

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

Gelet op artikel 4.81, eerste lid, Algemene wet bestuursrecht;

Gelet op artikelen 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;

Overwegende dat het wenselijk is dat er gelijke uitgangspunten worden gehanteerd bij de toepassing van de kwalitatieve invulling van de fysieke tegenprestatie in voornoemde artikelen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Artikel 1 Begripsbepalingen

De begrippen, bedoeld in artikel 1.1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn van overeenkomstige toepassing op deze beleidsregel.

Artikel 2 Toepassingsgebied

Gedeputeerde Staten hanteren deze beleidsregel bij het vastleggen van uitgangspunten om de omvang te bepalen van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit als bedoeld in artikelen 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3 Maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning

1. Het toevoegen van een woning kan alleen op een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 3.78, derde lid van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.
2. Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit, in de hierna opgenomen situaties, de volgende regels:
 - a. bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf en omzetting naar woning wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1°. als basisinspanning voor de omzetting van de bedrijfswoning naar woning geldt de sloop van ten minste 250 m² bedrijfsgebouw;
 - 2°. voor het toevoegen van een woning geldt als drempelwaarde voor de fysieke tegenprestatie dat ten minste 750 m² bedrijfsgebouw moet worden gesloopt;
 - 3°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw telt mee als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
 - 4°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, telt gedeeltelijk mee als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
 - 5°. Is tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
 - 6°. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
 - 7°. bij realisatie van één woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel;
 - 8°. de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van maatregelen is feitelijk en juridisch geborgd.
 - b. bij de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en omzetting naar woning wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1°. als basisinspanning voor de omzetting van de bedrijfswoning naar woning geldt de sloop van ten minste 250 m² bedrijfsgebouw of ten minste 1000 m² glasopstand;
 - 2°. De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw telt mee als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
 - 3°. voor het toevoegen van een woning geldt als drempelwaarde voor de fysieke tegenprestatie dat ten minste 3000 m² glasopstand moet worden gesloopt;
 - 4°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezige kas kan gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop kas een totaalbedrag van € 17,75 geldt;

- 5°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, kan deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
 - 6°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
 - 7°. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
 - 8°. bij de realisatie van één woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel;
 - 9°. de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf en het treffen van maatregelen is feitelijk en juridisch geborgd.
- c. bij de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf en omzetting naar woning wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- 1°. als basisinspanning voor de omzetting van de bedrijfswoning naar woning geldt de sloop van ten minste 250 m² bedrijfsgebouw;
 - 2°. voor het toevoegen van een woning geldt als drempelwaarde voor de fysieke tegenprestatie dat ten minste 250 m² bedrijfsgebouw moet worden gesloopt;
 - 3°. De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezig bedrijfsgebouw kan deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 56 geldt;
 - 4°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een voorziening, niet zijnde een gebouw, kan deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 17,50 geldt;
 - 5°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
 - 6°. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
 - 7°. bij realisatie van één woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel;
 - 8°. de beëindiging van het bedrijf en het treffen van maatregelen is feitelijk en juridisch geborgd.

Artikel 4 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit

Gedeputeerde Staten hanteren, voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, de volgende regels bij beëindiging van een milieubelastende activiteit:

- a. bij de vaststelling van het plan wordt bewijs geleverd dat alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen zijn ingetrokken;
- b. de beëindiging van de milieubelastende activiteit op de locatie is juridisch geborgd waarbij het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing wordt uitgesloten;
- c. de waarde van ammoniakrechten op de te beëindigen locatie kan worden betrokken bij de fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit;
- d. de waarde van fosfaatrechten kan niet worden ingebracht als fysieke tegenprestatie voor versterking van de omgevingskwaliteit;
- e. tot 1 januari 2023 geldt dat dierrechten voor een varkens- of kippenhouderij ter hoogte van 3500 kg fosfaat kunnen worden ingezet als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit onder de volgende voorwaarden:
 - 1°. de gehele varkens- of kippenhouderij moet zijn beëindigd op de locatie en alle in gebruik zijnde bebouwing hiervoor moet volledig zijn gesloopt;
 - 2°. op de beëindigde locatie is sprake van een passende herbestemming, waarbij nieuwe bedrijfsbebouwing voor een veehouderij niet is toegestaan;
 - 3°. het bestemmingsplan bevat het bewijs dat de dierrechten zijn doorgehaald door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Artikel 5 Versterken omgevingskwaliteit bij splitsen beeldbepalende woonboerderij

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, de volgende regels bij de realisatie van één of meerdere wooneenheden door splitsing van een beeldbepalende boerderij:

- a. de fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van € 62.500 per toe te voegen wooneenheid;
- b. de splitsing is inpandig;
- c. beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd;
- d. bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij;

- e. behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, wordt juridisch geborgd.

Artikel 6 Omvang tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit bij de hierna opgenomen woningtypen de volgende regels:

- a. voor vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen geldt dat:
- 1°. voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten een minimale inspanning ter hoogte van € 125.000 per wooneenheid geldt;
 - 2°. de woningen worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat;
 - 3°. er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling;
 - 4°. als tegenprestatie fysieke maatregelen worden ingezet als bedoeld in artikel 7.
- b. voor meerdere woningen in één bouwmassa geldt dat:
- 1°. voor het realiseren van meerdere wooneenheden binnen één gebouw als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten een inspanning geldt ter hoogte van € 125.000 per 1000 m³ bouwvolume;
 - 2°. de wooneenheden worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, waarbij als uitgangspunt een omvang van 1000 m³ per gebouw geldt;
 - 3°. bij het realiseren van twee wooneenheden binnen één bouwmassa geldt een bouwvolume van 1000 m³ als absoluut maximum;
 - 4°. een grotere inhoudsmaat dan 1000 m³ bij meer dan twee wooneenheden, is als uitzondering mogelijk als dit past in de omgeving, waarbij per 200 m³, of gedeelte daarvan, een inspanning ter hoogte van €25.000 geldt;
 - 5°. een gebouw bestaat uit maximaal twee bouwlagen, exclusief kap;
 - 6°. kwaliteit en karakter van het gebouw moet juridisch en planologisch worden geborgd en vergroting door middel van vergunningsvrije aanbouwen is uitgesloten;
 - 7°. er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling;
 - 8°. als tegenprestatie fysieke maatregelen worden ingezet als bedoeld in artikel 7.
- c. voor de standplaats van een woonwagen geldt dat:
- 1°. de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteiten €20.000 bedraagt;
 - 2°. voor een standplaats van een woonwagen binnen een bestaand woonwagencentrum geen tegenprestatie is vereist;
 - 3°. er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling;
 - 4°. als tegenprestatie fysieke maatregelen worden ingezet als bedoeld in artikel 7.
- d. voor een al dan niet tijdelijk Tiny house geldt dat:
- 1°. de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteiten €20.000 bedraagt;
 - 2°. per Tiny house een inhoudsmaat van maximaal 150 m³ geldt;
 - 3°. bij meerdere Tiny houses deze geconcentreerd worden opgericht;
 - 4°. kwaliteit en karakter van het Tiny house juridisch en planologisch worden geborgd;
 - 5°. er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling;
 - 6°. als tegenprestatie fysieke maatregelen worden ingezet als bedoeld in artikel 7.
- e. bij de realisatie van een of meerdere wooneenheden in een beeldbepalend gebouw geldt dat:
- 1°. de bijdrage €62.500 per toe te voegen wooneenheid bedraagt;
 - 2°. de splitsing inpandig is;
 - 3°. beeldbepalende elementen worden behouden en dat dit juridisch wordt geborgd;
 - 4°. bij de situering van de bijgebouwen rekening wordt gehouden met het beeldbepalende karakter van het gebouw;
 - 5°. als tegenprestatie fysieke maatregelen worden ingezet als bedoeld in artikel 7;
 - 6°. behoud van het beeldbepalende karakter van het gebouw, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, juridisch wordt geborgd.

Artikel 7 Waardering Fysieke tegenprestatie

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit de volgende regels:

- a. in het geval dat voor het bouwen van woningen geen fysieke tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit kan worden geleverd, kan de tegenprestatie worden geleverd door:

- 1°. de aankoop van een ruimte voor ruimte titel, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte als bedoeld in artikel 6, onder a;
 - 2°. de aankoop van een maatwerktitel voor een woningtype als bedoeld in artikel 6, onder b tot en met e, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.
- b. in het geval dat voor het bouwen van woningen een onvoldoende fysieke tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit kan worden geleverd, kan een aanvullende tegenprestatie worden behaald met een certificaat, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, waarbij een minimumbedrag geldt van € 20.000.
- c. Voor het afwaarderen van gronden ten behoeve van natuur geldt dat:
- 1°. als natuur wordt ontwikkeld op gronden aansluitend aan bestaande natuurgebieden waardoor de ecologische structuur van het Natuurnetwerk Brabant wordt versterkt en als die gronden worden bestemd als natuur, dan kan de afwaardering van die gronden worden betrokken bij de tegenprestatie;
 - 2°. als voor de inrichting van natuur subsidie is verstrekt, kan voor dat subsidiedeel de afwaardering niet worden betrokken bij de tegenprestatie gekoppeld aan de bouw van een woning;
 - 3°. de afwaardering van de gronden naar natuur maximaal € 7 p/m² bedraagt;
 - 4°. als grond door een initiatiefnemer wordt ingezet voor natuurontwikkeling in samenwerking met het waterschap of een terreinbeherende instantie de kosten van die ontwikkeling, zoals opgenomen in het inrichtingsplan, bepalend zijn voor de tegenprestatie aan omgevingskwaliteit.
- d. de boekwaarde of vervangingswaarde kan niet worden ingezet als fysieke bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit.
- e. plankosten, leges en advieskosten kunnen niet worden ingezet als fysieke bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit.
- f. bij het toevoegen van een woning geldt dat:
- 1°. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij de kosten daarvan in redelijkheid onderdeel kunnen zijn van de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit;
 - 2°. gemeenten de kosten voor een goede landschappelijke inpassing ook buiten de berekening kunnen houden als extra inspanning;
 - 3°. het ruimtelijk plan inzicht biedt in de kosten van de landschappelijke inrichting en de inpassing juridisch wordt geborgd met een voorwaardelijke gebruiksbepaling;
 - 4°. afwaardering van grond voor landschappelijke inrichting geen fysieke tegenprestatie betreft en niet kan worden ingebracht.
- g. bij sloop gelden de volgende uitgangspunten:
- 1°. alle sloop van bebouwing en voorzieningen boven de basisinspanning voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning als bedoeld in artikel 3, tweede lid, kan worden ingezet als inspanning voor versterking van omgevingskwaliteit;
 - 2°. voor de sloop van gebouwen geldt dat € 25 p/m² kan worden ingebracht als tegenprestatie;
 - 3°. voor het verwijderen van verhardingen en voorzieningen geldt dat € 5 p/m² kan worden ingebracht als tegenprestatie;
 - 4°. voor sloop van kassen geldt dat € 5 p/m² kan worden ingebracht als tegenprestatie;
 - 5°. het verwijderen van teeltondersteunende voorzieningen kan niet worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit;
 - 6°. in geval van vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning kan de sloop van de oude bedrijfswoning niet worden ingezet als tegenprestatie;
 - 7°. sloop kan alleen worden ingezet als dit aantoonbaar plaatsvindt met het oog op de toevoeging van een woning in het landelijk gebied;
 - 8°. de kosten voor de aanvoer van zand kan worden betrokken bij de tegenprestatie aan het versterken van de omgevingskwaliteit.
- h. als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken waardoor de sloopkosten hoger zijn dan € 25 p/m², kan dit onderbouwd worden meegenomen in de sloopkosten als de meerkosten daarvoor zijn aangetoond.
- i. als een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen, of behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt dat de aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor kunnen worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit.
- j. de reële kosten van onderhoud en beheer van aan te leggen beplantingen en ontwikkeling van natuur kunnen voor een periode van maximaal 6 jaar worden meegenomen in het kader van de tegenprestatie.
- k. het afzien van het oprichten van vergunde bebouwing kan niet worden ingezet als fysieke bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit.

- l. in het geval dat bebouwing niet positief is bestemd of onder het overgangsrecht is gebracht, kan alleen legaal opgerichte bebouwing worden ingebracht als fysieke bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit.
- m. deelnemers aan de Regeling sanering veehouderij kunnen de sloop van opstallen alleen inzetten als tegenprestatie voor de ontwikkeling van een woning als de kosten voor die sloop niet zijn inbegrepen in de verkregen subsidie.
- n. deelnemers aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijen (Lbv) en de tweede tranche van de Maatregel Gerichte Opkoop (MGO) kunnen de sloop van gebouwen en het verwijderen van verharding niet inzetten als tegenprestatie voor een woning.
- o. sloop van gebouwen die zijn ingezet voor stalderen, kunnen niet worden ingezet als tegenprestatie voor een woning.
- p. de tegenprestatie in omgevingskwaliteit kan ook bestaan uit een afdracht in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit als:
 - 1°. de gemeente die middelen inzet voor de fysieke maatregelen, bedoeld in artikel 7;
 - 2°. de bijdrage aan het fonds in het plan wordt gerelateerd aan een concrete fysieke tegenprestatie en een realisatietermijn van vijf jaar.
- q. de aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen kan bij de fysieke tegenprestatie voor omgevingskwaliteit worden betrokken als:
 - 1°. de recreatieve voorzieningen passend zijn in het landschap;
 - 2°. de kosten hiervoor aantoonbaar worden onderbouwd en overgelegd.

Artikel 8 Rekenmodules

1. Voor de berekening van de fysieke tegenprestatie worden de volgende rekenmodules gehanteerd:
 - a. beëindiging agrarisch bedrijf, waaronder glastuinbouwbedrijf;
 - b. beëindiging niet-agrarisch bedrijf.
2. De ingevulde rekenmodule maakt onderdeel uit van de onderbouwing van het plan, waarbij een woning wordt toegevoegd aan het landelijk gebied.
3. De berekening geeft inzicht in de waardering van de fysieke maatregelen, bedoeld in artikel 7.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 10 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant.

's-Hertogenbosch, 5 juli 2022

Gedeputeerde Staten voornoemd,

*de voorzitter,
mr. I.R. Adema*

*de secretaris,
drs. M.J.A. van Bijnen MBA*

Toelichting behorende bij de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

I. Algemeen

Het is vast provinciaal beleid om terughoudend om te gaan met het toevoegen van woningen in het buitengebied. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) kent echter incidentele mogelijkheden hiervoor. Daarbij is bepaald dat via maatwerk de toevoeging van een woning mogelijk is met als doel het versterken van omgevingskwaliteit. Daarvoor moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd. Met deze beleidsregel wordt uitgewerkt waarom en hoe de omvang hiervan wordt behaald. Ook is uitgewerkt welke (fysieke) maatregelen bij de omgevingskwaliteit worden betrokken. Deze beleidsregel gaat niet in op de locatie waar de bouw van een woning mogelijk is. Er wordt uitgegaan van een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 3.78 van de IOV.

Om binnen de provincie een gelijkwaardig systeem te scheppen voor de bouw van incidentele woningen in het Landelijk gebied, bevat de IOV als voorwaarde dat de tegenprestatie voor een woning qua omvang ten minste gelijk moet zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel. Van oudsher ging het dan om grotere woningen. Mede gelet op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt wil de provincie meer inspelen op de actuele vraag naar woningen. Denk daarbij aan de vraag naar soms kleinere woningen voor één en tweepersoonshuishoudens en de vraag naar de mogelijkheid om een Tiny house te realiseren. Dat vergt inzet van andere woningbouwtypen dan tot nu toe gebruikelijk was. De Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte ontwikkelt ter uitvoering van deze beleidsregel 'maatwerk' titels en biedt die te koop aan door middel van certificaten. Het certificaat levert het bewijs dat er is bijgedragen aan het versterken van omgevingskwaliteit vanwege in het verleden behaalde winst door de toepassing van de Regeling Ruimte voor ruimte verbreed.

Omgevingskwaliteit in relatie tot financiële bijdrage

Bij het vormgeven van de beleidsregel voor 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' en de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit spelen diverse aspecten een rol. Naast algemene uitgangspunten van juridische houdbaarheid en handhaafbaarheid gaat het ook om bestuurlijke overwegingen en draagvlak. De vormgeving moet juridisch houdbaar zijn, er moet voldaan worden aan formele vereisten uit wet- en regelgeving. Hierbij wordt vaak gewezen op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin de mogelijkheden voor kostenverhaal limitatief zijn opgenomen. De beleidsregel valt echter niet onder het kostenverhaal zoals opgenomen in de Wro. De beleidsregel vraagt een (fysieke) basisinspanning voor versterking van de omgevingskwaliteit ten behoeve van ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De beleidsregel is gekoppeld aan de activiteit en is een randvoorwaarde voor de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling waarbij een woning wordt toegevoegd in het landelijk gebied. Omdat er geen sprake is van kostenverhaal, is er ook geen directe relatie met de vereisten die in de Wro zijn opgenomen.

Omdat het lastig is om het toevoegen van een woning rechtstreeks te vertalen naar versterken van de omgevingskwaliteit wordt een tussenstap gemaakt met euro's. Principe van deze methodiek is dat het 'rood' eerst wordt omgerekend naar euro's om de euro's vervolgens te benutten voor het versterken van de omgevingskwaliteit. In de beleidsregel is bepaald welke omstandigheden daarbij een rol spelen.

Tot slot: Deze beleidsregel heeft geen betrekking op de kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 3.9 van de IOV. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied worden afspraken met gemeenten vastgelegd in het regionaal overleg.

II. Artikelsgewijs

Artikel 3 Maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning

Eerste lid

Deze beleidsregel heeft betrekking op locaties waarop een agrarische bedrijfsbestemming rust. Feitelijk kan sprake zijn van een reeds beëindigd bedrijf. De IOV vereist bij de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning dat alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. De huidige agrarische bedrijven hebben regelmatig een dermate grote oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en andere voorzieningen dat de eis van sloop in ruil voor enkel het omzetten van de bedrijfswoning, niet in verhouding staat. Gevolg: de gewenste beweging van sloop komt niet op gang. Er worden activiteiten bedacht zodat omgeschakeld kan worden naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming met behoud van veel bebouwing. Of er gebeurt niets, met kans op verloedering e.d. Vanuit de praktijk komt vaak de vraag om het saneren van een agrarisch bedrijf te stimuleren door de bouw van een of enkele woningen. Vooral bij grotere bedrijven stimuleert de verplichting tot sloop, met enkel de woonbestemming voor de bedrijfswoning, niet tot de gewenste ontwikkeling. Het doel is een regeling met heldere systematiek die de gewenste beweging mogelijk maakt, en streeft naar een goede en eerlijke balans tussen het saneren en nieuw rood, in relatie tot de omgevingskwaliteit. Onder bedrijfsgebouw wordt in dit verband verstaan: Gebouwen in gebruik ten dienste van het agrarisch bedrijf waaronder dierenverblijven (stallen), loodsen, werktuigbergingen.

Tweede lid, onderdeel a, onder 1 °

Er geldt een basisinspanning van minimaal 250 m² voor sloop van bedrijfsgebouwen, voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Bij de grotere agrarische bedrijven wordt voor de omschakeling van de bedrijfswoning naar burgerwoning een basisinspanning gevraagd. Dit is redelijk in relatie tot de gevraagde inspanning bij kleinere agrarische bedrijven. Van de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die wordt gesloopt, wordt de eerste 250 m² daarom als basisinspanning voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning gezien.

Tweede lid, onderdeel a, onder 2 °

Voor het toevoegen van een woning geldt een minimale inzet sloopoppervlakte van 750 m² aan bedrijfsgebouwen

Wij richten ons op agrarische bedrijven die de bedrijfswoning willen omzetten naar wonen en sloop en overtollige bedrijfsgebouwen willen inzetten voor een extra woning. Wij maken deze regeling als uitwerking van het uitgangspunt dat alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden bij omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning. Dat doen wij vanuit de overtuiging dat dit bij grote bedrijven niet reëel is. In geval van beëindiging agrarische bedrijf kan minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning en bijgebouwen) worden ingezet. Indien wordt ingezet op sloop overtollige bebouwing voor een extra woning is het niet toegestaan dat een rest aan overtollige bebouwing aanwezig blijft op de locatie. Daarmee wordt leegstand voorkomen. Voorzieningen als sleufsilos, teeltondersteunende voorzieningen en verharding, tellen niet mee in deze 'drempelwaarde'. Voor kleinere bedrijven (<750 m² sloop bedrijfsgebouwen) blijft het uitgangspunt dat sloop van overtollige bebouwing in verhouding staat tot de gewenste omschakeling naar van de bedrijfswoning naar burgerwoning

Tweede lid, onderdeel a, onder 3 °

De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de te slopen bedrijfsgebouwen telt mee als tegenprestatie. Per m² sloop bedrijfsgebouw geldt een totaalbedrag van € 42,-;

Vanuit gemeenten komt de vraag over afwaardering van de bestemmingswaarde van het te saneren bouwvlak. Ondanks dat een bouwvlak niet fysiek waarneembaar is, is er wel een directe koppeling aan de mogelijkheid tot bouwen en gebruik. Daar staat tegenover dat er vaak een behoorlijk overmaat in het bouwvlak zit. Deze mogelijkheden zijn tot dan toe nog niet benut, de mogelijkheid tot het oprichten van bebouwing is daarnaast theoretisch. Het betreft immers agrarische bedrijfslocaties zonder (agrarisch) toekomstperspectief. Als dat perspectief nog wel aanwezig is, zou de locatie ook voor de sector behouden kunnen blijven. Gelet op voorgaande worden enkel de bestemmingswaarden onder de aanwezige bebouwing en overige voorzieningen betrokken.

Voor die oppervlakte kan de afwaardering worden meegenomen. Die afwaardering betreft €17,- per m². Daarbij wordt uitgegaan van de waarde van het bouwvlak van €25 p/ m² minus de agrarische waarde € 8,-. Voor gronden onder de gebouwen (stallen) tellen deze voor 100% mee. Het totaalbedrag van € 42,- is inclusief sloop.

Tweede lid, onderdeel a, onder 4 °

De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige voorzieningen telt gedeeltelijk mee als tegenprestatie. Per m² verwijderen van voorzieningen geldt een bedrag van € 8,50.

Voor de overige voorzieningen, zoals mest- voeder- en sleufsilos, verharding en lage nertsen sheds, houden wij een percentage aan van 20% van de bestemmingswaarde. Dit percentage is redelijk ten opzichte van de waarde onder gebouwen omdat de ruimtelijke impact hiervan op de omgeving beduidend kleiner is en het verwijderen van deze voorzieningen eenvoudig is. Het totaalbedrag van € 8,50,- is inclusief het verwijderen/sloop.

Tweede lid, onderdeel a, onder 5 °

Fysieke maatregelen worden ingezet zoals sloop, verwijderen verharding en landschappelijke inrichting (zie onder artikel 7 van de beleidsregel)

De kosten voor de fysieke maatregelen kunnen worden ingezet als tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit. In artikel 7 is uitgewerkt wat wel en wat niet als tegenprestatie kan worden ingezet.

Tweede lid, onderdeel a, onder 6 °

Het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten.

Vanuit het doel geldt dat alle overtollige bebouwing op de locatie wordt gesaneerd en ingezet voor het versterken van omgevingskwaliteit. Restanten kunnen niet elders worden ingezet. Gedeeltelijke inzet levert niet de beoogde winst op in omgevingskwaliteit. In het plan dient verder te worden geborgd dat er niet opnieuw bebouwing wordt opgericht. De totale ontwikkeling wordt vormgegeven en geborgd in één plan.

Tweede lid, onderdeel a, onder 7 °

Bij realisatie van één woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel.

De voornoemde inspanningen tezamen laten de geldelijke inspanningen zien voor de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Voor zover deze waarde een bijdrage aan het versterken van de omgevingskwaliteit vertegenwoordigt van € 125.000,-, is deze gelijk aan één ruimte voor ruimte kavel. In de toelichting is hiervoor een eenduidige berekeningsmodule opgenomen.

Tweede lid, onderdeel b (Beëindiging glastuinbouwbedrijf)

Deze beleidsregel heeft betrekking op locaties waarop een bestemming 'glastuinbouw' rust. Feitelijk kan sprake zijn van een reeds beëindigd glastuinbouwbedrijf. Glastuinbouwbedrijven worden afzonderlijk benoemd in de IOV. Gelet op de afwijkende bedrijfsbebouwing (kassen) is bij beëindiging van deze bedrijfstypen een afzonderlijke beleidsregel opgenomen met betrekking tot de bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Onder een kas wordt in dit verband verstaan: Een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas.

Tweede lid, onderdeel b, onder 1 °

Er geldt een basisinspanning van minimaal 250 m² voor sloop van de oppervlakte bedrijfsgebouwen, of minimaal 1000 m² glasopstand, voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Met de basisinspanning van 250 m² wordt aangesloten bij de criteria onder lid 1. Glasopstand heeft echter een ander karakter dan overige bedrijfsbebouwing, kent daarom vaak grotere oppervlakten, maar is ook eenvoudiger te verwijderen. Dat komt tevens tot uitdrukking in de sloopkosten. Voor een evenwichtige balans tussen sloop van bedrijfsgebouwen en kassen als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit, is daarom voor kassen een basisinspanning vereist van 1000 m².

Tweede lid, onderdeel a, onder 2 °

De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw telt mee als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt.

Tweede lid, onderdeel a, onder 3 °

Voor het toevoegen van een woning geldt als drempelwaarde een minimale sloopoppervlakte van 3000 m² aan glasopstand voor de bijdrage aan het versterken van de omgevingskwaliteit

In het geval van beëindiging van een glastuinbouwbedrijf dient minimaal 3000 m² glasopstand te worden ingezet. Daarmee leggen wij de relatie tussen de gangbare oppervlakte aan kassen bij glastuinbouwbedrijven en de benodigde tegenprestatie voor omgevingskwaliteit. Voor kleinere glastuinbouwbedrijven (<3000 m²sloop kassen) blijft het uitgangspunt dat sloop van overtollige bebouwing in verhouding staat tot de gewenste omschakeling naar burgerwoning.

Tweede lid, onderdeel a, onder 4 °

De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige kassen kan deels worden ingezet als tegenprestatie. Per m² sloop van kassen geldt een bedrag van €17,75.

Glastuinbouwbedrijven hebben in de regel grote(re) oppervlakte aan kassen. Voor een goede balans tussen toevoegen van een woning als tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit is het niet reëel om uit te gaan van een volledige afwaardering van de gronden onder de kassen.

Ook voor het verwijderen van de kassen is minder inspanning vereist. Wij hanteren daarom een bedrag van € 12,75 (=75%) voor de afwaardering. Daarbij wordt uitgegaan van de waarde van het bouwblok van €25 p/ m² minus de agrarische waarde € 8,- x75%. Het totaalbedrag van € 17,75,- is inclusief sloop.

Tweede lid, onderdeel a, onder 5 °

Verwijderen voorzieningen, niet zijnde TOV. De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige voorzieningen kan deels worden ingezet als tegenprestatie. Per m² verwijderen van voorzieningen geldt een bedrag van € 8,50;

De bestemmingswaarde onder TOV, zoals teeltvelden, trayvelden en/of containervelden binnen het bouwblok/differentiatievlak, wordt niet meegenomen in deze berekening. In de IOV is opgenomen dat bij de realisatie van dit soort velden, vooraf verzekerd moet zijn dat bij einde gebruik sanering plaatsvindt. Afwaardering én verwijderen van deze TOV (inclusief onderliggende verhardingen) worden voor de tegenprestatie in omgevingskwaliteit voor het toevoegen van een woning daarom buiten beschouwing gelaten.

Tweede lid, onderdeel a, onder 6 °

Voor het overige kunnen fysieke maatregelen worden ingezet zoals sloop, verwijderen verharding en landschappelijke inrichting (zie artikel 7 van de beleidsregel).

Tweede lid, onderdeel a, onder 7 °

Het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten. Alle overtollige bebouwing op de locatie wordt gesaneerd en ingezet voor het versterken van omgevingskwaliteit. Restanten kunnen niet elders worden ingezet;

Tweede lid, onderdeel a, onder 8 °

Bij realisatie van één woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel.

Tweede lid, onderdeel c Beëindiging niet-agrarisch bedrijf

Deze beleidsregel heeft betrekking op locaties waarop een niet-agrarische bedrijfsbestemming rust. Feitelijk kan sprake zijn van een reeds beëindigd bedrijf. Het saneren van niet-agrarische bedrijven (niet zijnde recreatie, horeca en/of maatschappelijke functies) kan de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied versterken. Vanuit de praktijk komt de vraag naar mogelijkheden om het saneren van een niet-agrarisch bedrijf te stimuleren door het toevoegen van een woning. Beëindiging van deze bedrijven in een kwetsbare omgeving met sloop van bebouwing, milieuhinderlijke bedrijvigheid kan bijdragen aan het versterken van omgevingskwaliteit. Als maatwerk daarbij zijn in de beleidsregel de volgende criteria benoemd.

Tweede lid, onderdeel c, onder 3 °

De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige bedrijfsgebouwen kan deels worden ingezet als tegenprestatie. Per m² sloop van bedrijfsgebouwen geldt een bedrag van €56,-

In het landelijk gebied zijn er diverse vormen van niet-agrarische activiteiten. Deze bedrijven in het landelijk gebied zijn vaak historisch op de plek gegroeid. Een vergelijk met bestemmingswaarden voor een bijdrage in de tegenprestatie, met percelen op een daarvoor ingericht bedrijventerrein, is niet reëel met het oog op de te behalen omgevingskwaliteit. Anderzijds hebben deze bedrijfsgebouwen een ander karakter dan stallen en kassen. Daarom is rekening gehouden met een deel van de bestemmingswaarde, € 70,- min €8,- = €62,- x 50% = €31,-. Het totaalbedrag van € 56,- is inclusief sloop (€25,-).

Tweede lid, onderdeel c, onder 4 °

De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige voorzieningen (niet zijnde gebouwen) kan deels worden ingezet als tegenprestatie voor een woning.

Voor de overige voorzieningen (zoals verhardingen) houden wij een percentage aan van 20% van de afwaardering van de bestemmingswaarde (€62,- x 20% = € 12,50 afgerond). Dit percentage is redelijk ten opzichte van de waarde onder gebouwen omdat de ruimtelijke impact hiervan op de omgeving beduidend kleiner is en het verwijderen van deze voorzieningen eenvoudig is. Het totaalbedrag van € 17,50,- is inclusief het verwijderen/sloop (€5,-).

Artikel 4 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit

In de IOV is opgenomen dat bij het saneren van een milieubelastende activiteit rechten en verleende toestemmingen moeten worden ingetrokken. Deze moeten betrekking hebben op de locatie waar wordt beëindigd.

Dierrechten en fosfaatrechten

In de huidige RvR ligt ook het inleveren van dierrechten besloten. Dierrechten en fosfaatrechten beschouwen wij overigens als één categorie. Deze rechten hebben echter, doordat ze los verhandelbaar zijn, in principe niets te maken met de concreet te saneren locatie. Deze kunnen bijgekocht, worden verkocht of worden geleased. Doorhaling van dierrechten en de daarvoor in te rekenen waarde levert op zichzelf geen omgevingskwaliteit op voor Brabant of de omgeving van de te saneren locatie. Deze kunnen daarom niet worden betrokken als een bijdrage voor de omgevingskwaliteit.

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Noord-Brabant (verwachte inwerkingtreding 1 januari 2023) blijft het conform de oude RvR-regeling mogelijk om dierrechten voor varkens- en kippenhouderijen ter hoogte van 3500 kg fosfaat in te zetten als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Op dit moment zijn namelijk diverse plannen in ontwikkeling, die op deze regeling zijn gebaseerd. Onder de Omgevingsverordening vervalt deze mogelijkheid omdat deze dierrechten niet zijn gekoppeld aan de locatie.

Onderdeel c Ammoniakrechten

Ammoniakrechten (ammoniak of stikstof ruimte) zijn wel gekoppeld aan een locatie en hebben na intrekking direct effect op de omgeving. Voor ammoniak geldt dat de Wnb-vergunning ingetrokken moet worden en dat de ammoniakrechten dus moeten worden ingeleverd. Omdat die aan een locatie zijn gekoppeld (en de inlevering van rechten worden ingeboekt), levert de intrekking hiervan een financiële tegenwaarde op voor de omgevingskwaliteit. Deze kan per gebied verschillen. De afstand tussen de vergunning en de N-2000 is een zeer relevante factor voor de waarde van de vergunning. Vergunningen/ammoniakruimte met een grotere afstand tot N-2000 zal een beperkte tot geen waarde vertegenwoordigen. Momenteel is er geen sprake van uniforme en transparante markt voor stikstofemissieruimte. Wij zien de intrekking als nieuwe passende maatregel om de instandhoudingsdoelen voor N2000 gebieden door het bevorderen van afname van ammoniakdepositie te behalen.

Er is overigens geen uniforme formule of waarde voor bepalen die breed toepasbaar is. De gedifferentieerde veedichtheid rondom de verschillende N-2000 gebieden, onstabiele regelgeving en nog onduidelijke vraag vanuit projecten dan wel instelling van een stikstofdoelenbank maakt dat er geen sprake

is van uniform toepasbare eenheidsprijzen. Het beeld is dat hier ook in de toekomst geen sprake van zal zijn. De toe te kennen waarde blijft maatwerk per gebied en geval.

Artikel 5 Maatwerk omgevingskwaliteit bij splitsen beeldbepalende woonboerderij

In het landelijk gebied komen naast cultuurhistorische waardevolle boerderijen ook beeldbepalende woonboerderijen voor. Het betreffen onder andere de traditionele langgevel- en kopgevelboerderijen die niet persé cultuurhistorische waarde hebben. Het is aan de gemeente om te bepalen of sprake is van een beeldbepalende boerderij die in pandig gesplitst kan worden. Daarbij hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar aanwezigheid/herstel van cultuurhistorische elementen. Als de boerderij is gelegen in het cultuurhistorisch waardevol vlak, volgt uit de IOV de bescherming/het behoud van de kenmerken daarvan.

Vanuit het gelijkheidsbeginsel is het gerechtvaardigd om ook bij in pandige splitsing een fysieke tegenprestatie te vragen. Bij splitsing ontstaat immers evenals in de hierboven beschreven gevallen een recht op een zelfstandige woning. Daarnaast gelden er ook voorwaarden bij splitsing van cultuurhistorische waardevolle boerderijen. Bij dergelijke splitsingen worden als tegenprestatie zware eisen gesteld ter behoud van de cultuurhistorische waarden. Het is daarom van belang dat bij splitsing van niet cultuurhistorisch waardevolle woonboerderijen een gelijkwaardige inspanning wordt geleverd voor omgevingskwaliteit. Deze is bepaald op € 62.500,-. Het behoud van de kwaliteit dient tevens te worden geborgd in het ruimtelijk plan.

Artikel 6 Omvang tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype

Het is niet de bedoeling om enkel ruimte te bieden voor grote woningen in het buitengebied, maar ook om in het buitengebied de mogelijkheid bieden om in te spelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente kan bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling de actuele vraag naar woningen binnen de gemeente betrekken. Uitgangspunt daarbij is wel dat de woningbouwtypen worden gesitueerd op een aanvaardbare locatie. Deze mogelijkheid beperkt zich tot bebouwingsconcentraties (linten, clusters en kernrandzones). Het 'splitsen' van bouwvolumes in kleinere wooneenheden heeft immers ook gevolgen voor verkeer aantrekkende werking, de ladder voor duurzame verstedelijking en het verstedelijkingsbeleid. Dit laatste hangt sterk samen met het aantal woningen dat wordt gerealiseerd. De gemeenten dienen in dat verband de ontwikkelingsrichting voor het gebied te bepalen.

Bij een omvang van minder dan 11 woningen is in het algemeen géén sprake van een stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Voor de juiste balans tussen de gewenste woonvorm, het aantal woningen/wooneenheden, de inzet van ruimte voor ruimte én de omgevingskwaliteit van het buitengebied, is maatwerk met betrekking tot de omgevingskwaliteit opgenomen in deze beleidsregel.

De regeling gaat uit van een tegenprestatie in omgevingskwaliteit afhankelijk van de omvang en aard van de woning. Daarom is onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten woningtypen en de daarbij behorende tegenprestatie. Wij onderscheiden daarbij twee categorieën:

Onderdeel a, onder 1° Vrijstaande woningen en twee-onder één kapwoningen (Woningtype A):

Dit woningtype bevindt zich in het luxe segment. Het betreft vrijstaande woningen, zoals een boerderette, een bungalow of een herenhuis, en grote twee onder één kapwoningen. Hiervoor geldt geen maximale inhoudsmaat. De tegenprestatie hiervoor bedraagt € 125.000,-. Dat is bestendinging van het huidige beleid.

Onderdeel b Woningen in één bouwmassa (Woningtype B)

Om aan te sluiten bij de karakteristiek van bebouwing in het landelijk gebied en vanuit omgevingskwaliteit, willen wij dat nieuwe bebouwing hierbij aansluit. De vraag richt zich steeds meer op kleinere woningtypes voor een- en tweepersoonshuishoudens. In deze beleidsregel gaan wij er daarom vanuit dat deze woningtypen altijd in een (groter) gebouw van circa 1000 m³ met meerdere wooneenheden worden opgericht.

De vraag richt zich vaak op wooneenheden voor starters en ouderen. Binnen de bouwmassa van 1000 m³ kan het dan gaan om twee wooneenheden (met een max inhoudsmaat van 500 m³), rijtjeswoningen (ca. 350 m³), appartementen, studio's en/of een maisonnette.

Het is voor deze woningtypen niet reëel om voor elke wooneenheid uit te gaan van een tegenprestatie van € 125.000,-. Voor de tegenprestatie gaan wij daarom uit van de inhoud van het gebouw (bouwvolume). Hierbij hanteren wij als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten een inspanning ter hoogte van € 125.000,- per 1000 m³ (bruto) van de omvang van het gebouw. Een inhoudsmaat van minimaal 1000 m³ sluit aan bij de gangbare inhoudsmaat van een RvR-titel en past in beginsel aan bij het type bebouwing dat in het landelijk gebied voorkomt. Als een grotere inhoudsmaat wenselijk is en past in de omgeving, wordt daarvoor een evenredige tegenprestatie gevraagd. Wij hanteren daarbij (telkens) een minimum van 200 m³ (boven 1000 m³) waarvoor een bijdrage geldt van € 25.000,-. Deze inhoudstoename is evenredig aan een RvR titel. De mogelijkheid om de bouwmassa te vergroten is niet aanwezig als het initiatief uitgaat van twee wooneenheden in de bouwmassa van 1000 m³. Voor grotere twee- onder één kapwoningen geldt dat die zich in het luxe segment bevinden met de daarbij behorende tegenprestatie (woningtype A).

Het betreft overigens niet het (achteraf) splitsen van bestaande woningen in meerdere wooneenheden. Doel is immers het versterken van de omgevingskwaliteit, niet het toevoegen van woningen.

Combineren woningtypen A en B

Een ontwikkeling kan een combinatie zijn van de verschillende woningtypen A en B. Dan geldt voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten een inspanning zoals die per woningtypen in de beleidsregels is opgenomen. Als gekozen wordt voor een combinatie blijft de totale ontwikkeling uitgangspunt voor de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Onderdeel c Standplaats woonwagen

Een woonwagen valt onder de definitie 'woning', maar is wel voorzien voor een speciale doelgroep. Op zichzelf beschouwd betreft een woonwagencentrum een woonvoorziening, er is geen sprake van een collectieve woonvorm. Als sprake is van een groot aantal (>11 woningen) gelden de regels voor stedelijke ontwikkelingen. Zo niet, betreft het de bouw van een woning in het landelijk gebied, waarvoor een tegenprestatie is vereist.

Voor deze doelgroep is er een bijzondere taakstelling vanuit de gemeente. Het betreft ook een afwijkende marktwaarde. Tot slot betreft het een geringe standplaats in vergelijking met een woonbestemming (vaak 1000 m² of groter) en een geringe inhoudsmaat. Vanuit de doelgroep en zorgvuldig ruimtegebruik is het logisch dat de mogelijkheden worden gezocht op of aansluitend bij een bestaand woonwagencentrum (in plaats van het inrichten van een nieuw woonwagencentrum). Voor de realisatie van een standplaats voor een woonwagen in het landelijk gebied is maatwerk met betrekking tot de omgevingskwaliteit opgenomen in deze beleidsregel. De tegenprestatie bedraagt € 20.000,-.

Onderdeel d Tiny houses

Een Tiny House is een 'nieuwe' woonvorm met een duidelijke filosofie. Kleine volwaardige vaak vrijstaande woningen van maximaal 50 m² vloeroppervlak met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Ze staan op een (tijdelijke) fundering, maar ook op wielen. Een Tiny house betreft echter een woning. Dat betekent dat voor de tegenprestatie in principe dezelfde vereisten gelden als bij een (reguliere) woning. Het is echter niet redelijk en financieel haalbaar om bij dit type woningen een tegenprestatie te vragen die qua omvang ten minste gelijk aan de tegenprestatie voor een 'reguliere' ruimte voor ruimtewoning (de grotere woningen). Omdat sprake is van een woning en een onderliggend bestemmingsvlak (bouwperceel), maar de inhoudsmaat beperkt (maximaal 150 m³), is maatwerk met betrekking tot de omgevingskwaliteit opgenomen in deze beleidsregel. Er kunnen per ontwikkeling maximaal 11 Tiny houses worden geplaatst. Indien meerdere Tiny houses worden opgericht worden deze geconcentreerd opgericht, waarbij het type en maximale inhoud in het plan wordt vastgelegd. Met deze regel wordt invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en wordt voorkomen dat in het landelijk gebied verspreide bebouwing ontstaat.

Uit de praktijk blijkt dat er verzoeken zijn om tijdelijk Tiny houses te plaatsen. De tijdelijkheid hiervoor ligt in het algemeen tussen de 10 en 15 jaar. Hoewel tijdelijk betekent een dergelijke periode dat langdurig wordt ingegrepen op het karakter van het landelijk gebied. Het is daarom gerechtvaardigd om (ook) voor tijdelijk geplaatste Tiny houses een bijdrage in de omgevingskwaliteit te vragen. De tegenprestatie bedraagt € 20.000,-.

Onderdeel e Beeldbepalend gebouw

Enkele verzoeken van gemeenten hebben betrekking op de inpandige verbouw van beeldbepalende gebouwen tot woning. Dit betreffen weliswaar geen monumentale en/of cultuurhistorische gebouwen, maar zijn voor de beeldkwaliteit waardevol voor de gemeente. Het beeldbepalend karakter dient door de gemeente te worden onderhouden.

Het verbouwen van dergelijke panden tot woning betekent een forse investering terwijl door de ontwikkeling de omgevingskwaliteiten kunnen worden versterkt. Omdat sprake is van bestaande bebouwing, een onderliggend bestemmingsvlak (bouwperceel) en een bebouwingsconcentratie, is maatwerk met betrekking tot de omgevingskwaliteit opgenomen in deze beleidsregel. Sluitstuk van de regeling is dat het te behouden beeldbepalende gebouw wordt beschermd tegen sloop. De tegenprestatie bedraagt € 62.500,- per toe te voegen wooneenheid.

Artikel 7 Waardering fysieke tegenprestatie

Bij de gemeenten zijn hierover vragen. Mag de afwaardering van de grond worden meegenomen? Mogen vervangingswaardes of boekwaardes worden betrokken bij de tegenprestatie? Hoe zit het met plankosten? Kosten van beheer en onderhoud? In de beleidsregel is een en ander verder uitgewerkt rekening houdende met de gesprekken die met gemeenten hebben plaatsgevonden.

In deze beleidsregel staan de regels die gelden bij de waardering van de fysieke tegenprestatie. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten bevatten: Ruimte voor ruimte titel, inpassing, sloop, verwijderen verharding, versterking landschapsstructuur, herstel cultuur-historische waarde, realiseren NNB, aanleg extensieve recreatieve mogelijkheden. Een aantal aspecten worden niet gezien als fysieke tegenprestatie. Daarmee ontstaat een gezamenlijke lijn bij plannen en is er ook vooraf duidelijkheid voor gemeenten (en initiatiefnemers). Hieronder volgt een toelichting.

Onderdeel a en b

Aanschaf geheel of gedeeltelijke Ruimte voor ruimte titel woningtype A.

Het blijkt uit de praktijk dat het niet altijd mogelijk is om voldoende fysieke tegenprestatie te leveren voor de omgevingskwaliteit. Gelet op de behaalde omgevingskwaliteit in het kader van de ruimte voor ruimteregeling kan een initiatiefnemer overwegen om een titel aan te kopen bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. In de praktijk kan ook nu een gedeeltelijke titel worden aangeschaft. Een titel bedraagt € 125.000 excl. BTW, of een gedeelte daarvan. Dit betreft bestending van de huidige praktijk. Als ondergrens voor het kopen van een gedeeltelijke titel is een bedrag van €20.000,- bepaald.

Aanschaf maatwerktitel woningtype B en overige woningtypen.

Daarnaast ontwikkelt de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte maatwerktitels voor de woningtypen als benoemd in artikel 3. Als in deze situaties onvoldoende tegenprestatie kan worden geleverd kan een maatwerktitel worden aangeschaft. Met de maatwerktitels wordt beoogd om ook kleinere en andersoortige woningtypen mogelijk te maken. De genoemde bedragen als tegenprestatie bij de verschillende woningtypen, zijn inclusief btw als hiervoor een titel wordt aangeschaft bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

Onderdeel c Afwaarderen gronden/natuurbestemming/aanleg bos

Als NNB-waardige natuur wordt ontwikkeld, waaronder bos, kan de afwaardering van die gronden worden betrokken bij de tegenprestatie. Voorwaarde is wel dat deze gronden zich aansluitend bevinden aan bestaande natuurgebieden en daardoor bijdraagt aan de ecologische structuur en functie van het natuurnetwerk. Voorwaarde is dat de gronden ook de bestemming 'Natuur' krijgen. Als voor de inrichting van natuur subsidie is verstrekt door bijvoorbeeld GOB kan voor dat subsidiedeel de afwaardering niet worden betrokken bij de tegenprestatie gekoppeld aan de bouw van een woning. De afwaardering van de gronden naar natuur bedraagt maximaal € 7,- p/ m². In enkele gevallen wordt grond door een initiatiefnemer ingezet voor natuurontwikkeling in samenwerking met het waterschap en/of terreinbeherende instanties. Voor de tegenprestatie aan omgevingskwaliteit is het inrichtingsplan (en de kosten daarvoor) bepalend.

Onderdeel d Vervangingswaarde of boekwaarde

Het meenemen van boekwaarde of vervangingswaarde is niet mogelijk. Een dergelijke benadering is niet te zien als een fysieke bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit. Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf is er geen sprake meer van vervanging van bedrijfsbebouwing en is de bedrijfseconomische waarde van die bebouwing nihil. Mogelijk is de aanvankelijke investering nog niet helemaal afgeschreven. Het is aan de initiatiefnemer om in zijn overwegingen mee te nemen of beëindiging zinvol is met oog op dergelijke waarden.

Onderdeel e Plankosten/leges

Plankosten, leges en advieskosten betreffen geen fysieke bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit.

Onderdeel f Landschappelijke inpassing

Bij het toevoegen van een woning moet ook altijd worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De kosten daarvan, voor de toe te voegen woning, kunnen in redelijkheid onderdeel zijn van de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit. Gemeenten kunnen deze kosten ook buiten de berekening laten als extra inspanning. Het ruimtelijk plan biedt inzicht in de kosten van de landschappelijke inrichting en de inpassing wordt juridisch geborgd met een voorwaardelijke gebruiksbepaling. Afwaardering van gronden voor landschappelijke inrichting betreffen geen fysieke tegenprestatie en wordt daarvoor niet in beschouwing genomen.

Met de aanleg van landschapselementen (buiten het bestemmingsvlak) kan een goede bijdrage worden geleverd aan het versterken van de landschappelijke kwaliteit. De visuele aantrekkelijkheid, het cultuur-historische karakter of de biodiversiteit kunnen er bijvoorbeeld mee vergroot worden. De aanleg van landschapselementen kan gebeuren op basis van de karakteristieken van het landschap. De STILA (stimuleringsregeling landschap van de provincie) onderscheidt hiervoor verschillende landschapstype en -elementen. Per landschapselement is aangegeven in welk landschapstype deze kan worden toegepast.

Onderdeel g Sloop

Boven de basisinspanning voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning (minimaal 250 m²) kan alle sloop van bebouwing en voorzieningen ingezet worden als inspanning voor versterking van omgevingskwaliteit. Om die inspanning te bekostigen kan bij voldoende inzet een woning gerealiseerd worden. Voor sloop van gebouwen geldt een bedrag van € 25,- p/ m², voor het verwijderen van verhardingen en voorzieningen € 5,- p/m². Voor sloop van kassen geldt een bedrag van € 5,- p/m². Het verwijderen van TOV kan niet worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit.

De sloop van de bedrijfswoning kan niet worden ingezet, in geval van vervangende nieuwbouw. Sloop kan enkel worden ingezet als dit aantoonbaar heeft plaatsgevonden met het oog op de toevoeging van de woning in het landelijk gebied. Voor het dichten van mestputten moet zand worden aangevoerd. In sommige gevallen betreft dit een hoge kostenpost. Deze investering behoort bij de benodigde sloop, en kan derhalve betrokken bij de tegenprestatie aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

Onderdeel h Asbest

Als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken waardoor de sloopkosten hoger zijn dan € 25,-, kan dit onderbouwd worden meegenomen in de sloopkosten. De meerkosten moeten aantoonbaar worden overgelegd.

Onderdeel i Cultuurhistorische waarden

Met het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan omgevingskwaliteit. Dat geldt ook voor het terugbrengen van oude cultuurhistorische elementen, zoals een oorspronkelijk pad, een bakhuisje of een oude waterput. De (meer)kosten voor het herstel of herkenbaar terugbrengen van cultuurhistorische waarden kunnen worden ingezet.

Onderdeel j Kosten van beheer en onderhoud

De reële kosten van onderhoud en beheer van aan te leggen beplantingen en ontwikkeling van natuur zijn gericht op de instandhouding van de fysieke maatregelen. Deze kosten kunnen voor een periode van maximaal 6 jaar worden meegenomen in het kader van de tegenprestatie. Dit is/wordt in de afsprakenkaders kwaliteitsverbetering landschap nader uitgewerkt.

Onderdeel k Niet gerealiseerde bebouwing

Het afzien van het oprichten van vergunde bebouwing betreft geen fysieke verbetering van de omgevingskwaliteit. Dit kan niet worden ingezet als tegenprestatie aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

Onderdeel l Legale, vergunde, bebouwing onder het overgangsrecht

Bebouwing die valt onder het overgangsrecht is feitelijk legaal aanwezig en wordt 'beschermde' door het overgangsrecht. Sloop van deze bebouwing kan worden ingezet als tegenprestatie bij een ontwikkeling. Illegaal opgerichte bebouwing kan niet worden ingebracht.

Onderdeel m Regeling sanering varkenshouderij

Deze regeling uit 2020 is inmiddels gestopt. Er zijn echter nog plannen in ontwikkeling als gevolg van deze regeling. Alleen in specifieke gevallen met aantoonbare meerkosten voor sloop en weghalen verharding kunnen deze kosten worden ingezet als tegenprestatie voor een woning.

Onderdeel n Piekbelasters

De Landelijke beëindigingsregeling veehouderijen (Lbv) en de tweede tranche van de Maatregel Gerichte Opkoop (MGO) worden naar verwachting in 2022/2023 operationeel. Daarbij wordt uitgegaan van verplichte sloop. Enkel functies met een zeer lage stikstof productie zijn gewenst als herbestemming, wonen in voormalige bedrijfswoning ligt voor de hand. Gelet op de actieve verwerving van bedrijven door de overheid met verplichte sloop en inleveren rechten is de tegenprestatie al aanwezig en kan sloop e.d. niet (dubbel) worden ingezet voor de bouw van een woning.

Onderdeel o Stalderen

In de toelichting van de IOV is opgenomen dat binnen het stalderingsgebied extra voorwaarden gelden voor de ontwikkeling van hokdierbedrijven op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. In de beleidsregel Stalderen staat dat het stalderen zich niet laat combineren met regelingen waarbij een vergoeding wordt gegeven voor het saneren van de stalruimten, zoals Ruimte-voor-Ruimte en de Sanering Urgentiegebieden Noord-Brabant. Een 'stapeling' van de stalderingsregeling met de tegenprestatie als maatwerk omgevingskwaliteit, gelijkwaardig aan een ruimte voor ruimte kavel, is niet mogelijk gelet op dit bestaand beleid. Gedeputeerde Staten hanteren hiervoor de beleidsregel Stalderen. De initiatiefnemer heeft de keus om met deze regeling mee te doen, dan wel te kiezen voor de mogelijkheden in de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.

Onderdeel p Gemeentelijk fonds

De verplichte fysieke tegenprestatie aan omgevingskwaliteit kan ook (deels) bestaan uit het voldoen van een bijdrage aan in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit.

Deze bijdrage dient dan in het plan voor de toevoeging van de woning gerelateerd te worden aan de concrete fysieke tegenprestatie en een realiseringstermijn van ten hoogste 5 jaar. Wij verwachten van gemeenten dat zij dan binnen de termijn van vijf jaar de feitelijke kwaliteitsverbetering in omgevingskwaliteit vanuit dat fonds realiseren.

Onderdeel q Extensieve recreatieve voorzieningen

De aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen kan een bijdrage aan omgevingskwaliteit zijn. Te denken valt aan de aanleg van een nieuw wandelpad of het herstellen van een oud pad. Bovendien zijn deze paden leefgebied voor specifieke diersoorten. Voorzieningen als bankjes of picknicksets zijn waardevol, mits ze op de juiste locatie geplaatst worden. De recreatieve voorzieningen moeten passend zijn in het landschap.

Artikel 8 Rekenmodules

In de praktijk worden uiteenlopende berekeningen opgesteld voor de berekening van de tegenprestatie in omgevingskwaliteit. De beleidsregel legt hiervoor eenduidige rekenmodules vast. Daarmee wordt willekeur voorkomen en wordt in een vroegtijdig stadium duidelijkheid gegeven over de wijze van berekening. De beleidsregels zijn vertaald in deze rekenmodules. In artikel 7 is aangegeven waaruit de (overige) waardering kan bestaan voor de fysieke tegenprestatie. Gemeenten geven onderbouwd aan uit welke fysieke maatregelen, en tegen welke kosten, de waardering bestaat.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,
mr. I.R. Adema

de secretaris,
drs. M.J.A. van Bijnen MBA