die de provincie in het verleden heeft gemaakt. Met de [statenmededeling](#) van 5 november 2024 bent u geïnformeerd dat Ruimte voor Ruimte doorgaat als maatschappelijk ontwikkelaar. Ruimte voor Ruimte kan ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteitsverbetering in het buitengebied stimuleren en de gemeenten daarbij helpen. Er is in 2022 geanticipeerd op het aflopen van de Ruimte voor Ruimteregeling, door in de (interim) Omgevingsverordening de "regeling maatwerk gericht op omgevingskwaliteit" op te nemen. Deze regeling met de daarop gebaseerde beleidsregel biedt een goed alternatief voor de Ruimte voor Ruimte-regeling.

6. Heel veel plannen dreigen nu onmogelijk te worden omdat veel initiatieven in het buitengebied afhankelijk zijn van de aanschaf van een resttitel om te kunnen voldoen aan de maatwerkregeling Omgevingskwaliteit en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Beseft het college deze nadelige gevolgen en op welke manier speelt zij hierop in?

Antwoord: Nee. Wij zijn van mening dat de regeling maatwerk omgevingskwaliteit een goed alternatief voor de Ruimte voor Ruimte-regeling biedt. Bovendien worden met gemeenten, in de reguliere ambtelijke overleggen, gesprekken gevoerd over het inrichten van een gemeentelijk fonds om de omgevingskwaliteit te borgen. Veel gemeenten beschikken overigens al over zo'n fonds vanuit de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Wij stimuleren gemeenten een fonds op te richten, indien zij dit nog niet hebben.

Datum

25 februari 2025

Ons kenmerk

C2351442/6075021

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

I.R. Adema

drs. G.H.E. Derks MPA

(In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is deze brief niet voorzien van een (digitale) handtekening)