

## **Beleidslijn Incidentele Ruimte voor Ruimte, Etten-Leur (juli 2021)**

### **Inleiding**

In 2009 is de beleidslijn 'Incidentele Ruimte voor Ruimte, Etten-Leur' vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in die tijd werk gemaakt van het saneren van grootschalige veehouderijlocaties om zo de leefbaarheid in het buitengebied te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Er werden subsidies beschikbaar gesteld voor agrariërs om hun bedrijf te beëindigen en de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. Om deze subsidies terug te verdienen, heeft de provincie Noord-Brabant de Ruimte voor Ruimte-regeling (hierna: RvR) in het leven geroepen. Een initiatiefnemer kan een RvR-titel kopen waarmee één nieuwe woning kan worden toegevoegd in het buitengebied en betaalt daarmee de eerdere sanering van agrarische bedrijfsbebouwing elders. Een RvR-titel kost op dit moment ongeveer € 150.000,-. De RvR-regeling is van toepassing zolang er nog RvR-titels beschikbaar zijn. Dit is een limitatief aantal. Volgens de website van de provincie zijn er nog ongeveer 500 RvR-titels beschikbaar.

Deze saneringslocaties lagen echter hoofdzakelijk in het oosten van de provincie Noord-Brabant, waardoor er geen ruimtelijke winst was/is voor het buitengebied van Etten-Leur. Om die reden is in 2009 de beleidslijn 'Incidentele Ruimte voor Ruimte, Etten-Leur' opgezet om ook de kwaliteitsverbetering in de gemeente Etten-Leur te borgen bij het toevoegen van RvR-woningen aan het Etten-Leurse buitengebied.

### **Geldend beleid**

#### Huidig gemeentelijk RvR-beleid

De huidige regels voor het toevoegen van RvR-woningen in Etten-Leur zijn als volgt:

1. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de locatie-eisen zoals gesteld door de provincie: kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Of conform de Interimstructuurvisie van de provincie: in de bebouwde kom of op een locatie die in het kader van een gemeentelijke structuurvisie geschikt is bevonden voor woningbouw.
2. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet planologisch aanvaardbaar zijn c.q. een extra woning moet passen in de visie voor dit gebied.
3. Er moet sprake zijn van een meerwaarde c.q. duidelijke kwaliteitswinst binnen de gemeente Etten-Leur. Kwantitatief betekent dit de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (anders dan kassen) dan wel minimaal 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen, waarbij de volledige bedrijfsbebouwing en/of glasopstand wordt gesaneerd. Een veelvoud van genoemde oppervlaktematen betekent niet zondermeer dat er meerdere woningen mogelijk zijn.
4. In geval er op de slooplocatie (nog) een agrarische bestemming geldt, dient de agrarische bedrijfsvoering beëindigd te zijn of te worden en dient de bestemming omgezet te worden in een burgerwoningbestemming. De resterende bebouwing op de slooplocatie mag ingezet worden voor de reguliere sloop-bonusregeling die geldt bij omzetting van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar burgerwoning.
5. De nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de standardeisen uit het bestemmingsplan Buitengebied (dus maximaal 600 m<sup>3</sup> woongebouw en maximaal 80 m<sup>2</sup> bijgebouw).
6. Er geldt een verplichting tot landschappelijke inpassing.

## Huidige provinciaal RvR-beleid, uitgangspunt ontwerp Omgevingsverordening

De RvR-regeling is in het leven geroepen door de provincie Noord-Brabant en daarmee ook verankerd in het ruimtelijke beleid van de provincie. De ontwerp Omgevingsverordening heeft recent ter inzage gelegen, wat als basis gaat dienen voor het provinciale beleid vanuit de Omgevingswet. Om die reden is dat nieuwe, beoogde beleid als uitgangspunt gebruikt. De huidige regels zijn als volgt:

Artikel 4.15 Een omgevingsplan kan in afwijking van de bepalingen van dit hoofdstuk in Stedelijk gebied of Landelijk gebied voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als:

- a. de locatie in of aansluitend op Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een [bebouwingsconcentratie](#) ligt;
- b. de locatie wordt ontwikkeld door of vanwege de [Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte](#) gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van [omgevingskwaliteit](#); en
- c. de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting, bedoeld in [Artikel 4.13](#).

Artikel 4.13 In een omgevingsplan dat de [uitbreiding](#) mogelijk maakt van een bestaande gebruiksactiviteit of dat een nieuwe gebruiksactiviteit toelaat in Landelijk gebied, wordt onderbouwd dat die [ontwikkeling](#) past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in [Paragraaf 4.1.2](#), en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- b. welke effecten de mogelijke [ontwikkeling](#) heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische [ontwikkeling](#), leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de [omgevingskwaliteit](#) in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van [Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap](#); en
- d. op welke wijze de sloop van overtollige [bebouwing](#) wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van [Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling](#).

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van [omgevingskwaliteit](#), onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

In de gemeentelijke RvR-beleidslijn is in principe alleen punt 3 (slopen bebouwing) toegevoegd om te verzekeren dat er voldoende kwaliteitsverbetering in de gemeente Etten-Leur plaatsvindt. Aan de overige vijf punten moet hoe dan ook voldaan worden vanuit het provinciale beleid.

### **Nuancering in gemeentelijk RvR-beleid nodig voor andere bestemmingen dan agrarisch**

In het huidige RvR-beleid van de gemeente wordt enkel ingegaan op de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en/of kassen. Echter moet het toevoegen van de RvR-woningen op locaties met andere bestemmingen niet per definitie worden uitgesloten. Ook op percelen met bijvoorbeeld de bestemming 'Bedrijf' en 'Horeca' moet dit RvR-beleid kunnen worden toegepast. Om deze nuancering te kunnen maken, is het nodig om het verschil in waarde ten opzichte van een agrarische bestemming te bepalen.

### Wat wordt er op dit moment gevraagd aan kwaliteitsverbetering?

In het huidige RvR-beleid is als uitgangspunt opgenomen dat minimaal 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen of minimaal 5.000 m<sup>2</sup> kassen gesloopt moet worden. Het slopen van deze bebouwing wordt gezien als een kwaliteitsverbetering van het landschap. De waarde van de sloop (geraamde sloopkosten) van een agrarisch bedrijfsgebouw is € 25,- per m<sup>2</sup> en de waarde van de sloop van een kas is € 5,- m<sup>2</sup>. Dat houdt in dat op basis van het huidige RvR-beleid € 25.000,- aan kwaliteitsverbetering geëist wordt, gelet op de sloop van bebouwing.

Indirect krijgt de initiatiefnemer daar echter waarde voor terug. Deze indirecte terugwinning zit in het feit dat gronden met de bestemming 'Agrarisch' moeten worden omgezet naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Daarbij komt kijken dat gronden met een woonbestemming een vele malen hogere grondwaarde hebben dan gronden met een agrarische bestemming.

Deze grondwaarden zijn vastgelegd in het rekenmodel dat gebruikt wordt om waardevermeerdering te bepalen in het kader van categorie 3-ontwikkelingen van het regionale afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap. De waarden zijn in overleg met een taxateur bepaald. Onderstaande berekeningen zijn slechts bedoeld om het verschil in waarde ten opzichte van een agrarische bestemming te bepalen om de beoogde nuancering van het gemeentelijk beleid te onderbouwen.

#### ***Waardevermeerdering 1.000 m<sup>2</sup> perceel van 'Agrarisch' naar 'Wonen'***

De te slopen 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing moet liggen binnen een bouwvlak. Buiten het bouwvlak is immers geen bebouwing mogelijk. De grondwaarde per m<sup>2</sup> voor een agrarisch bouwvlak (zonder woning) is € 13,50. De waarde van 1.000 m<sup>2</sup> agrarisch bouwvlak (zonder woning) is € 13.500,-.

1.000 m<sup>2</sup> agrarisch bouwvlak (zonder woning) = 1.000 x € 13,50 per m<sup>2</sup> = € 13.500,-.

Voor deze te slopen 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing moet 1.000 m<sup>2</sup> aan bestemming 'Agrarisch' omgezet worden naar de bestemming 'Wonen'. De grondwaarde per m<sup>2</sup> voor een woonbestemming is € 235,- voor de eerste 500 m<sup>2</sup> en € 117,50 voor de tweede 500 m<sup>2</sup>.

1.000 m<sup>2</sup> 'Wonen' = 500 m<sup>2</sup> x € 235,- + 500 m<sup>2</sup> x € 117,50 = € 176.250,-.

Deze 1.000 m<sup>2</sup> krijgt € 162.750,- meer waarde door het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Daar moeten de sloopkosten (€ 25.000,-) van worden afgetrokken. De feitelijke bestemmingswinst is € 137.750,-.

#### ***Verhouding waardevermeerdering 1.000 m<sup>2</sup> perceel van 'Bedrijf' naar 'Wonen'***

De grondwaarde per m<sup>2</sup> voor een bedrijven bouwvlak is € 70,-. De waarde van 1.000 m<sup>2</sup> bedrijven bouwvlak is € 70.000,-.

1.000 m<sup>2</sup> bedrijven bouwvlak = 1.000 x € 70,00 per m<sup>2</sup> = € 70.000,-.

Voor deze te slopen 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing moet 1.000 m<sup>2</sup> aan bestemming 'Bedrijf' omgezet worden naar de bestemming 'Wonen'. De grondwaarde per m<sup>2</sup> voor een woonbestemming is € 235,- voor de eerste 500 m<sup>2</sup> en € 117,50 voor de tweede 500 m<sup>2</sup>.

1.000 m<sup>2</sup> 'Wonen' = 500 m<sup>2</sup> x € 235,- + 500 m<sup>2</sup> x € 117,50 = € 176.250,-.

Deze 1.000 m<sup>2</sup> krijgt € 106.250,- meer waarde door het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Daar moeten de sloopkosten (€ 25.000,-) van worden afgetrokken. De feitelijke bestemmingswinst is € 81.250,-.

In vergelijking met de feitelijke bestemmingswinst van 'Agrarisch' naar 'Wonen' is de bestemmingswinst € 56.500,- lager, wat gelijk is aan 41% minder bestemmingswinst. Om de verhouding tussen bestemmingswinst en te slopen bebouwing meer gelijk te trekken met de te verkrijgen bestemmingswinst bij omzetting van 'Agrarisch' naar 'Wonen', hoef je in vergelijking met de bestemming 'Agrarisch' bij de bestemming 'Bedrijf' in feite maar (afgerond) 60% bouwvlak weg te halen (40% minder). Voor onderhavig vraagstuk kun je dat vertalen in dat kan worden volstaan met het slopen van 40% minder bebouwing, dat wil zeggen in plaats van 1.000 m<sup>2</sup> maar 600 m<sup>2</sup>.

### ***Verhouding waardevermeerdering 1.000 m<sup>2</sup> perceel van 'Horeca' naar 'Wonen'***

De grondwaarde per m<sup>2</sup> voor een horeca bouwvlak (landelijk karakter) is € 50,-. De waarde van 1.000 m<sup>2</sup> horeca bouwvlak is € 50.000,-.

1.000 m<sup>2</sup> horeca bouwvlak = 1.000 x € 50,00 per m<sup>2</sup> = € 50.000,-.

Voor deze te slopen 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing moet 1.000 m<sup>2</sup> aan bestemming 'Horeca' omgezet worden naar de bestemming 'Wonen'. De grondwaarde per m<sup>2</sup> voor een woonbestemming is € 235,- voor de eerste 500 m<sup>2</sup> en € 117,50 voor de tweede 500 m<sup>2</sup>.

1.000 m<sup>2</sup> 'Wonen' = 500 m<sup>2</sup> x € 235,- + 500 m<sup>2</sup> x € 117,50 = € 176.250,-.

Deze 1.000 m<sup>2</sup> krijgt € 126.250,- meer waarde door het omzetten van de bestemming 'Horeca' naar 'Wonen'. Daar moeten de sloopkosten (€ 25.000,-) van worden afgetrokken. De feitelijke bestemmingswinst is € 101.250,-.

In vergelijking met de feitelijke bestemmingswinst van 'Agrarisch' naar 'Wonen' is de bestemmingswinst € 36.500,- lager, wat gelijk is aan 26,5% minder bestemmingswinst. Om de verhouding tussen bestemmingswinst en te slopen bebouwing meer gelijk te trekken met de te verkrijgen bestemmingswinst bij omzetting van 'Agrarisch' naar 'Wonen', hoef je in vergelijking met de bestemming 'Agrarisch' bij de bestemming 'Horeca' in feite maar (afgerond) 75% bouwvlak weg te halen (25% minder). Voor onderhavig vraagstuk kun je dat vertalen in dat kan worden volstaan met het slopen van 25% minder bebouwing, dat wil zeggen in plaats van 1.000 m<sup>2</sup> maar 750 m<sup>2</sup>.

### ***Uitgangspunt bedrijfswoningen buiten beschouwing***

De bedrijfswoningen zijn in deze vergelijkingen buiten beschouwing gelaten. Tijdens deze procedure wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De waardevermeerdering zit voornamelijk in het omzetten van de bestemmingen ter plaatse van de gronden waar bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd. De grond bij de bedrijfswoning blijft voor het grootste gedeelte behouden voor de burgerwoning.

### ***Mogelijkheid bieden voor het realiseren van een extra RvR-woning***

De afgelopen 10 jaar is gebleken dat de realisatie van RvR-woningen niet van de grond komt. Er zijn immers geen ruimtelijke procedures gevoerd om woningen op deze manier te realiseren. Om het realiseren van RvR-woningen financieel gunstiger te maken, wordt het RvR-beleid aangevuld met de bepaling dat één extra RvR-woning kan worden aangevraagd op het moment dat er reeds aan de basisvoorwaarde voor de sloop van bedrijfsgebouwen wordt voldaan. Dat wil zeggen, op het moment dat er voldoende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om ten minste één RvR-woning te realiseren, dan mag een initiatiefnemer één extra RvR-woning aanvragen. Er wordt wel belang gehecht dat er ook voor deze extra RvR-woning voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap plaats vindt. Daaruit vloeit voort dat een storting plaats vindt in de reserve Landschapsbeleid, onderdeel Kwaliteitsverbetering van het landschap, ter waarde van € 25.000,-. Dit bedrag is gelijk aan de geraamde sloopkosten van 1.000 m<sup>2</sup> bebouwing (algemeen). Door middel van deze storting kan evenveel kwaliteitsverbetering van het landschap worden behaald als dat er met 1.000 m<sup>2</sup> sloop van bedrijfsgebouwen kan worden bewerkstelligd.

## Voorstel aanpassing gemeentelijk RvR-beleid

1. Het huidige RvR-beleid op de punten 1, 2, 4, 5 en 6 updaten voor wat betreft nieuwe wet- en regelgeving (bijvoorbeeld de 750 m<sup>3</sup> opnemen voor de maximale inhoudsmaat van de toe te voegen woning in plaats van 600 m<sup>3</sup>).
2. Het RvR-beleid op punt 3 herzien ten aanzien van de voorwaarden voor het toevoegen van RvR-woningen voor andere percelen dan agrarisch, door toepassing van de volgende criteria:
  - a. De te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen blijft voor agrarische percelen gelijk. Dat wil zeggen minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen of minimaal 5.000 m<sup>2</sup> kas;
  - b. Toevoegen: De te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen voor gronden met de bestemming 'Bedrijf' is minimaal 600 m<sup>2</sup>;
  - c. Toevoegen: De te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen voor gronden met de bestemming 'Horeca' is minimaal 750 m<sup>2</sup>;
  - d. Toevoegen: Bij andere, nu niet genoemde bestemmingen met een bouwvlak, kan deze regeling ook worden toegepast. Dit berust op maatwerk in de lijn van dit RvR-beleid.
3. Het RvR-beleid wordt aangevuld met de bepaling dat er maximaal 1 RvR-woning extra kan worden aangevraagd, mits dat op die locatie op een planologisch goede wijze kan en er een bedrag wordt gestort in de reserve Landschapsbeleid, onderdeel Kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit bedrag dient gelijk te zijn aan de beoogde kwaliteitsverbetering door het slopen van gebouwen (€ 25.000,-). Het bedrag kan naar beneden worden bijgesteld als er een overtallige oppervlakte aan bedrijfsgebouwen aanwezig is voor het verkrijgen van een volledige RvR-woning. Zie ook de voorbeelden hierna.

Deze bepaling kan alleen worden gebruikt als de eerste RvR-woning wordt verkregen door het slopen van de vereiste oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.
4. Een RvR-woning kan elders in de gemeente worden gebouwd, als de locatie waar de sloop plaatsvindt niet voldoet aan de voorwaarden 1 en 2 uit het RvR-beleid c.q. het provinciale beleid of als die andere locatie planologisch beter geschikt is.
5. Het is mogelijk om meerdere percelen c.q. locaties te betrekken voor het ontwikkelen van RvR-woningen. Dit wordt vanuit maatwerk benaderd. De rechten en plichten voor de betreffende percelen worden door middel van het publiekrechtelijke pad vastgelegd.

Het aangepaste RvR-beleid is opgenomen in de bij dit document horende Handreiking.

## Voorbeelden ter verduidelijking

### Voorbeeld 1

Bedrijfsbestemming heeft 1.200 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen met een bedrijfswoning. Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning. Oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen wordt ingezet voor het realiseren van RvR-woningen. Bij de bestemming 'Bedrijf' is sloop van 600 m<sup>2</sup> per RvR-woning nodig (gemeentelijk beleid). Om 2 woningen te kunnen bouwen, moeten daarnaast bij de provincie 2 titels worden aangekocht (provinciaal beleid). Het totaal aantal te bestemmen woningen is 3: omzetting bestaande woning naar burgerwoning en 2 RvR-woningen op basis van de benodigde sloopoppervlakte.

Dit bedrijf heeft echter een dusdanig groot perceel dat er ruimte is voor het toevoegen van een derde RvR-woning. Ruimtelijk gezien is dit acceptabel, aangezien de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt en het totaalplaatje planologisch goed past. De initiatiefnemer wil hier gebruik van maken en koopt bij de provincie een 3<sup>de</sup> RvR-titel en stort € 25.000,- in de reserve Landschapsbeleid, onderdeel Kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarmee wordt het totaal aantal te bestemmen woningen 4.

- Bedrijfswoning naar burgerwoning omzetten, 1.200 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing slopen + 2 RvR-titels aankopen, € 25.000,- in gemeentelijke reserve Landschapsbeleid + 1 RvR-titel aankopen = 4 burgerwoningen.

### Voorbeeld 2

Horecabestemming heeft 1.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen zonder bedrijfswoning. 750 m<sup>2</sup> wordt ingezet voor het realiseren van een RvR-woning. Bij de bestemming 'Horeca' is sloop van 750 m<sup>2</sup> per RvR-woning nodig (gemeentelijk beleid). Om 1 woning te kunnen bouwen, moet daarnaast bij de provincie 1 titel worden aangekocht (provinciaal beleid). Het totaal aantal te bestemmen woningen is 1 op basis van de benodigde sloopoppervlakte.

Er is nog 250 m<sup>2</sup> te slopen bebouwing niet gebruikt (Deze zal op basis van voorwaarde 3 in ieder geval ook gesloopt moeten worden). Het perceel is groot genoeg om een tweede RvR-woning te realiseren. Ook deze locatie ligt in een bebouwingsconcentratie en een tweede woning is daar planologisch goed inpasbaar, waardoor het ruimtelijk gezien acceptabel is. De initiatiefnemer wil hiervoor een 2<sup>de</sup> RvR-titel aankopen bij de provincie en zet daar vanuit het gemeentelijk beleid de laatste 250 m<sup>2</sup> voor in. Omdat de initiatiefnemer deze 250 m<sup>2</sup> inzet voor een extra RvR-woning, hoeft hij/zij slechts een storting in het gemeentelijke groenfonds te doen ter waarde van 66% van € 25.000,-. Hij/Zij heeft immers al 1/3 deel van € 25.000,- ingebracht door middel van de geraamde sloopkosten van de te slopen 250 m<sup>2</sup> bebouwing. Daarmee wordt het totaal aantal te bestemmen woningen 2.

- 750 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing slopen + 1 RvR-titel aankopen, € 16.666,67 in gemeentelijke reserve Landschapsbeleid + 1 RvR-titel aankopen = 2 burgerwoningen.