

AAN TE LEVEREN ZAKEN VOOR EEN SLOOPLOCATIE IN KADER VAN  
RUIMTE VOOR RUIMTE

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
IBAN NL86INGB0674560043



**I Bedrijfslocatie geschikt voor Ruimte voor Ruimte?**

- a. Kadastrale gegevens slooplocatie inclusief afmeting en ligging.
- b. Bewijs dat sprake is van een 'niet duurzame locatie' (slooplocatie is gelegen binnen 'gebied beperkingen veehouderij' en/of niet geschikt voor uitoefening van veehouderij).
- c. Bewijs dat de veehouderij voorafgaand aan de beëindiging gedurende drie jaar onafgebroken in bedrijf is geweest.
- d. Geldende omgevingsvergunning milieu voor de veehouderij voor varkens of kippen.
- e. Bewijs dat er minimaal 700 kg fosfaatrechten geregistreerd staan op de slooplocatie. Dit vanaf de bedrijfsbeëindiging tot aan het moment dat gebruik gemaakt wordt van 'ruimte voor ruimte' (overzicht geregistreerde dierproductierechten varkens en/of kippen).
- f. Minimaal 200 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen ten behoeve van de veehouderij voor kippen of varkens, niet zijnde de bedrijfswoning, aanwezig op de locatie.
- g. Verklaring dat niet eerder subsidie is verkregen voor de bedrijfsbeëindiging of sloop van agrarische bedrijfsgebouwen.

**Datum**

1 maart 2020

**Ons kenmerk**

VR-RvR

**Contactpersoon**

J.E.M., Verzantvoort

**Telefoon**

06-27745243

**E-mail**

[rvr@brabant.nl](mailto:rvr@brabant.nl)

[cverzantvoort@brabant.nl](mailto:cverzantvoort@brabant.nl)

**Bijlage(n)**

**II Aan te leveren stukken gerelateerd aan sloop**

- a. Kopie omgevingsvergunning (ten behoeve van sloop).
- b. Asbestinventarisatierapport.
- c. Bewijs milieuverantwoorde sloop (asbestverwijdering).
- d. Stortbonnen (kopie).
- e. Kopie sloopverklaring gemeente, aanduiding gesloopte gebouwen.

**III Aan te leveren stukken gerelateerd aan milieuwinst**

- a. Afschrift intrekking omgevingsvergunning voor veehouderij.
- b. Bewijsstuk dat fosfaatrechten gedurende de afgelopen 3 jaar geregistreerd stonden op de slooplocatie en doorgehaald zijn (aan de hand van overzicht van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).
- c. Afschrift van verzoek aan gemeente om aanpassing bestemming, waarbij in ieder geval een veehouderij is uitgesloten en het agrarisch bouwblok overeenkomstig is verkleind.
- d. Besluit van gemeente dat bestemming is aangepast of een voorbereidingsbesluit hiertoe is genomen.

## Interim Omgevingsverordening

### Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte

#### Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

#### Lid 2

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m<sup>2</sup> op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

#### Lid 3

In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

#### Lid 4

Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

## Toelichting Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte

### Algemeen

Het doel van de regeling ruimte voor ruimte is om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindiging van een veehouderij, het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan. De regeling wijkt daarmee af van de hoofdregel dat geen nieuwe (burger-)woningen mogen komen in het buitengebied. Als passende locatie geldt dat er sprake moet zijn van een bebouwingsconcentratie.

De ruimte-voor-ruimte benadering komt voort uit het Pact van Brakkenstein dat in maart 2000 is gesloten tussen betrokken overheden bij de uitvoering van de reconstructie (Rijk en provincies).

De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) verleende ter uitvoering van het reconstructiebeleid bedrijfsbeëindigingssubsidies gebaseerd op de Regeling beëindiging veehouderijtakken, hierna aan te duiden als Rbv. Doel van de Rbv is tweeledig. Enerzijds was er een milieudoel om 21,5 miljoen kilo fosfaat uit de markt te halen door het opkopen van de rechten van de beëindigende bedrijven. Daarnaast kon op grond van de Rbv ook subsidie verkregen worden voor de sloop van leegkomende stallen om bedrijfsbeëindiging in de reconstructiegebieden extra te stimuleren. Hiermee werd een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald, doordat de leegkomende stallen uit het landschap verdwenen.

De sloopsubsidies zijn voor gefinancierd door de provincies die bij de reconstructie betrokken zijn. In het Pact is afgesproken dat de provincies de mogelijkheid krijgen om de financiering van deze vergoedingen terug te verdienen door de ontwikkeling van maximaal 6.500 woningbouwkavels, de zogeheten 'ruimte voor ruimte-kavels'. De provincie Noord-Brabant kreeg hierbij de mogelijkheid om 3500 ruimte-voor-ruimte-kavels te ontwikkelen.

In januari 2002 is voor de ontwikkeling van deze ruimte-voor- ruimte-kavels de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) opgericht. Het is de bedoeling dat de ORR door het uitgeven van ruimte-voor-ruimte-kavels de sloopvergoedingen terugverdient die betaald zijn aan stoppende agrariërs.

Om ook aan individuele deelnemers de mogelijkheid te bieden een verzoek in te dienen bij het gemeentebestuur voor planologische medewerking aan de realisering

van ruimte-voor-ruimte kavels, zijn daarvoor criteria ontwikkeld. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de voorwaarden voor deelname aan de Rbv, de eisen waaraan de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel voor de ORR moet voldoen en de milieudoelstelling van de Rbv. Op hoofdlijnen betekent dit dat er sprake moet zijn van een volledige beëindiging van een veehouderij gericht op het houden van varkens of pluimvee, en de sloop van tenminste 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen per te ontwikkelen kavel. Voor de noodzakelijke milieuwinst is een berekening gemaakt, gebaseerd op de doelstelling van het uit de markt halen van 21,5 miljoen kg fosfaat en de 6500 woningen die op grond van het Pact ontwikkeld mogen worden om de uitgekeerde sloopsubsidie terug te verdienen. Concreet moet daarom per te ontwikkelen ruimte-voor-ruimte kavel 3500 kg fosfaat uit de markt worden genomen.

### **Voorwaarden**

In dit artikel zijn de voorwaarden opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen dat voorziet in een ruimte-voor-ruimte kavel. Binnen de provincie Noord-Brabant is er expliciet voor gekozen om de ontwikkeling van kavels alleen mogelijk te maken op planologisch aanvaardbare plekken in bebouwingsconcentraties. Hiervoor is expliciet gekozen om een verdere menging van functies en verstening van het buitengebied te voorkomen. Per kavel kan één woning worden gerealiseerd in afwijking van het verbod op nieuwvestiging.

Een bestemmingsplan dat voorziet in meerdere ruimte-voor-ruimte kavels mag niet leiden tot een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Deze voorwaarde geldt uiteraard niet indien de ontwikkeling plaatsvindt binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar. Wanneer een ontwikkeling leidt tot een aanzet voor stedelijke ontwikkeling is maatwerk. Hierbij spelen diverse factoren een rol zoals de omvang van de bebouwingsconcentratie, de ligging ten opzichte van de kern, de omvang van de desbetreffende kern, omliggende functies en waarden etc. Ook de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State biedt aanknopingspunten.

### **Aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit**

Een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit bestaat per ruimte voor ruimte kavel uit twee componenten:

- milieuwinst door het inleveren van 3500 kg fosfaatrechten voor varkens of kippen;
- landschappelijke kwaliteitswinst door de sloop van 1000 m<sup>2</sup> leegkomende gebouwen.

Deze voorwaarden zijn ontleend aan de voorwaarden voor deelname aan de Rbv.

Om aan ruimte voor ruimte mee te doen geldt dat het moet gaan om de volledige beëindiging van een veehouderij waar varkens of pluimvee wordt gehouden. Het gaat daarbij om een fysieke beëindiging; dat betekent dat er geen productie van meststoffen meer plaatsvindt op het bedrijf, met andere woorden dat er geen dieren meer worden gehouden. De op het bedrijf rustende rechten moeten zijn doorgehaald bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Daarnaast moet de omgevingsvergunning milieu (of de melding) zijn ingetrokken, moeten alle opstallen ten behoeve van de veehouderij zijn gesloopt en moet er een passende herbestemming op de locatie zijn gelegd die het houden van vee en het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing uitsluit. Het gaat hier om een stoppersregeling, waarbij de veehouderij zijn bedrijf beëindigt en daarna binnen zes maanden een

beroep doet op 'ruimte voor ruimte'. Gedurende een periode van drie jaar hieraan voorafgaand moet de veehouderij onafgebroken in bedrijf zijn geweest. Deze voorwaarde is gesteld om te voorkomen dat al langer leegstaande stallen zich beroepen op 'ruimte voor ruimte'. Omdat het moet gaan om een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst zijn er eisen gesteld aan de omvang van de te slopen opstallen en de in te leveren fosfaatrechten.

In de praktijk van ruimte-voor-ruimte blijkt dat er voor de ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimte-kavel vaak op verschillende locaties stallen worden gesloopt (saldering) en fosfaatrechten worden doorgehaald. Het is niet wenselijk dat er gesloopt wordt op locaties die later weer ten behoeve van een veehouderij in gebruik worden genomen. De voorwaarden zijn daarom zo geformuleerd dat het alleen mogelijk is om stallen of fosfaatrechten van een andere locatie in te brengen, als de veehouderij op al die locaties in zijn geheel is beëindigd.

Bij het bepalen of er sprake is van 1 bedrijf wordt uitgegaan van de planologisch of vergunning technisch vastgelegde veehouderij en niet van de economische banden die er tussen diverse veehouderijen bestaan. De scheidslijn is niet altijd scherp te trekken. In sommige gevallen is er sprake van een dusdanige functionele binding tussen twee locaties dat er feitelijk sprake is van 1 bedrijf. Als daarvan sprake is, vinden wij het van belang dat de totale veehouderij gesaneerd wordt. Als het vermoeden bestaat dat er feitelijk sprake is van 1 bedrijf, vragen wij nadere informatie. Als het bedrijf aantoont dat er sprake is van twee afzonderlijke bedrijven, bijvoorbeeld aan de hand van de bedrijfsvoering en administratie, is dat voldoende. Voor alle beëindigingslocaties geldt dat aan alle voorwaarden uit dit tweede lid moet zijn voldaan.

### **Sloop**

Onder sloop wordt verstaan het afbreken van de agrarische bedrijfsgebouwen, het afvoeren van puin en afval, het inventariseren en selectief verwijderen van asbesthoudende materialen, het verwijderen van putten en fundering en egalisering van het perceel. De sloop mag uitsluitend worden uitgevoerd als aan de daarvoor geldende regels is voldaan (veelal melding waaraan eventueel voorwaarden zijn verbonden). Een kopie hiervan moet bij de aanvraag worden overgelegd. Eventueel aanwezige asbest moet worden geïnventariseerd en verwijderd door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

Hierbij geldt dat alle voorafgaand aan de beëindiging van het bedrijf in gebruik zijnde opstallen voor de veehouderij, gesloopt moeten worden. Gebouwen waarin op grond van de vigerende omgevingsvergunning milieu of melding geen dieren meer gehouden mogen worden, kunnen niet voor ruimte voor ruimte worden ingebracht en vallen dus ook niet onder de sloopverplichting.

Een initiatiefnemer moet voor elke ruimte voor ruimte-kavel die wordt ontwikkeld minimaal 1000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij slopen. Het is daarbij niet noodzakelijk dat dit betrekking heeft op de beëindiging van één bedrijf en de sloop van de aanwezige bedrijfsopstallen op dat bedrijf. Een aanvraag kan ook ingediend worden op basis van de beëindiging van meer dan één veehouderij, waar varkens of pluimvee wordt gehouden, zolang elk bedrijf afzonderlijk maar voldoet aan alle voorwaarden uit het tweede lid. Uiteraard geldt dat bij sloop rekening wordt gehouden met cultuurhistorische aspecten. In geval er cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, is het beleid gericht op behoud van het pand en is sloop niet gewenst.

### **Milieuwinst**

Om een feitelijk waarneembaar resultaat te halen op de beëindigingslocaties, is de voorwaarde opgenomen dat per beëindigingslocatie een minimum aan te slopen stallen (200 m<sup>2</sup>) of door te halen fosfaatrechten (700 kg) aanwezig moeten zijn. Onder deze grens zijn de effecten van beëindiging op de locatie zelf nauwelijks waarneembaar zodat er geen sprake meer is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in deze regeling.

Om de aanzienlijke milieuwinst te bereiken, geldt dat bedrijfsgebouwen die niet of slechts in zeer beperkte mate in gebruik waren voor de veehouderij niet in aanmerking komen om ingezet te worden voor de regeling. Deze vallen dan dus ook niet onder de sloopverplichting.

Voor het doorhalen van de fosfaatrechten geldt dat de rechten vanaf het moment van beëindiging van de veehouderij tot het moment dat er een beroep wordt gedaan op ruimte-voor-ruimte onafgebroken op het bedrijf aanwezig moeten zijn geweest. Deze voorwaarde is opgenomen om te voorkomen dat bedrijven die in het verleden zijn gestopt en bijvoorbeeld toen hun fosfaatrechten al hebben verkocht nu alsnog aanspraak maken op een ruimte-voor-ruimte-kavel.

### **Passende herbestemming**

Ruimte voor ruimte is een stoppersregeling waarbij ondernemers door middel van een rood-groen constructie worden ondersteund in het stoppen doordat de opbrengst van het toelaten van een rode ontwikkeling bijdraagt aan het groene (landschappelijke) doel. Om te voorkomen dat op een saneringslocatie weer opnieuw een veehouderij wordt gevestigd of dat er weer nieuwe bebouwing wordt opgericht waardoor de kwaliteitswinst te niet wordt gedaan, geldt de voorwaarde van een passende herbestemming. Dit houdt in dat het bestemmingsplan borgt dat op de slooplocatie geen nieuwe bebouwing kan worden opgericht en dat het bouwperceel in omvang wordt teruggebracht naar een bij de resterende functie passende omvang.

In de meeste gevallen is dat een burgerwoning. In sommige gevallen is er op de saneringslocatie sprake van een gemengd bedrijf dat de veehouderijtak beëindigd. In een dergelijk geval geldt dat het bouwperceel in omvang wordt teruggebracht tot de bestaande bebouwing voor die resterende tak.

De regeling is voorts ook niet bedoeld om op de locatie waar de stallen zijn gesaneerd weer direct een nieuwe economische activiteit (omschakeling naar een ander agrarisch bedrijf of een op de locatie nieuw te ontwikkelen niet-agrarische functie) te ondersteunen. In zo'n geval geldt dat de opbrengsten van die nieuwe economische activiteit kunnen voorzien in de kosten die met de sanering van de stallen gepaard gaan. Bebouwing die niet onder de sloopverplichting valt, kan uiteraard onder de daarvoor van toepassing zijnde voorwaarde een hergebruiksfunctie krijgen.

### **Anticumulatie bepaling**

Onder i van lid 2 is bepaald dat in redelijkheid niet voorzien is in de beëindiging van de veehouderij. Deze anticumulatie bepaling betekent dat als iemand al op andere wijze subsidie of vergoeding heeft ontvangen voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen diegene niet in aanmerking komt voor de regeling ruimte voor ruimte of dat die stallen niet ingebracht kunnen worden voor ruimte voor ruimte. Deelnemers aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij 2019 kunnen dus niet ook meedoen met ruimte voor ruimte. Bedrijfsgebouwen kunnen uiteraard slechts één keer voor ruimte voor ruimte worden benut. Een combinatie met

subsidieregelingen voor het verwijderen van asbest is ook niet mogelijk omdat ruimte voor ruimte al voorziet in de verwijdering van asbestdaken.

### **Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte**

De ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (ORR) is gebaseerd op de afspraken die zijn gemaakt in het Pact van Brakkenstein uit 2000. De ontwikkeling van kavels is daarbij gebaseerd op al behaalde milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst, vanwege de toepassing van de Rbv. Omdat bij de deelname aan Rbv al is geconstateerd dat is voldaan aan de voorwaarde van aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst, is het niet nodig om dat opnieuw in het kader van het bestemmingsplan aan te tonen. In het Pact van Brakkenstein is afgesproken dat de provincie Noord-Brabant in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels mag ontwikkelen.

De ORR ontwikkelt niet in alle gevallen zelf de ruimte-voor-ruimtekavels. Het is ook mogelijk om een titel voor een ruimte-voor-ruimtekavel bij de ORR te kopen. De ORR geeft daarvoor certificaten uit. In zo'n geval is er sprake van een ruimte-voor-ruimtekavel die 'vanwege de ORR' wordt ontwikkeld. Ook deze kavels vallen rechtstreeks onder de afspraken uit het Pact van Brakkenstein; het certificaat levert dan het bewijs dat de aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst al in het verleden is behaald door deelname aan de Rbv.

Het is overigens mogelijk dat een stoppend bedrijf dat slechts gedeeltelijk voldoet aan de voorwaarden voor een ruimte voor ruimte kavel, het resterende deel bij de ORR koopt.