

## Regeling van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant van 11 juli 2023 houdende het vaststellen van uitgangspunten voor de beoordeling van de fysieke tegenprestatie voor het versterken van omgevingskwaliteit (Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 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 voor het vastleggen van uitgangspunten om de omvang te bepalen van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit als bedoeld in de artikelen 3.69 en 3.78, eerste, tweede lid, onderdelen a en b, en derde lid van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### Artikel 3 Maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning

1. Gedeputeerde Staten kunnen meewerken aan het toevoegen van een woning in het geval dat:
  - a. een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd die qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel;
  - b. er sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als bedoeld in artikel 3.78, derde lid, van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
2. Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit in de hierna opgenomen gevallen de volgende criteria:
  - a. de beëindiging van een agrarisch bedrijf:
    - 1°. als drempelwaarde wordt ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;
    - 2°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw kan worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m<sup>2</sup> sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
    - 3°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, kan gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m<sup>2</sup> te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
    - 4°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
    - 5°. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
    - 6°. de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen is juridisch geborgd; en
    - 7°. het bouwperceel wordt verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang.
  - b. de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf:
    - 1°. als drempelwaarde wordt ten minste 4000 m<sup>2</sup> glasopstand gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 750 m<sup>2</sup> glasopstand of 250 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw, wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;

- 2°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezige kas kan gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m<sup>2</sup> sloop kas een totaalbedrag van € 17,75 geldt;
  - 3°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw kan worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m<sup>2</sup> sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
  - 4°. 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 m<sup>2</sup> te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 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 of glasopstanden elders in te zetten;
  - 7°. de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen is juridisch geborgd; en
  - 8°. het bouwperceel wordt verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang.
- c. de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf:
- 1°. als drempelwaarde wordt ten minste 750 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;
  - 2°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezig bedrijfsgebouw kan deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m<sup>2</sup> sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 56 geldt;
  - 3°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een voorziening, niet zijnde een gebouw, kan deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m<sup>2</sup> te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 17,50 geldt;
  - 4°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
  - 5°. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
  - 6°. de beëindiging van het bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen is juridisch geborgd; en
  - 7°. het bouwperceel wordt verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang.
- d. overige gevallen:
- 1°. alleen de sloop van bebouwing die resteert nadat toepassing is gegeven aan de basisinspanning, waarbij 250 m<sup>2</sup> bebouwing wordt gesloopt voor het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, kan worden ingezet als fysieke tegenprestatie voor versterking van omgevingskwaliteit;
  - 2°. voor de sloop van gebouwen kan € 25 p/m<sup>2</sup> worden ingebracht als tegenprestatie;
  - 3°. voor het verwijderen van verhardingen en voorzieningen kan € 5 p/m<sup>2</sup> worden ingebracht als tegenprestatie;
  - 4°. voor sloop van kassen kan € 5 p/m<sup>2</sup> worden ingebracht als tegenprestatie;
  - 5°. het oprichten van nieuwe bebouwing op de slooplocatie wordt uitgesloten;
  - 6°. bij vervangende nieuwbouw kan de sloop van de oude bebouwing niet worden ingezet als tegenprestatie;
  - 7°. het verwijderen van teeltondersteunende voorzieningen kan niet worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit; en
  - 8°. het bouwperceel wordt verkleind naar een bij de achterblijvende functie passende omvang.

#### **Artikel 4 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit**

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit, de volgende criteria 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 van de te beëindigen milieubelastende activiteit zijn ingetrokken;
- b. de beëindiging van de milieubelastende activiteit op de locatie is juridisch geborgd en het oprichten van bedrijfsbebouwing voor die activiteit is uitgesloten;
- c. voor het intrekken van de N-emissie op de te beëindigen locatie kan €15 per kg/N/jaar worden ingebracht als tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit als:
  - a. 1°. toestemming is verleend voor de N-emissie en de capaciteit ook feitelijk is gerealiseerd op het moment van het verzoek tot intrekking;
  - b. 2°. een Aeriusberekening wordt overgelegd waaruit de depositie van de N-emissie als bedoeld in onderdeel c, onder 1°, op N2000 gebieden blijkt; en

- c. 3°. intrekking van de N-emissie niet reeds is toegezegd aan een derde;
- a. de waarde van dier- of fosfaatrechten kan niet worden ingebracht als fysieke tegenprestatie voor versterking van de omgevingskwaliteit.

#### **Artikel 5 Versterken omgevingskwaliteit bij splitsen beeldbepalende woonboerderij**

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

- a. de fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van € 62.500;
- b. de splitsing is inpandig;
- c. bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij; en
- d. behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, is feitelijk en juridisch geborgd.

#### **Artikel 6 Omvang tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype**

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

- a. vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen:
  - 1°. voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit geldt een minimale inspanning ter hoogte van € 125.000 per wooneenheid;
  - 2°. de woningen worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat;
  - 3°. er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling;
  - 4°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
- b. meerdere woningen in één bouwmassa:
  - 1°. de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit bedraagt €125.000 per 1000 m3 bouwvolume;
  - 2°. de wooneenheden worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, waarbij als uitgangspunt een bouwvolume 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°. bij het realiseren van meer dan twee wooneenheden is bij uitzondering een groter bouwvolume dan 1000 m3 mogelijk als dit past in de omgeving en waarbij voor iedere 200 m3, of een 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 worden juridisch en planologisch geborgd, waarbij vergroting door middel van al dan niet vergunningvrije aanbouwen wordt uitgesloten;
  - 7°. er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling;
  - 8°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
- c. de standplaats van een woonwagen:
  - 1°. de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit bedraagt €20.000;
  - 2°. voor een standplaats van een woonwagen binnen een bestaand woonwagencentrum is geen tegenprestatie vereist;
  - 3°. er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling;
  - 4°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
- d. een al dan niet tijdelijk tiny house:
  - 1°. de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit bedraagt €20.000;
  - 2°. per tiny house geldt een inhoudsmaat van maximaal 150 m3;
  - 3°. in het geval dat er meerdere tiny houses worden ontwikkeld, worden deze geconcentreerd opgericht;
  - 4°. kwaliteit en karakter van het tiny house worden juridisch en planologisch geborgd;
  - 5°. er is geen sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling;
  - 6°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
- e. de realisatie van een of meerdere wooneenheden in een beeldbepalend gebouw:
  - 1°. de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit bedraagt €62.500 per toe te voegen wooneenheid;

- 2°. de realisatie van wooneenheden is alleen inpandig mogelijk;
- 3°. beeldbepalende elementen worden behouden en het behoud wordt juridisch geborgd;
- 4°. bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van het gebouw;
- 5°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
- 6°. het behoud van het beeldbepalende karakter van het gebouw, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, wordt juridisch geborgd.

### Artikel 7 Waardering Fysieke tegenprestatie

Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit de volgende criteria:

- a. in het geval dat geen fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit kan worden geleverd voor het bouwen van een woning, kan de tegenprestatie worden geleverd door:
  - 1°. de aankoop van een ruimte voor ruimte titel voor een woningtype als bedoeld in artikel 6, onderdeel a, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte;
  - 2°. de aankoop van een maatwerktitel voor een woningtype als bedoeld in artikel 6, onderdeel b tot en met e, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte;
- b. in het geval dat een onvoldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit kan worden geleverd voor het bouwen van een woning, kan de tegenprestatie worden aangevuld 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/m<sup>2</sup> 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. als aangetoond is dat de meerkosten voor de aanvoer van zand vanwege de sloop van bebouwing aanzienlijk hoger zijn dan € 25 p/m<sup>2</sup>, kan de aanvoer van zand betrokken worden als tegenprestatie voor het versterken van de omgevingskwaliteit tot een maximum van € 5,00 per m<sup>3</sup>;
- g. voor het toevoegen van landschapselementen:
  - 1°. biedt het ruimtelijk plan inzicht in de kosten van de realisatie van de landschapselementen en de aanleg en instandhouding juridisch wordt geborgd;
  - 2°. kan de afwaardering van grond voor landschappelijke inrichting niet als fysieke tegenprestatie worden ingebracht;
- h. als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken en onderbouwd wordt dat de sloopkosten aanzienlijk hoger zijn dan € 25 p/m<sup>2</sup>, kunnen de meerkosten daarvan worden betrokken tot een maximum van € 2 p/m<sup>2</sup> voor asbesthoudende daken en een maximum voor € 7,50 p/m<sup>2</sup> voor verspreid door het gebouw aanwezige asbest;
- i. als bij de sloop van glasopstanden asbest is betrokken en onderbouwd wordt dat de sloopkosten aanzienlijk hoger zijn dan € 5 per m<sup>2</sup>, kunnen de meerkosten daarvoor tot een maximum van € 5 per m<sup>2</sup> worden meegenomen;
- j. in het geval een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen of het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, kunnen de aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit, behoudens in het geval dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 3.78, tweede lid, onder d, of artikel 3.69, onder c;
- k. 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;

- l. het afzien van het oprichten van vergunde bebouwing kan niet worden ingezet als fysieke bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit.
- m. 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;
- n. sloop van gebouwen of het verwijderen van voorzieningen waarvoor een sloopverplichting geldt vanwege deelname aan een regeling, kan niet worden ingebracht als tegenprestatie voor de ontwikkeling van een woning;
- o. sloop van gebouwen die zijn ingezet voor stallen, kunnen niet worden ingezet als tegenprestatie voor de ontwikkeling van 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 Rekenmodule

1. Voor de berekening van de fysieke tegenprestatie hanteren Gedeputeerde Staten de volgende rekenmodules:
  - a. beëindiging agrarisch bedrijf, waaronder glastuinbouwbedrijf;
  - b. beëindiging niet-agrarisch bedrijf;
  - c. overige gevallen.
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 Slotbepaling

De beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant van 5 juli 2022 wordt ingetrokken.

### Artikel 10 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 11 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant.

*'s-Hertogenbosch, 11 juli 2023*

*Gedeputeerde Staten voornoemd,*

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

*de secretaris,  
drs. P.J. Buijtels*

## Toelichting behorende bij de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

### I. Algemeen

Gedeputeerde Staten hanteren de in deze paragraaf opgenomen beleidsregel bij het vastleggen van uitgangspunten om de omvang te bepalen van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit als bedoeld in de artikelen 3.69 en 3.78, eerste, tweede lid, onderdelen a en b en derde lid van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze beleidsregel is vastgesteld omdat

het wenselijk is dat er gelijke uitgangspunten worden gehanteerd bij de toepassing van de kwalitatieve invulling van de fysieke tegenprestatie van deze artikelen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

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 welke uitgangspunten Gedeputeerde Staten hanteren om de omvang van die fysieke tegenprestatie te bepalen. 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 lid 3 van de IOV.

Om binnen de provincie een gelijkwaardig systeem te scheppen voor de toevoeging van een incidentele woning 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 heeft ter uitvoering van deze beleidsregel 'maatwerk' titels ontwikkeld 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 (verbrede) regeling Ruimte voor ruimte.

#### **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. 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 het toevoegen van een woning in ruil voor een fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit. Het gaat daarbij in veel gevallen om locaties waarop een agrarische bedrijfsbestemming rust. Feitelijk kan er dan overigens al wel 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 niet-volhoudbare activiteiten en vervolgfuncties aangedragen zodat omgeschakeld kan worden naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming met behoud van veel bebouwing. Of er gebeurt niets, met kans op verloedering e.d. Vooral bij grotere bedrijven stimuleert de verplichting tot sloop van overtollige bebouwing bij het omzetten naar burgerwoning niet tot de gewenste ontwikkeling. Vanuit de praktijk komt daarom vaak de vraag om het saneren van een agrarisch bedrijf te stimuleren door de bouw van een of enkele woningen.

Het doel van de beleidsregel is een regeling op te stellen met een heldere systematiek die de gewenste beweging mogelijk maakt, met een goede en eerlijke balans tussen het saneren en nieuw rood, in relatie tot de omgevingskwaliteit.

Onder bedrijfsgebouw wordt in deze beleidsregel verstaan: gebouwen in gebruik ten dienste van een (agrarisch) bedrijf waaronder dierenverblijven (stallen), loodsden, werktuigbergingen.

De fysieke tegenprestatie is in de Interim omgevingsverordening vastgelegd. Bij het toevoegen van een woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Door fysieke maatregelen te treffen in het versterken van omgevingskwaliteit die overeenkomen met de waarde van een ruimte-voor-ruimte-kavel, kan een woning worden toegevoegd. Voor de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-kavel wordt een bedrag van €125.000,- gehanteerd. Om de berekening te vergemakkelijken is een rekenmodule ontwikkeld.

Wij benadrukken dat de regeling niet is bedoeld als beëindigingsregeling. De kosten die voor de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit ingebracht kunnen worden, zijn vanwege de koppeling aan een ruimte-voor-ruimte-kavel niet gelijk aan de prijzen die in de markt gerekend worden. Immers ook de aankoop van een ruimte-voor-ruimtetitel is niet marktconform. Met de in deze beleidsregel gehanteerde normbedragen geven wij inhoud aan een evenwichtige balans tussen kosten en opbrengst.

De toevoeging van een woning en de fysieke tegenprestatie zijn daarbij vanuit het doel van de regeling, het versterken van de omgevingskwaliteit, onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dit volgt uit de randvoorwaarden zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Gelijktijdige besluitvorming over beide ontwikkelingen is daarom voorwaarde voor het toepassen van de regeling.

## **Tweede lid**

### **Onderdeel a, onder 1°**

Voor het toevoegen van een woning geldt een minimale inzet sloopoppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen. Van de minimaal 1000 m<sup>2</sup> sloop aan bedrijfsgebouwen geldt als basisinspanning dat de eerste 250 m<sup>2</sup> sloop van bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Dit is redelijk in relatie tot de gevraagde inspanning bij kleinere agrarische bedrijven met een bedrijfswoning die niet aan de drempelwaarde toekomen en wel overtollige bebouwing moeten slopen.

Wij richten ons op agrarische bedrijven die de bedrijfswoning willen omzetten naar wonen en de sloop van overtollige bedrijfsgebouwen willen inzetten voor het toevoegen van een extra woning. Wij maken deze regeling als uitwerking van het uitgangspunt dat alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden bij een omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Als wordt ingezet op omzetting naar een woonfunctie waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt voor een extra woning, is het niet toegestaan dat op de locatie resterende overtollige bebouwing of bedrijfsmatige bebouwing aanwezig blijft of weer wordt toegevoegd. Daarmee wordt leegstand of het te niet doen van de bereikte omgevingskwaliteit door sloop van bebouwing voorkomen.

Voorzieningen als sleufsilo's, teeltondersteunende voorzieningen (TOV) en verharding, tellen niet mee in deze 'drempelwaarde'. Voor kleinere bedrijven (< 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen) blijft het uitgangspunt dat sloop van overtollige bebouwing in verhouding staat tot de gewenste omschakeling van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Bij de omzetting naar een woonbestemming gaan wij ervan uit dat er een bij die functie passende regeling wordt opgenomen. In het geval dat de agrarische bedrijfsvoering gedeeltelijk wordt beëindigd of wordt omgezet naar andere bedrijfsmatige activiteiten is onderdeel d. Overige gevallen van toepassing.

### **Onderdeel a, onder 2°**

De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de te slopen bedrijfsgebouwen telt mee als tegenprestatie. Per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Daarbij wordt uitgegaan van de waarde van het bouwblok van €25 p/ m<sup>2</sup> minus de agrarische

waarde € 8,-. Voor gronden onder de gebouwen (stallen) tellen deze voor 100% mee. Het totaalbedrag van € 42,- is inclusief sloop.

#### **Onderdeel a, onder 3°**

De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige voorzieningen telt gedeeltelijk mee als tegenprestatie. Per m<sup>2</sup> 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.

#### **Onderdeel a, onder 4°**

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.

#### **Onderdeel a, onder 5°**

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

Vanuit het doel van de regeling 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 moet verder worden geborgd dat er niet opnieuw bebouwing wordt opgericht. De totale ontwikkeling wordt vormgegeven en geborgd in één plan.

#### **Onderdeel a, onder 6°**

De beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen moet juridisch zijn geborgd.

De fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit moet juridisch zijn geborgd. Het is aan gemeente en initiatiefnemer om hieraan concreet invulling te geven. Denkbaar is dat gewerkt wordt met voorwaarden die het beoogde gebruik of het mogen verrichten van de gebruiksactiviteit koppelen aan de voorwaarde dat de fysieke tegenprestatie is gerealiseerd en dat die ook in stand wordt gehouden. Daarnaast wordt een op de activiteit en fysieke versterking van omgevingskwaliteit gerichte regeling in het omgevingsplan verwacht. In sommige gevallen is het ook denkbaar dat wordt gewerkt met kwalitatieve verplichtingen. De borging moet op zo'n wijze zijn vorm gegeven dat die juridisch haalbaar en afdwingbaar is.

Wij vinden het hierbij van belang dat juridisch is geborgd dat de fysieke tegenprestatie is verricht voordat de nieuwe woning kan worden gerealiseerd en dat ook de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning is geborgd. Denkbaar is bijvoorbeeld een voorwaarde dat de bouw of realisatie van de woning pas mag aanvangen nadat bebouwing is gesloopt of landschapselementen (met instandhoudingsplicht) zijn aangelegd etc. Wij verwachten van gemeenten dat zij actief toezien op naleving van de voorwaarden en handhavend optreden in een voorkomend geval.

Gedeputeerde Staten hebben bij de vaststelling van de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit van Provinciale Staten de opdracht gekregen de toepassing en effecten van de regeling te monitoren. Dat betekent ook dat zij het toezicht en handhaving van dergelijke voorwaarden in de monitoring zullen betrekken. In de Omgevingsverordening die op 1 januari 2024 ingaat, is daarvoor een informatieplicht opgenomen voor gemeenten over de toepassing van de regeling.

#### **Onderdeel a, onder 7°**

In het bestemmingsplan wordt het bouwperceel teruggebracht naar een omvang en regeling die passend is bij een woonfunctie.

#### **Onderdeel b (Beëindiging glastuinbouwbedrijf)**

Deze beleidsregel heeft betrekking op locaties waarop een bestemming 'glastuinbouw' rust. Feitelijk kan er sprake zijn van een reeds beëindigd glastuinbouwbedrijf. Glastuinbouwbedrijven worden afzonderlijk benoemd in de IOV. Gelet op de afwijkende bedrijfsbebouwing (kassen) is voor 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.

#### **Onderdeel b, onder 1°**

Voor het toevoegen van een woning geldt een minimale inzet slooppoppervlakte van 4000 m<sup>2</sup> aan glasopstand.



Van de minimaal 4000 m<sup>2</sup> sloop aan glasopstanden geldt dat de eerste 750 m<sup>2</sup> sloop van glasopstand wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. In het geval er ook bebouwing op het perceel aanwezig is, kan ook de sloop van 250 m<sup>2</sup> bebouwing worden ingezet als drempelwaarde voor omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er geldt dus een basisinspanning van minimaal 750 m<sup>2</sup> glasopstand of 250 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Daarmee leggen wij de relatie tussen de gangbare oppervlakte aan kassen bij glastuinbouwbedrijven en de benodigde tegenprestatie voor omgevingskwaliteit. Voor kleinere glastuinbouwbedrijven (<4000 m<sup>2</sup>sloop kassen) blijft het uitgangspunt dat sloop van overtollige bebouwing in verhouding staat tot de gewenste omschakeling naar burgerwoning.

Glasopstand heeft een ander karakter dan overige bedrijfsbebouwing; een bedrijf kent vaak grotere oppervlakten, maar glas is ook eenvoudiger te verwijderen. Dat komt tot uitdrukking in de sloopkosten. Met de drempelwaarde van 4000 m<sup>2</sup> kas zijn wij van mening dat er een evenwichtige balans is tussen sloop van kassen als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit.

#### **Onderdeel b, onder 2°**

De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige kassen kan deels worden ingezet als tegenprestatie. Per m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup> minus de agrarische waarde € 8,- x75%. Het totaalbedrag van € 17,75,- is inclusief sloop.

#### **Onderdeel b, onder 3°**

De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw telt mee als tegenprestatie, waarbij per m<sup>2</sup> sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt.

#### **Onderdeel b, onder 4°**

Verwijderen voorzieningen, niet zijnde TOV. De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige voorzieningen kan deels worden ingezet als tegenprestatie. Per m<sup>2</sup> 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.

#### **Onderdeel b, onder 5°, 6°, 7° en 8°**

Voor een toelichting op deze aspecten wordt verwezen naar de toelichting die bij onderdeel a. is opgenomen.

#### **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.

#### **Onderdeel c, onder 1°**

Voor het toevoegen van een woning geldt een minimale inzet sloopoppervlakte van 750 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw. Verhardingen en andere voorzieningen tellen niet mee voor de berekening van deze oppervlakte. Van de minimaal 750 m<sup>2</sup> sloop aan bedrijfsgebouwen geldt dat de eerste 250 m<sup>2</sup> sloop wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Er geldt dus een basisinspanning van minimaal 250 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

#### **Onderdeel c, onder 2°**

De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige bedrijfsgebouwen kan deels worden ingezet als tegenprestatie. Per m<sup>2</sup> 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,-x50%= €31,-. Het totaalbedrag van € 56,- is inclusief sloop (€25,-).

#### **Onderdeel c, onder 3°**

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,-x20%=). 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.

#### **Onderdeel c, onder 4°, 5°, 6° en 7°**

Voor een toelichting op deze aspecten wordt verwezen naar de toelichting die onder a. is opgenomen.

#### **Onderdeel d Overige gevallen**

##### **Onderdeel d, onder 1° t/m 8°**

Naast de situaties zoals beschreven onder a t/m c zijn er overige gevallen waarin sloop van bebouwing en voorzieningen bijdragen aan het versterken van omgevingskwaliteit. Het gaat dan bijvoorbeeld om het slopen van bebouwing en het verwijderen van verhardingen en voorzieningen op locaties waar gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging plaatsvindt, sloop van bebouwing binnen een woonbestemming, omzetting van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf of locaties die niet kunnen voldoen aan de drempelwaarden die onder a. t/m c. zijn opgenomen.

Bij een omzetting naar een woonbestemming of in het geval dat die omzetting al in het verleden heeft plaatsgevonden, geldt dat de eerste 250 m<sup>2</sup> sloop van gebouwen voor die omzetting wordt ingezet.

Voorts moet juridisch geborgd zijn dat de fysieke maatregelen worden getroffen en dat er geen nieuwe bebouwing op de slooplocatie kan worden opgericht. Dit betekent dat bij een gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging of omzetting naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming, het bouwperceel wordt verkleind tot een omvang die past bij die (resterende) activiteit en de resterende bebouwing. De omvang van dat bouwperceel moet in normale omstandigheden voldoende ruimte bieden aan de beoogde bedrijfsuitoefening.

Als er mogelijkheden zijn voor vervangende nieuwbouw kan de sloop van bebouwing niet als fysieke tegenprestatie worden ingezet; alleen de netto-oppervlakte van de gesloopte bebouwing kan worden ingebracht.

Uiteraard geldt altijd dat de resterende bedrijfsvoering of omschakeling passend is in de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Doordat in de overige gevallen onder d. geen sprake is van een gehele bedrijfsbeëindiging maar van een situatie waar een bouwperceel resteert of een perceel waarop al een woonbestemming ligt, kan de afwaardering van grond niet als fysieke tegenprestatie worden ingebracht.

Boven de basisinspanning voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning (minimaal 250 m<sup>2</sup>) 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/ m<sup>2</sup>, voor het verwijderen van verhardingen en voorzieningen € 5,- p/ m<sup>2</sup>. Voor sloop van kassen geldt een bedrag van € 5,- p/ m<sup>2</sup>. Het verwijderen van teeltondersteunende voorzieningen (TOV) kan niet worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit.

Voor een verdere toelichting op de bepalingen, verwijzen wij naar de toelichting hierop bij onderdeel a.

#### **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.

De stikstofruimte die hierbij vrijkomt, wordt gebruikt als nieuwe passende maatregel om de instandhoudingsdoelstellingen voor N2000 gebieden door het bevorderen van afname van ammoniakdepositie te behalen. De vrijkomende stikstofruimte kan ook worden ingezet als nieuwe passende maatregel voor provinciale doelstellingen, zoals de realisatie van een maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkeling als woningbouw, natuurontwikkeling, aanleg van infrastructuur of wateropgave of de legalisering van PAS-melders. Daarnaast kan ook gedacht worden aan inzet als vervangende passende maatregel bij-

voorbeeld vanwege verminderde opbrengst door aanpassingen van de stalreductie-eisen zoals opgenomen in de IOV.

#### **Onderdeel a intrekken rechten en toestemmingen**

Bij de beëindiging van een milieubelastende activiteit moeten alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen zijn ingetrokken. Naast aanpassing van het bestemmingsplan gaat het dan om intrekking van de omgevingsvergunning milieu, watervergunningen, natuurvergunningen, meldingen et cetera. Soms kan er sprake zijn van een gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging. In zo'n geval moet de gehele milieubelastende activiteit worden beëindigd, waarvan de sanering van bebouwing en voorzieningen wordt ingezet voor de toevoeging van een woning.

In het geval dat er sprake is van een gedeeltelijke beëindiging, kan de resterende tak worden voortgezet, als dat passend is in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Het intrekken van alle rechten en toestemmingen heeft in die gevallen alleen betrekking op de beëindiging van de milieubelastende activiteit die in het geheel wordt beëindigd.

Bij de intrekking van geldende rechten en toestemmingen wordt uitgegaan van de regels die gelden op het moment van de indiening van het verzoek tot intrekking van de rechten en/of toestemmingen (bijvoorbeeld de op moment van indiening van het verzoek geldende RAV-factoren of het op dat moment geldende Aerius-model).

#### **Onderdeel b oprichten nieuwe bedrijfsbebouwing**

In het geval sprake is van een gedeeltelijke beëindiging, kan de resterende tak worden voortgezet, als dat passend is in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Er moet een passende herbestemming komen. Het oprichten van bedrijfsbebouwing voor de te behouden tak is binnen de voorwaarden uit de IOV mogelijk.

#### **Onderdeel c Ammoniak-emissies**

Ammoniak-emissie of N-emissie is gekoppeld aan een locatie en heeft na intrekking direct effect op de omgeving. Voor N-emissie geldt dat de natuurvergunning (of milieutoestemming) moet worden ingetrokken en dat de vergunde N-emissie moet worden ingeleverd. Omdat die aan een locatie is gekoppeld (en de inlevering van de vergunde N-emissie wordt ingeboekt), beschouwen wij de intrekking van N-emissie als een fysieke tegenprestatie die de omgevingskwaliteit versterkt. Hiervoor hanteren wij een financiële tegenwaarde van € 15 per kg/N/jaar. De beleidsregel zal worden aangepast als uit marktanalyses blijkt dat aanpassing noodzakelijk is.

Voor de N-emissie moet toestemming zijn verleend. Als uitgangspunt geldt dat alleen gebruik kan worden gemaakt van de in de toestemming opgenomen N-emissie voor zover is aangetoond dat de capaciteit feitelijk is gerealiseerd. Bij de beoordeling van de feitelijk gerealiseerde capaciteit gaan Gedeputeerde Staten uit van de op grond van de toestemming volledig opgerichte installaties en gebouwen, of gerealiseerde infrastructuur en overige voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de activiteit, die op het moment van indiening van het verzoek tot intrekking aanwezig zijn.

Wij vragen een Aerius-berekening te overleggen zodat wij de ingeleverde N-emissie en de daarmee gepaard gaande depositie op N2000 kunnen registreren. Het is uiteraard niet mogelijk N-emissie in te brengen die aan een derde is toegezegd.

#### **Onderdeel d Dier- en fosfaatrechten**

In de oude regeling voor ruimte voor ruimte lag ook het inleveren van dierrechten besloten. Deze rechten hebben, doordat ze los verhandelbaar zijn, in beginsel geen binding 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. Dierrechten en fosfaatrechten beschouwen wij overigens als één categorie. Deze kunnen daarom niet worden betrokken als een bijdrage voor de omgevingskwaliteit.

#### **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 beleidsmatig niet als cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid. 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. Dit onderdeel van de beleidsregel is niet van toepassing op cultuurhistorisch waardevolle boerderijen of complexen, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waarden Kaart. Daarvoor gelden aparte kaders.

Vanuit het gelijkheidsbeginsel is het gerechtvaardigd om ook bij in pandige splitsing van woonboerderijen een fysieke tegenprestatie te vragen. Bij splitsing ontstaat immers evenals in de gevallen die in artikel 3 staan beschreven, een recht op een zelfstandige woning. Daarnaast gelden er bij het toevoegen van woonfuncties in cultuurhistorische waardevolle bebouwing ook voorwaarden dat er vanuit behoud van die bebouwing in een fysieke tegenprestatie voor versterken omgevingskwaliteit. In die gevallen worden als tegenprestatie zware eisen gesteld ter behoud en waar mogelijk herstel van de cultuurhis-

torische 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,-.

Bij inpanidige splitsing van beeldbepalende woonboerderijen wordt aandacht gevraagd voor het beschermen van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij in het ruimtelijk plan, door te borgen dat de beeldbepalende elementen worden behouden, aan- en uitbouwen worden voorkomen en dat bijgebouwen op een passende plek worden gesitueerd.

#### **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 te 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 12 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 m<sup>3</sup> met meerdere wooneenheden worden opgericht.

De vraag richt zich vaak op wooneenheden voor starters en ouderen. Binnen de bouwmassa van 1000 m<sup>3</sup> kan het dan gaan om twee wooneenheden (met een max inhoudsmaat van 500 m<sup>3</sup>), rijtjeswoningen (ca. 350 m<sup>3</sup>), 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 m<sup>3</sup>(bruto) van de omvang van het gebouw. Een inhoudsmaat van minimaal 1000 m<sup>3</sup> sluit aan bij de gangbare inhoudsmaat van een ruimte voor ruimte (RvR) titel en past in beginsel 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 m<sup>3</sup> (boven 1000 m<sup>3</sup>) 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 m<sup>3</sup>. 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.

Het is mogelijk dat een bestaand bedrijfsgebouw wordt verbouwd ten behoeve van woningen. Er vindt dan geen sloop plaats en er wordt ook geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Gelet op de functieverandering is een bijdrage in de omgevingskwaliteit echter gerechtvaardigd. In deze situatie wordt uitgegaan van een fictieve sloop van het gebouw met de onderliggende bestemmingswaarde (€ 42,- p/m<sup>2</sup>), die kan worden ingezet als tegenprestatie.

#### **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 woonwag**

Een woonwag 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 m<sup>2</sup> 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 woonwag 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 m<sup>2</sup> 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 is 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 m<sup>3</sup>), 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 cultuurhistorische 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**

Het blijkt in de praktijk dat het niet altijd mogelijk is om een (voldoende) fysieke tegenprestatie te leveren in de omgevingskwaliteit voor de toevoeging van een woning. In zo'n geval kan een initiatiefnemer overwegen een (deel)titel aan te kopen bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, gebaseerd op de in het verleden behaalde omgevingskwaliteit in het kader van de ruimte voor ruimte(verbreed)regeling. Er bestaan twee mogelijkheden:

- Ruimte voor ruimte titel: voor de 'klassieke' ruimte voor ruimtewoningen (vrijstaande woningen of de grote twee-onder een kapwoningen) die in artikel 6 onder a. staan beschreven, geeft de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte titels uit. Een titel bedraagt € 125.000 excl. BTW, of een gedeelte daarvan. Dit betreft bestending van de huidige praktijk.
- Maatwerktitel: voor de woningtypen als benoemd in artikel 6 onder b tot en met e heeft de Ontwikkelingsmaatschappij maatwerktitels ontwikkeld. Met deze 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.

Initiatiefnemers kunnen kiezen om een hele titel te kopen of om deels fysieke maatregelen te treffen en deels een titel te kopen. Als ondergrens voor het kopen van een gedeeltelijke titel is een bedrag van €20.000,- bepaald.

#### **Onderdeel c Afwaarderen gronden/natuurbestemming/aanleg bos**

Als de natuurontwikkeling bijdraagt aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB-waardige natuur), 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 dat er kwalitatief bij het gebied passende natuur wordt gerealiseerd. De te realiseren natuur moet bijdragen aan het versterken van 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 Groen Ontwikkelingsfonds Brabant (GOB) kan voor dat subsidiedeel de afwaardering niet worden betrokken bij de tegenprestatie gekoppeld aan de bouw van een woning. Natuurmaatregelen die vanwege natuurcompensatie worden getroffen of die vanwege de landgoedregeling worden aangelegd, kunnen niet als fysieke tegenprestatie worden ingebracht.

De afwaardering van de gronden naar natuur bedraagt maximaal € 7,- p/ m<sup>2</sup>. In enkele gevallen wordt grond door een initiatiefnemer ingezet voor natuurontwikkeling in samenwerking met het waterschap en/of terrein behorende 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 waardes.

#### **Onderdeel e Plankosten/leges**

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

#### **Onderdeel f Aanvoer zand**

Voor het dichten van mestputten moet zand worden aangevoerd. In sommige gevallen betreft dit een hoge kostenpost. Als onderbouwd is dat de aanvoer van zand niet binnen de €25 p/m<sup>2</sup> mogelijk is, kan dit tot een maximum van € 5,00 per m<sup>3</sup> zand worden betrokken bij de tegenprestatie aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

#### **Onderdeel g Aanleg landschapselementen**

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 cultuurhistorische 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 (Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant) onderscheidt hiervoor verschillende landschapstype en -elementen. Per landschapselement is aangegeven in welk landschapstype deze kan worden toegepast. Beheer en onderhoud kan voor maximaal zes jaar worden ingebracht. De afwaardering van grond voor de aanleg van landschapselementen betreft geen fysieke tegenprestatie en kan niet worden ingebracht.

Bij het toevoegen van een woning moet ook altijd worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Deze inpassing kan niet worden opgevoerd als tegenprestatie in versterken omgevingskwaliteit.

**Onderdeel h Asbest**

Als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken waardoor de sloopkosten aantoonbaar hoger zijn dan € 25,- p/m<sup>2</sup>, kunnen de meerkosten onderbouwd worden meegenomen. Hiervoor hanteren wij als normbedrag voor:

- het verwijderen van asbesthoudende daken, een maximum van €2 p/m<sup>2</sup>;
- het verwijderen van asbest verspreid in het gebouw, een maximum van €7,50 p/m<sup>2</sup>.

Het verwijderen van asbesthoudende grond (of het saneren van andere grondverontreinigingen) kan niet worden ingezet als tegenprestatie aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

**Onderdeel i Asbest glastuinbouw**

Als bij de sloop van glasopstanden asbesthoudende kit is betrokken, waardoor de sloopkosten aanzienlijk hoger zijn dan € 5,- p/m<sup>2</sup>, kunnen de meerkosten onderbouwd worden meegenomen. Hiervoor hanteren wij als normbedrag een maximum van € 5,- p/m<sup>2</sup>.

**Onderdeel j Cultuurhistorische waarden**

Het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan een belangrijke bijdrage leveren aan omgevingskwaliteit. Hiervoor zijn in de IOV aparte regelingen opgenomen (artikel 3.69, tweede lid, onder c, en artikel 3.78, tweede lid, onder d, van de IOV). Het behouden van die cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan daarom niet als fysieke tegenprestatie worden ingebracht in het kader van deze beleidsregel voor zover met de toepassing van die specifieke kaders een woning kan worden toegevoegd.

Dat geldt niet voor het terugbrengen van oude cultuurhistorische elementen, zoals een oorspronkelijk pad, een bakhuisje of een oude waterput die niet als woning gebruikt kunnen worden. Het terugbrengen van dergelijke elementen draagt bij aan het versterken van omgevingskwaliteit en kan daarom als fysieke tegenprestatie worden ingebracht in het versterken van omgevingskwaliteit. Regulier onderhoud van cultuurhistorische elementen kunnen niet worden ingebracht.

De kosten voor het herstel of herkenbaar terugbrengen van cultuurhistorische landschapselementen kunnen worden ingezet via de aanleg van landschapselementen.

**Onderdeel k 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 l 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 m 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 n Subsidierelingen voor sloop**

De sloop van gebouwen of het verwijderen van voorzieningen kan niet worden ingebracht als er een sloopverplichting geldt vanuit het deelnemen aan een (subsidie)regeling. De voorwaarde is algemeen geformuleerd en niet gekoppeld aan een specifieke regeling. Dat betekent dat de sloop van gebouwen of het verwijderen van voorzieningen nooit kan worden ingebracht als tegenprestatie als er een sloopverplichting is opgelegd vanuit deelname aan een regeling. Deze voorwaarde raakt derhalve ook toekomstige -nog niet bekende- (subsidie)regelingen.

Op dit moment zijn de volgende regelingen waaruit een sloopverplichting volgt bekend:

- De Subsidieregeling sanering varkenshouderijen: 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.
- Toekomstige opkoopregelingen zoals de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijen (Lbv en Lbv+) en de tweede tranche van de Maatregel Gerichte Opkoop (MGO) worden naar verwachting in 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 de sloop van gebouwen of het weghalen van voorzieningen niet (dubbel) worden ingezet voor de bouw van een woning.

#### **Onderdeel o Stalderen**

In de IOV zijn binnen aangewezen stalderingsgebied extra voorwaarden opgenomen voor het oprichten van stallen bij hokdierbedrijven. Deze regeling is ingesteld om een verdere regionale concentratie van vee te voorkomen en om (verdere) leegstand tegen te gaan.

Gedeputeerde Staten hanteren bij de uitvoering van stalderen de beleidsregel Stalderen. In deze beleidsregel staat dat het stalderen zich niet laat combineren met regelingen waarbij een vergoeding wordt gegeven voor het saneren van stalruimten, zoals Ruimte-voor-Ruimte en de Saneringsregeling Urgentiegebieden Noord-Brabant. Een 'stapeling' van de stalderingsregeling met de regeling maatwerk voor omgevingskwaliteit, is gelet op dit bestaand beleid niet mogelijk. Een initiatiefnemer heeft de keus om met de stalderingsregeling mee te doen, dan wel te kiezen voor de mogelijkheden in de beleidsregel Maatwerk voor 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 binnen de termijn van vijf jaar de feitelijke kwaliteitsverbetering in omgevingskwaliteit vanuit het fonds realiseren. Dit monitoren wij.

#### **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 Rekenmodule**

In de praktijk worden uiteenlopende berekeningen opgesteld voor de berekening van de tegenprestatie in omgevingskwaliteit. De beleidsregel legt hiervoor eenduidige rekenregels vast. Daarmee wordt willekeur voorkomen en wordt in een vroegtijdig stadium duidelijkheid gegeven over de wijze van berekening. De beleidsregels zijn vertaald in een rekenmodule. 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 voornoemd,

de voorzitter,  
mr. I.R. Adema

de secretaris,  
drs. P.J. Buijtels