

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

Gemeentelijk beleidskader

Om de kwaliteitsverbetering voor de gemeente Etten-Leur te borgen, zijn de volgende voorwaarden verbonden aan de aanvraag voor het realiseren van een Ruimte voor Ruimte-woning (hierna: RvR):

1. Er moet sprake zijn van een duidelijke kwaliteitswinst binnen de gemeente Etten-Leur. Dat houdt in dat er binnen het plangebied bebouwing gesloopt moet worden. Kwantitatief betekent dit de sloop van minimaal 1000 m² (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing (anders dan kassen), minimaal 5000 m² kas, 600 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing of 750 m² bedrijfsbebouwing ten behoeve van een horecabedrijf. Het volledige bedrijf moet in de planvorming worden gesaneerd. Voor overige bestemmingen geldt maatwerk in lijn met dit RvR-beleid.
2. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de locatie-eisen zoals gesteld door de provincie;
3. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet planologisch aanvaardbaar zijn en de realisatie van de woning moet passen in de visie voor dit gebied. Voor de voorwaarden onder 1 geldt dat een veelvoud van genoemde oppervlaktematen niet direct betekent dat er meerdere woningen mogelijk zijn;
4. Wanneer er voldoende kwaliteitswinst plaats vindt op basis van de voorwaarden onder 1, dan mag één extra RvR-woning wordt toegevoegd in het buitengebied, mits de locatie planologisch aanvaardbaar is en er een kwaliteitsbijdrage wordt gestort in de reserve Landschapsbeleid, onderdeel Kwaliteitsverbetering van het landschap, ter waarde van de benodigde kwaliteitswinst (€ 25.000,-, prijspeil 2021).
5. Eventuele resterende bebouwing die niet wordt ingezet voor de toevoegen van een RvR-woningen mag ingezet worden voor de reguliere sloop-bonusregeling die geldt bij de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;
6. De nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de standaardbepalingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' (maximale standaard inhoudsmaat van de woning en maximale standaardoppervlakte van bijgebouwen en overkappingen);
7. Het plangebied moet landschappelijk worden ingepast.

Provinciaal beleidskader

Het provinciale beleidskader is het wettelijke toetsingkader. Op basis van artikel 4.15 van de ontwerp Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, gelden de volgende regels voor het realiseren van een RvR-woning:

- a. Het plangebied ligt in of aansluitend op de aanduidingen Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of ligt in of aansluitend op een bebouwingsconcentratie (De definitie voor een 'bebouwingsconcentratie' vanuit de provincie betreft een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster);
- b. Het plangebied wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (aankopen RvR-titel per woning);
- c. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarin de ontwikkeling plaats vindt, met een onderbouwing die in ieder geval in gaat op:
 1. welke activiteiten en functies passen binnen de omgeving;
 2. de effecten die de ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. de wijze waarop de omgevingskwaliteit versterkt kan worden, met name gelet op kwaliteitsverbetering van het landschap;
 4. de wijze waarop de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Stappenplan bij Beleidslijn Incidentele Ruimte voor Ruimte, Etten-Leur

- | | | |
|---------|---|---|
| Stap 1. | Is er ten minste 1000 m ² (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, 5000 m ² kas, 600 m ² niet-agrarische bedrijfsbebouwing of 750 m ² bedrijfsbebouwing ten behoeve van een horecabedrijf aanwezig binnen het plangebied? | |
| | Ja, ga naar stap 2. | Nee, RvR is niet mogelijk. |
| Stap 2. | Is de beoogde locatie planologisch acceptabel conform voorwaarde 2 en 3? | |
| | Ja, ga naar stap 3. | Nee, RvR is niet mogelijk. |
| Stap 3. | Wenst de initiatiefnemer één extra RvR-woning te realiseren conform voorwaarde 4? | |
| | Ja, ga naar stap 4. | Nee, RvR is mogelijk op basis van de te slopen oppervlakte, ga naar stap 6. |
| Stap 4. | Is de beoogde locatie van de extra RvR-woning planologisch acceptabel conform voorwaarde 2 en 3? | |
| | Ja, ga naar stap 5. | Nee, één extra RvR is niet mogelijk, ga naar stap 6. |
| Stap 5. | Bereken welke bijdrage er nodig is voor storting in de reserve Landschapsbeleid. | |
| Stap 6. | Opstarten ruimtelijke procedure voor het realiseren van de RvR-woning(en) binnen de voorwaarden. | |