

Ontwerpkaders bestemmingsplanherziening Zundertseweg 38

Inleiding

Het horecabedrijf aan de Zundertseweg 38 heeft jarenlang te koop gestaan, maar is nooit verkocht. Daarnaast heeft er op de locatie een paar jaar geleden een hevige brand gewoed, waardoor de grote feestzaal is afgebrand. Gelet op deze omstandigheden, heeft een initiatiefnemer het voornemen om de locatie te kopen en te herontwikkelen. Het initiatief betreft het omzetten van de bestaande bedrijfswoning aan Galgepad 4 naar een burgerwoning en het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte-woningen op de gronden waar het horecabedrijf werd uitgevoerd.

Het verzoek

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan twee zaken:

1. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning (Galgepad 4);
2. Het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte-woningen op de rest van het perceel (Zundertseweg 38).

Een schets met de voorgenomen plannen is als bijlage 1 bijgevoegd.

Vigerende planologie

De bestemmingsplannen die gelden zijn het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2013) en het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied' (2022). Het plangebied betreft Zundertseweg 38 en Galgepad 4 (hierna: het plangebied). Voor het plangebied geldt de bestemming 'Horeca'. Voor het horecagebouw dat aan de Zundertseweg 38 staat, is de functieaanduiding 'kamerverhuur' opgenomen. Het volledige perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is bijgevoegd als bijlage 2.

Vanuit het provinciaal beleid geldt op dit moment de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' (geconsolideerd 15 april 2022). Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'.

Bestemmingsplanherziening

Het verzoek past niet binnen de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Partiële herziening Buitengebied'. Om medewerking aan het verzoek te kunnen verlenen, is dan ook een bestemmingsplanherziening nodig. Door middel van de bestemmingsplanherziening wordt de volledige herontwikkeling in één keer planologisch vastgelegd.

Onderbouwing vast te stellen kaders

1. Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Aangezien de bedrijfsgebouwen worden ingezet voor het toevoegen van twee Ruimte voor Ruimte-woningen, mag er na de herziening 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Dit is conform de standaard zoals die is opgenomen in de 'Partiële herziening Buitengebied'.

2. Realiseren twee Ruimte voor Ruimte-woningen

De initiatiefnemer verzoekt om medewerking te geven aan het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte-woningen. Daarbij moet worden voldaan aan zowel het gemeentelijk – als het provinciaal Ruimte voor Ruimte-beleid.

Gemeentelijk Ruimte voor Ruimte-beleid

Het Ruimte voor Ruimte-beleid van de gemeente Etten-Leur stelt dat er één Ruimte voor Ruimte-titel kan worden verkregen wanneer er 750 m² aan horecabebouwing wordt ingeleverd. Daarnaast is het mogelijk om één extra Ruimte voor Ruimte-titel te realiseren met als tegenprestatie een bijdrage in het gemeentelijk groenfonds. De initiatiefnemer wenst hier gebruik van te maken voor het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte-woningen.

Voor het verkrijgen van de eerste Ruimte voor Ruimte-titel wordt 750 m² sloop van bedrijfsgebouwen ingezet. Voor het verkrijgen van de tweede Ruimte voor Ruimte-titel wordt het restant te slopen bedrijfsgebouwen ingezet met een oppervlakte van ongeveer 80 m² plus een bijdrage geleverd aan het gemeentelijk groenfonds van rond de € 22.000,-.

De overige regels vanuit het gemeentelijk Ruimte voor Ruimte-beleid komen voort uit het provinciaal beleid. Deze worden in de volgende passage behandeld.

Provinciaal beleid

In het buitengebied van de provincie Noord-Brabant mogen vanuit de basis geen woningen worden toegevoegd. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor een aantal uitzonderingen vastgelegd, waaronder Ruimte voor Ruimte. De initiatiefnemer is verplicht om twee Ruimte voor Ruimte-titels te kopen bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zonder deze titels mag er niet gebouwd worden.

De voorwaarden voor het ontwikkelen van een Ruimte voor Ruimte-woning in het buitengebied zijn, samengevat:

1. De locatie ligt in een bebouwingsconcentratie;
2. Er wordt een Ruimte voor Ruimte-titel gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte;
3. De ontwikkeling past in het gebied qua activiteit en functie;
4. Er moet onderbouwd worden welk effect de ontwikkeling heeft op ruimtelijke aspecten;
5. Er moet verplicht landschappelijk worden ingepast;
6. Overtollige bebouwing moet worden gesloopt, met in acht neming van een eventuele sloop-bonusregeling.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden 1 en 3, en voor wat betreft de voorwaarden 2, 4, 5 en 6 worden afspraken gemaakt met de initiatiefnemer in de verdere planvorming én de anterieure overeenkomst, waarbij in de toelichting van het bestemmingsplan een onderbouwing wordt opgenomen over de planologische haalbaarheid van het initiatief.

3. Landschappelijk inpassen van het plangebied

Rondom het volledige perceel komt een landschappelijke inpassing te liggen. Deze wordt in de regels en verbeelding opgenomen van de bestemmingsplanherziening als 'Groen – Houtsingel' bestemming. Ook wordt dit opgenomen in de anterieure overeenkomst. Op deze wijze wordt voldaan aan de regels vanuit het provinciaal beleid en worden alle percelen groen ingepast in de omgeving.

Omgevingsdialoog

Het is van belang de omgeving te betrekken bij de planvorming. De initiatiefnemer dient in dialoog met de omgeving voor een ruimtelijk aanvaardbaar plan te zorgen. De dialoog is erop gericht om in een vroeg stadium kennis te nemen van bezwaren, wensen en belangen van de omgeving zodat die bij de planvorming kunnen worden betrokken.

De initiatiefnemer moet de omgevingsdialoog conform de bijgevoegde startnotitie uitvoeren en documenteren. Vanwege de voorwaarden die al vastliggen vanuit het provinciaal en gemeentelijk beleid voor het realiseren van Ruimte voor Ruimte-woningen, ligt het plan op hoofdlijnen vast. De omgevingsdialoog moet gaan over de randzaken, zoals bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing. De gevoerde omgevingsdialoog wordt uiteindelijk verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en mee ter inzage gelegd. De startnotitie is bijgevoegd als bijlage 3.

Procedure

Volgens de met de gemeenteraad afgesproken procesgang bij bestemmingsplanherzieningen dient het college van burgemeester en wethouders ontwerpkaders op te stellen en deze aan de raad toe te zenden. Raadsleden hebben 14 dagen de tijd om aan te geven of behandeling van de ontwerpkaders in een raadsvergadering gewenst is. Indien binnen 14 dagen geen verzoek tot behandeling in de gemeenteraad is gevraagd, zijn de kaders definitief en wordt de planvorming ter hand genomen binnen die kaders.

Nadat de kaders definitief zijn, worden deze ter informatie naar de initiatiefnemer, omwonenden en eventuele andere belanghebbenden gestuurd. Dan start de formele procedure, te beginnen met het wettelijk vooroverleg met de provincie en het waterschap. Daarna volgen het ontwerpbestemmingsplan, met de terinzagelegging en de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan, waarin de raad definitief besluit om al dan niet mee te werken aan de bestemmingsplanherziening. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Overeenkomsten/afspraken

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over onder meer de aankoop van de benodigde Ruimte voor Ruimte-titels, de legeskosten, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook zal een standaard planschadeovereenkomst worden gesloten.

Bijlagen

1. Schets van het voorgenomen plan;
2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied';
3. Startnotitie participatie Zundertseweg 38;
4. Beleidslijn Incidentele Ruimte voor Ruimte (Juli 2022).

De ontwerpkaders

De gemeente is bereid om mee te werken aan de bestemmingsplanherziening voor het plangebied Zundertseweg 38 en Galgepad 4. Daarbij worden de volgende kaders voorgesteld:

1. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning met in acht neming van de regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied';
2. De te realiseren Ruimte voor Ruimte-woningen sluiten aan bij de regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied' en de provinciale 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant';
3. Het volledige plangebied wordt landschappelijk ingepast.

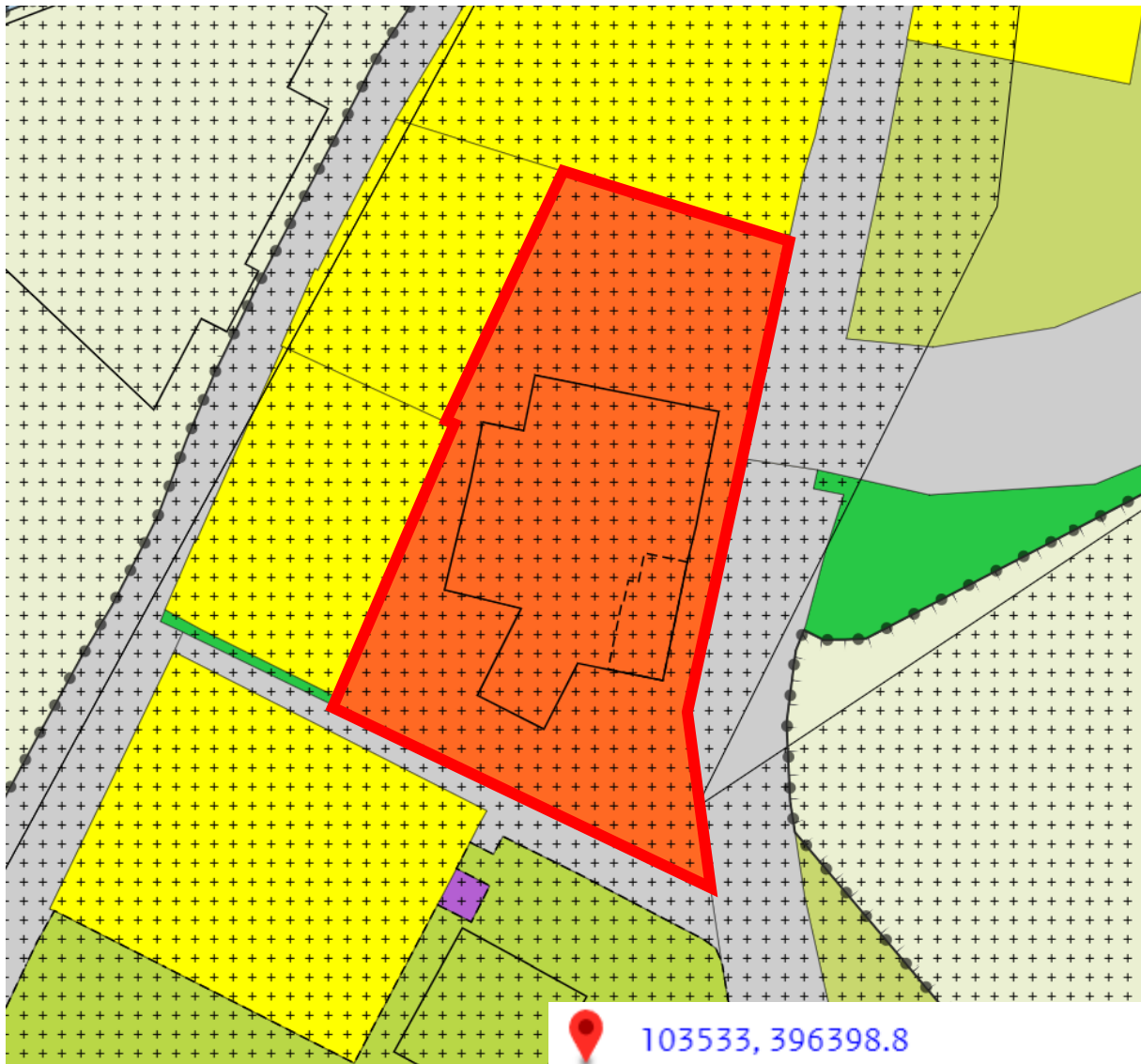
Bijlage 1 Schets van voorgenomen plan

Locatie: Zundertseweg 38



Bijlage 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'

Locatie: Zundertseweg 38



 = plangebied

 Enkelbestemming
Horeca

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4

 Bouwvlak

 Functieaanduiding
kamerverhuur

Bestemmingsplan Zundertseweg 38

Datum: 7 juni 2022

Aanleiding en introductie in het onderwerp

In het verleden is op de locatie Zundertseweg 38 een horecabedrijf aanwezig geweest. De initiatiefnemers wensen het perceel te herontwikkelen, omdat het jarenlang te koop heeft gestaan en het nooit tot een verkoop is gekomen.

Er is een positief principebesluit verleend voor het toevoegen van twee Ruimte voor Ruimte-woningen op het perceel Zundertseweg 38 als herontwikkeling. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.



Afbeelding 1: Plangebied Zundertseweg 38

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal in overleg met de omgeving en direct belanghebbenden gesproken worden over deze ontwikkeling.

Doel van de participatie

De locatie is eigendom van de initiatiefnemers. In samenspraak met de gemeente zal er door middel van overleg met de omgeving en de direct belanghebbenden een omgevingsdialoog opgestart worden. Doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. Het gaat hier om het participatieniveau: raadplegen. De initiatiefnemer neemt het voortouw in de omgevingsdialoog.

Kaderstelling

Het college wordt gevraagd om kaders vast te stellen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om de betreffende ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig. De regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en de 'Beleidslijn Incidentele Ruimte voor Ruimte Etten-Leur, juli 2021' vormen de belangrijkste kaders voor de ontwikkeling.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Op de overige gronden is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van 2 Ruimte voor Ruimte-woningen. Deze nieuwe woningen moeten voldoen aan de bouwvoorschriften vanuit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het initiatief voldoet aan de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte-beleidslijn, aangezien er voldoende bebouwing wordt ingeleverd en een extra bijdrage wordt geleverd aan het gemeentelijk groenfonds.

Omwillen van de zeer beperkte omvang van de ontwikkeling wordt de gemeenteraad middels een brief op de hoogte gesteld van de ontwikkeling en het te volgen participatietraject.

Wie zijn er betrokken?

Direct omwonenden rondom het te herontwikkelen perceel worden betrokken. Het betreft de volgende adressen:

Hogeweg 3, 4, 13, 15, 18

Zundertseweg 32, 34, 39, 39A

De bewoners/ondernemers van deze adressen worden door de initiatiefnemer geïnformeerd over de ontwikkeling en krijgen de kans hierop te reageren.

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

Initiatiefnemer draagt zorg voor de participatie en omgevingsdialoog. Doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. Het gaat hier om het participatieniveau: raadplegen. Direct betrokkenen en omwonenden krijgen een brief met de mogelijkheid te reageren of een persoonlijk gesprek aan te vragen. Initiatiefnemer stelt vervolgens een gespreksverslag op en bundelt alle ingekomen reacties.

Rol van de gemeenteraad

Het college stemt in met deze Startnotitie participatie Zundertseweg 38. Daarna gaat initiatiefnemer aan de slag met het gekozen participatieniveau en de genoemde betrokkenen. De gemeenteraad wordt door het college geïnformeerd over deze vastgestelde startnotitie. Dit gebeurt tegelijkertijd met het toesturen van de ontwerp-kaders.

Spelregels participatie

De gemaakte afspraken worden vastgelegd in verslagen, die openbaar zijn.

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

 Wanneer?	 Wat?	 Wie?	 Doel/Resultaat
Q2 2022 (juni)	Startnotitie participatie opstellen + vaststellen ontwerpkaders	Gemeente	Instemmen met startnotitie participatie + vaststellen ontwerpkaders door Raad (dmv brief)
Q2 2022 (juni)	Omgevingsdialogoog	Initiatiefnemer	Informereren omwonenden
Q2/Q3 2022 (juli)	Vooroverleg concept ontwerp bestemmingsplan	Gemeente	Groen licht van provincie en waterschap
Q3 2022 (juli)	Anterieure overeenkomst*	Initiatiefnemer\Gemeente	Ondertekenen
Q3 2022 (aug+sept)	Ontwerp bestemmingsplan ter inzage	Gemeente	Wettelijke procedure met de mogelijkheid van zienswijzen
Q4 2022 (oktober)	Beantwoording mogelijke zienswijze	Gemeente	
Q4 2022** (november bij geen zienswijzen)	Vaststelling bestemmingsplan door Raad	Raad	
Q1 2023** (januari)	Bestemmingsplan onherroepelijk (bij geen beroep)		

* Initiatiefnemers zorgt ervoor dat begin juli 2022 de Ruimte voor Ruimte-titels in bezit zijn.

** Wanneer er zienswijzen worden ingediend, schuift de vaststelling, de ter inzage legging van het vastgestelde plan en de onherroepelijkheid door naar Q1 2023.

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 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (anders dan kassen) dan wel minimaal 5.000 m² aan kassen, waarbij de volledige bedrijfsbebouwing en/of glasopstand wordt gesaneerd. Een veelvoud van genoemde oppervlaktelaten 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 m³ woongebouw en maximaal 80 m² 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:

- de locatie in of aansluitend op Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een [bebouwingsconcentratie](#) ligt;
- de locatie wordt ontwikkeld door of vanwege de [Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte](#) gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van [omgevingskwaliteit](#); en
- 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:

- een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- welke effecten de mogelijke [ontwikkeling](#) heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische [ontwikkeling](#), leefbaarheid en leegstand elders;
- op welke wijze de [omgevingskwaliteit](#) in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van [Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap](#); en
- op welke wijze de sloop van overbodige [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 m² agrarische bedrijfsgebouwen of minimaal 5.000 m² 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 m² en de waarde van de sloop van een kas is € 5,- m². 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 m² perceel van 'Agrarisch' naar 'Wonen'

De te slopen 1.000 m² aan bebouwing moet liggen binnen een bouwvlak. Buiten het bouwvlak is immers geen bebouwing mogelijk. De grondwaarde per m² voor een agrarisch bouwvlak (zonder woning) is € 13,50. De waarde van 1.000 m² agrarisch bouwvlak (zonder woning) is € 13.500,-.

$1.000 \text{ m}^2 \text{ agrarisch bouwvlak (zonder woning)} = 1.000 \times € 13,50 \text{ per m}^2 = € 13.500,-$.

Voor deze te slopen 1.000 m² aan bebouwing moet 1.000 m² aan bestemming 'Agrarisch' omgezet worden naar de bestemming 'Wonen'. De grondwaarde per m² voor een woonbestemming is € 235,- voor de eerste 500 m² en € 117,50 voor de tweede 500 m².

$1.000 \text{ m}^2 \text{ 'Wonen'} = 500 \text{ m}^2 \times € 235,- + 500 \text{ m}^2 \times € 117,50 = € 176.250,-$.

Deze 1.000 m² 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 m² perceel van 'Bedrijf' naar 'Wonen'

De grondwaarde per m² voor een bedrijven bouwvlak is € 70,-. De waarde van 1.000 m² bedrijven bouwvlak is € 70.000,-.

$1.000 \text{ m}^2 \text{ bedrijven bouwvlak} = 1.000 \times € 70,00 \text{ per m}^2 = € 70.000,-$.

Voor deze te slopen 1.000 m² aan bebouwing moet 1.000 m² aan bestemming 'Bedrijf' omgezet worden naar de bestemming 'Wonen'. De grondwaarde per m² voor een woonbestemming is € 235,- voor de eerste 500 m² en € 117,50 voor de tweede 500 m².

$1.000 \text{ m}^2 \text{ 'Wonen'} = 500 \text{ m}^2 \times € 235,- + 500 \text{ m}^2 \times € 117,50 = € 176.250,-$.

Deze 1.000 m² 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', hoeft 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 m² maar 600 m².

Verhouding waardevermeerdering 1.000 m² perceel van 'Horeca' naar 'Wonen'

De grondwaarde per m² voor een horeca bouwvlak (landelijk karakter) is € 50,-. De waarde van 1.000 m² horeca bouwvlak is € 50.000,-.

$$1.000 \text{ m}^2 \text{ horeca bouwvlak} = 1.000 \times € 50,00 \text{ per m}^2 = € 50.000,-.$$

Voor deze te slopen 1.000 m² aan bebouwing moet 1.000 m² aan bestemming 'Horeca' omgezet worden naar de bestemming 'Wonen'. De grondwaarde per m² voor een woonbestemming is € 235,- voor de eerste 500 m² en € 117,50 voor de tweede 500 m².

$$1.000 \text{ m}^2 \text{ 'Wonen'} = 500 \text{ m}^2 \times € 235,- + 500 \text{ m}^2 \times € 117,50 = € 176.250,-.$$

Deze 1.000 m² 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', hoeft 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 m² maar 750 m².

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 m² bebouwing (algemeen). Door middel van deze storting kan evenveel kwaliteitsverbetering van het landschap worden behaald als dat er met 1.000 m² 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 m³ opnemen voor de maximale inhoudsmaat van de toe te voegen woning in plaats van 600 m³).
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 m² bedrijfsbouwen of minimaal 5.000 m² kas;
 - b. Toevoegen: De te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen voor gronden met de bestemming 'Bedrijf' is minimaal 600 m²;
 - c. Toevoegen: De te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen voor gronden met de bestemming 'Horeca' is minimaal 750 m²;
 - 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 m² aan bedrijfsgebouwen met een bedrijfswoning. Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning. Oppervlakte van 1.200 m² aan bedrijfsgebouwen wordt ingezet voor het realiseren van RvR-woningen. Bij de bestemming 'Bedrijf' is sloop van 600 m² 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^{de} 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 m² bedrijfsbebouwing slopen + 2 RvR-titels aankopen, € 25.000,- in gemeentelijke reserve Landschapsbeleid + 1 RvR-titel aankopen = 4 burgerwoningen.

Voorbeeld 2

Horecabestemming heeft 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen zonder bedrijfswoning. 750 m² wordt ingezet voor het realiseren van een RvR-woning. Bij de bestemming 'Horeca' is sloop van 750 m² 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 m² 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^{de} RvR-titel aankopen bij de provincie en zet daar vanuit het gemeentelijk beleid de laatste 250 m² voor in. Omdat de initiatiefnemer deze 250 m² 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 m² bebouwing. Daarmee wordt het totaal aantal te bestemmen woningen 2.

- 750 m² bedrijfsbebouwing slopen + 1 RvR-titel aankopen, € 16.666,67 in gemeentelijke reserve Landschapsbeleid + 1 RvR-titel aankopen = 2 burgerwoningen.