

Paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingskwaliteit
Beleidsregel omgevingsrecht
(versie GS 1 juli 2025)

Inhoud

Regeling paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingskwaliteit	2
Toelichting paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingskwaliteit	8
I. Algemeen	8
II Artikelsgewijs	9

Regeling paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingskwaliteit

Artikel 7.1.1 Begripsbepalingen

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

Grond: aarde, bestaande uit een mix van zand, klei en organische stoffen, die de plantgroei ondersteunen;

Rekenmodule: hulpmiddel om de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit te berekenen als bedoeld in artikel 7.1.7 van deze beleidsregel.

Artikel 7.1.2 Toepassingsbereik en algemene voorwaarden

1. Gedeputeerde Staten hanteren deze paragraaf voor ontwikkelingen waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 5.14, derde lid, onder a, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
2. Gedeputeerde Staten kunnen meewerken aan het toevoegen van een woning als bedoeld in artikel 5.14, derde lid, onder a, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant indien:
 - a. een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd die qua omvang in verhouding staat tot het op te richten woningtype, zoals vastgelegd in deze paragraaf;
 - b. de maatregelen die worden ingezet voor de fysieke tegenprestatie, bedoeld onder a, voldoen aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in deze paragraaf;
 - c. er sprake is van een passende locatie voor de ontwikkeling van een woning als bedoeld in artikel 5.14, vierde lid, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant; en
 - d. de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.14, eerste lid, onder e, bij de ontwikkeling van meerdere woningen specifiek rekening houdt met de effecten van de ontwikkeling op het landelijk gebied, de woningbouwopgave in het stedelijk gebied, de bereikbaarheid van voorzieningen en mobiliteit.
3. De volgende aspecten of maatregelen kunnen niet ingebracht worden als voldoende fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit:
 - a. maatregelen waarvoor subsidie is verkregen;
 - b. maatregelen die zijn gericht op een reguliere, goede landschappelijke inpassing;
 - c. de boekwaarde of vervangingswaarde van bebouwing;
 - d. plankosten, leges en advieskosten;
 - e. het afzien van het oprichten van vergunde bebouwing;
 - f. sloop van glasopstanden ter plaatse van een locatie Glastuinbouwconcentratiegebied als bedoeld in artikel 5.72 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
 - g. sloop van bebouwing of het verwijderen van voorzieningen waarvoor een sloopverplichting geldt vanwege deelname aan een regeling;
 - h. sloop van een gebouw dat is ingezet voor staldieren als bedoeld in artikel 5.66 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant; en
 - i. sloop van glasopstanden die zijn ingezet voor de glas-voor-glasregeling als bedoeld in artikel 5.71 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 7.1.3 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren bedrijfsbebouwing

Gedeputeerde Staten hanteren bij de beoordeling of sprake is van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit in de hierna opgenomen gevallen de volgende uitgangspunten:

- a. bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf:
 1. wordt als drempelwaarde ten minste 1000 m² bedrijfsgebouw gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 250 m² bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;
 2. kan de afname van de grondwaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 45 geldt;
 3. in het geval géén sprake is van een passende locatie, kan de afname van de grondwaarde ter plaatse van een te slopen dierenverblijf worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop dierenverblijf een totaalbedrag van € 80 geldt;
 4. kan de afname van de grondwaarde ter plaatse van de aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
 5. is het niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
 6. is de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen juridisch geborgd; en
 7. wordt het bouwperceel verkleind naar een bij een woonfunctie passende omvang;
- b. bij de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf:
 1. wordt als drempelwaarde ten minste 4000 m² glasopstand gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 750 m² glasopstand of 250 m² bedrijfsgebouw, wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;
 2. kan de afname van de grondwaarde ter plaatse van een aanwezige kas gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop van een kas een totaalbedrag van € 17,75 geldt;
 3. kan de afname van de grondwaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop van het bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 45 geldt;
 4. kan de afname van de grondwaarde ter plaatse van een voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
 5. is het niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing of glasopstanden elders in te zetten;
 6. is de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen juridisch geborgd; en
 7. wordt het bouwperceel verkleind naar een bij een woonfunctie passende omvang;
- c. bij de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf:
 1. wordt als drempelwaarde ten minste 750 m² bedrijfsgebouw gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 250 m² bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;

2. kan de afname van de grondwaarde ter plaatse van een aanwezig bedrijfsgebouw deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 56 geldt;
 3. kan de afname van de grondwaarde ter plaatse van een voorziening, niet zijnde een gebouw, deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 17,50 geldt;
 4. is het niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
 5. is de beëindiging van het bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen juridisch geborgd; en
 6. wordt het bouwperceel verkleind naar een bij een woonfunctie passende omvang;
- d. in de overige gevallen:
1. kan als fysieke tegenprestatie voor versterking omgevingskwaliteit alleen de sloop van bebouwing worden ingezet, die resteert na de sloop van 250 m² bebouwing voor het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning;
 2. kan voor de sloop van gebouwen € 25 per m² worden ingebracht als tegenprestatie;
 3. kan voor het verwijderen van verhardingen en voorzieningen € 5 per m² worden ingebracht als tegenprestatie;
 4. kan voor sloop van kassen € 5 per m² worden ingebracht als tegenprestatie;
 5. wordt het oprichten van nieuwe bebouwing op de slooplocatie uitgesloten;
 6. kan bij vervangende nieuwbouw de sloop van de oude bebouwing niet worden ingezet als tegenprestatie;
 7. kan het verwijderen van teeltondersteunende voorzieningen niet worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit; en
 8. wordt het bouwperceel verkleind naar een bij een woonfunctie passende omvang.

Artikel 7.1.4 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit bij beëindiging van een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 5.14, tweede lid, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant de volgende uitgangspunten:

- 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:
 1. de N-emissie is gebaseerd op de referentiesituatie en de capaciteit ook feitelijk is gerealiseerd op het moment van het verzoek tot intrekking;
 2. een Aeriusberekening wordt overgelegd waaruit de depositie van de N-emissie als bedoeld in onderdeel c, onder 1°, op N2000-gebieden blijkt; en
 3. intrekking van de N-emissie niet reeds is toegezegd aan een derde;
- d. de waarde van dier- of fosfaatrechten kan niet worden ingebracht als fysieke tegenprestatie voor versterking van de omgevingskwaliteit.

Artikel 7.1.5 Waardering overige maatregelen

1. Gedeputeerde Staten hanteren voor overige maatregelen gericht op het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit de volgende uitgangspunten:
 - a. bij het afwaarderen van gronden ten behoeve van het realiseren van natuur op gronden in of aansluitend op bestaande natuurgebieden, die de samenhang en ecologische structuur van het Natuur Netwerk Brabant versterkt, geldt dat als:
 1. de aanleg en het behoud juridisch is geborgd dat de afwaardering van die gronden kan worden betrokken bij de tegenprestatie tot ten hoogste € 8 per m²; of
 2. een initiatiefnemer daarvoor grond inzet in samenwerking met het waterschap of een terreinbeherende instantie, de kosten zoals opgenomen in het inrichtingsplan kunnen worden ingebracht als tegenprestatie in omgevingskwaliteit;
 - b. bij het afwaarderen van gronden ten behoeve van maatregelen gericht op extensivering van het grondgebruik vanwege het bereiken van doelen uit de Vogel- en Habitat Richtlijn of de Kader Richtlijn Water (KRW) geldt dat als:
 1. behoud van grond als grasland juridisch is geborgd, de afwaardering van die gronden kan worden betrokken bij de tegenprestatie tot ten hoogste € 2,50 per m²; of
 2. juridisch geborgde maatregelen worden getroffen voor water- en bodemsysteemherstel, in combinatie met 5 % groenblauwe dooradering en het gebruik van drijfmest, kunstmest en gewasbeschermingsmiddelen juridisch wordt uitgesloten, de afwaardering van die gronden kan worden betrokken bij de tegenprestatie tot ten hoogste € 4 per m²;
 - c. het realiseren van landschapselementen kan worden ingebracht als:
 1. het plan inzicht biedt in de kosten daarvan; en
 2. de aanleg en instandhouding juridisch zijn geborgd;
 - d. voor een ontwikkeling die is gericht op het behoud of het terugbrengen van cultuurhistorische elementen geldt dat:
 1. de aantoonbaar gemaakte kosten kunnen worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit tot maximaal € 62.500, behoudens in het geval dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 5.14, derde lid, onder d, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant; en
 2. regulier onderhoud en het treffen van maatregelen om een gebouw bewoonbaar te maken niet als fysieke tegenprestatie kunnen worden ingezet;
 - e. de reële kosten van onderhoud en beheer van aan te leggen beplantingen en ontwikkeling van natuur kunnen voor een periode van maximaal zes jaar worden meegenomen in het kader van de tegenprestatie;
 - f. als aangetoond is dat de meerkosten voor de aanvoer van grond voor het dempen van mestputten of kelders vanwege de sloop van bebouwing aanzienlijk hoger zijn dan € 25 per m², kan de aanvoer van grond betrokken worden als tegenprestatie voor het versterken van de omgevingskwaliteit tot een maximum van € 5 per m³;
 - g. als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken en onderbouwd wordt dat de sloopkosten hoger zijn dan € 25 per m², kunnen de meerkosten daarvan worden betrokken tot een maximum van € 2 per m² voor asbesthoudende daken en een maximum voor € 7,50 per m² voor verspreid door het gebouw aanwezige asbest;
 - h. als bij de sloop van glasopstanden asbest is betrokken en onderbouwd wordt dat de sloopkosten aanzienlijk hoger zijn dan € 5 per m², kunnen de meerkosten daarvoor tot een maximum van € 5 per m² worden meegenomen;
 - i. in het geval dat bebouwing niet positief is bestemd of onder het overgangsrecht is gebracht, kan alleen de sloop van legaal opgerichte bebouwing worden ingebracht als fysieke bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit;
 - j. 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; en

- 2. de kosten hiervoor aantoonbaar worden onderbouwd en overgelegd;
 - k. de inbreng van maatwerktitels die in het verleden zijn uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
2. In aanvulling op het eerste lid kan de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit voor het bouwen van een woning ook worden geleverd door een afdracht in een fonds dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit als:
- a. is geborgd dat de middelen uit dat fonds worden inzet voor het realiseren van de maatregelen als bedoeld in deze paragraaf;
 - b. in het plan of besluit dat de ontwikkeling van de woning mogelijk maakt de bijdrage aan het fonds wordt gerelateerd aan concrete maatregelen met een realisatietermijn van ten hoogste vijf jaar; en
 - c. de gemeente over de besteding van het fonds jaarlijks verslag uitbrengt.

Artikel 7.1.6 Omvang fysieke 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 uitgangspunten:

- a. bij vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen:
 - 1. is de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit tenminste € 125.000 per wooneenheid; en
 - 2. worden de woningen opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat;
- b. bij meerdere woningen in één bouwmassa:
 - 1. is de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit € 125.000 per 1000 m³ bouwvolume;
 - 2. worden de wooneenheden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, waarbij als uitgangspunt een bouwvolume van 1000 m³ per gebouw geldt;
 - 3. geldt bij het realiseren van twee wooneenheden binnen één bouwmassa een bouwvolume van 1000 m³ als absoluut maximum;
 - 4. is bij het realiseren van meer dan twee wooneenheden 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. bestaat een gebouw uit maximaal twee bouwlagen, exclusief kap; en
 - 6. worden kwaliteit en karakter van het gebouw juridisch en planologisch geborgd, waarbij vergroting door middel van al dan niet vergunningvrije aanbouwen wordt uitgesloten;
- c. bij de standplaats van een woonwagen:
 - 1. is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit € 20.000; en
 - 2. is voor een standplaats van een woonwagen binnen een bestaand woonwagencentrum geen tegenprestatie vereist;
- d. bij een tiny house:
 - 1. is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit € 15.000;
 - 2. geldt per tiny house een inhoudsmaat van maximaal 150 m³;
 - 3. worden deze geconcentreerd opgericht in het geval dat er meerdere tiny houses worden ontwikkeld;
 - 4. worden kwaliteit en karakter van het tiny house juridisch en planologisch geborgd; en

5. kan in afwijking van het bepaalde onder 1 voor een tijdelijk tiny house, voor ten hoogste 15 jaar, een bijdrage geleverd worden van € 7.500;
- e. bij de realisatie van een of meerdere wooneenheden in karakteristieke bebouwing:
 1. is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit ten minste € 62.500. Als er meerdere wooneenheden worden toegevoegd, geldt deze bijdrage per 1000 m³;
 2. is de realisatie van wooneenheden alleen inpandig mogelijk;
 3. worden karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken behouden en het behoud juridisch geborgd;
 4. wordt bij de situering van de bijgebouwen rekening gehouden met de te behouden karakteristieke waarden van de bebouwing; en
 5. wordt behoud van de karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken van de bebouwing, waaronder het tegengaan van verstoring van die waarden door het realiseren van uitbouwen, juridisch geborgd.

Artikel 7.1.7 Rekenmodules

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 in het landelijk gebied;
3. De berekening geeft inzicht in de waardering van de fysieke maatregelen, bedoeld in artikel 7.1.5, eerste lid;
4. De berekening geeft inzicht in de afdracht in een gemeentelijk fonds als bedoeld in artikel 7.1.5, tweede lid.

Toelichting paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingskwaliteit

I. Algemeen

Deze paragraaf heeft betrekking op het uitwerken van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit bij de bouw van een woning, zoals bedoeld in artikel 5.14, derde lid, onder a, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant (verder Omgevingsverordening). De voorwaarden wanneer hieraan toepassing gegeven kan worden staan in artikel 5.14 van de Omgevingsverordening. Belangrijke randvoorwaarde is dat er een voldoende fysieke tegenprestatie wordt geleverd in het versterken van omgevingskwaliteit en dat de woning wordt opgericht op een passende locatie. De omgevingsverordening verwijst voor de omvang van de fysieke tegenprestatie naar een beleidsregel van Gedeputeerde Staten. Deze paragraaf geeft concreet invulling aan de omvang van de fysieke tegenprestatie en aan welke maatregelen kunnen worden ingezet.

De regeling Maatwerk gericht op omgevingskwaliteit is geen beëindigingsregeling voor stoppende agrarische bedrijven. De regeling beoogt wel een stimulans te geven dat niet meer in gebruik zijnde bebouwing wordt gesloopt. Om die winst in omgevingskwaliteit te bekostigen, kan de opbrengst worden benut van de bouw van een woning op een passende locatie.

Naast sloop van bebouwing kunnen ook andere maatregelen worden ingezet als fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit, zoals maatregelen die bijdragen aan te bereiken doelen in het landelijk gebied.

De regeling wordt in veel gevallen toegepast op locaties waarop een agrarische bedrijfsfunctie rust. Feitelijk kan er dan overigens al wel sprake zijn van een reeds beëindigd bedrijf. De Omgevingsverordening 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. Hierdoor komt de gewenste beweging van sloop niet op gang. Bovendien worden vaak niet-volhoudbare activiteiten en vervolgfuncties aangedragen zodat omgeschakeld kan worden naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie met behoud van veel bebouwing. Of er gebeurt niets, met kans op verloedering en dergelijke.

Vooraf 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. Met deze beleidsregel komen wij daaraan tegemoet.

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 van het bedrijf, inclusief sloop van bedrijfsbebouwing, en nieuw rood gezien vanuit omgevingskwaliteit.

De toevoeging van een woning en de fysieke tegenprestatie zijn vanuit het doel van de regeling, het versterken van de omgevingskwaliteit, onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dit volgt uit de randvoorwaarden zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. Gelijktijdige

besluitvorming over beide ontwikkelingen is daarom voorwaarde voor het toepassen van deze paragraaf. Een uitzondering hierop vormt een storting van een bijdrage in het gemeentefonds.

II Artikelsgewijs

Artikel 7.1.2 Toepassingsbereik en algemene voorwaarden

Eerste lid:

Deze paragraaf is van toepassing op ontwikkelingen waarbij een woning wordt toegevoegd buiten Stedelijk gebied als bedoeld in de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit van artikel 5.14, derde lid, onder a, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Tweede lid

Vanuit de Omgevingsverordening gelden voorwaarden voor de mogelijkheid om de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit toe te passen. Dit lid bevat een nadere invulling van enkele van die voorwaarden. Dit artikel geeft concreet invulling aan de omvang van de fysieke tegenprestatie als bedoeld in artikel 5.14, derde lid, onder a, onder 1, en vraagt specifiek aandacht voor enkele aspecten in het geval de ontwikkeling meerdere woningen omvat. Wij benadrukken dat ook de overige voorwaarden die in de omgevingsverordening staan onverkort gelding hebben.

Bij het toevoegen van een woning staat de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit qua omvang in verhouding tot het op te richten woningtype. Dat is in deze beleidsregel vastgelegd. Hierbij is uitgegaan van een tegenprestatie van € 125.000 voor de ontwikkeling van een woningbouwkavel. Dit bedrag is afgeleid van de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte kavel waarvoor voorheen ook een bedrag van € 125.000 gold. De tegenprestatie van andere woningtypen zijn van dit uitgangspunt afgeleid en in artikel 7.1.6 uitgewerkt.

Het gaat hierbij om een forfaitair bedrag voor de toepassing van deze regeling; een woningbouwkavel is in de praktijk immers het veelvoudige waard van € 125.000. Ook de kosten die voor de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit ingebracht kunnen worden, zijn niet gelijk aan de prijzen die in de markt gerekend worden. Het bedrag van € 125.000 en de daarvan afgeleid bedragen voor andere woningtypen zijn dus niet marktconform. Met de in deze paragraaf gehanteerde normbedragen geven wij inhoud aan een evenwichtige balans tussen kosten en opbrengsten. Om de berekening te vergemakkelijken zijn rekenmodules ontwikkeld.

De voorwaarde onder b. koppelt de uitgangspunten voor de fysieke tegenprestatie aan de maatregelen die in deze beleidsregel zijn benoemd.

De voorwaarde onder c. komt uit de Omgevingsverordening en stelt eisen aan de locatie waar de woning wordt opgericht. In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat er sprake moet zijn van een passende locatie. Deze voorwaarde is hier overgenomen omdat dit de regeling verduidelijkt. Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

1. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;

2. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of
3. de woning in pandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

De voorwaarde onder d. geeft nader invulling aan aspecten waarvoor wij specifiek aandacht vragen bij een ontwikkeling met meerdere woningen en de onderbouwing dat dit past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. De Omgevingsverordening bevat geen (harde) grens hoeveel woningen via deze maatwerkregeling ontwikkeld kunnen worden. De Omgevingsverordening kent verschillende mogelijkheden die de ontwikkeling van een woningen mogelijk maakt. Deze sluiten op elkaar aan.

Voor stedelijke ontwikkeling gelden instructieregels vanuit de Omgevingsverordening. In het algemeen geldt als uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen (vanaf 12 woningen) plaatsvinden in of aansluitend op stedelijk gebied. Een stedelijke ontwikkeling voorziet in de geplande woningbouwbehoefte en houdt daarom rekening met de aanwezigheid van voldoende voorzieningen, ontsluiting en bereikbaarheid.

Naast de mogelijkheid dat woningen als stedelijke ontwikkeling aansluitend op stedelijk gebied worden ontwikkeld, biedt de Omgevingsverordening ook een mogelijkheid om vanuit een gebiedsgerichte benadering een gebied in de Omgevingsverordening op te nemen als Bebouwd gebied. Dergelijke gebieden kunnen aansluitend op stedelijk gebied liggen of als clusters in het landelijk gebied. Het zijn gebieden die vanwege diverse redenen (zoals omliggende waarden en functies, afstand tot de kernen voorzieningen) niet geschikt zijn voor een reguliere stedelijke ontwikkeling. Aan de andere kant is er vaak sprake van een bepaalde mate van verstening en menging van functies. Met versterking van substantiële omgevingskwaliteit is in dergelijke gebieden ook een toevoeging van woningen of een gebiedsontwikkeling mogelijk, passend bij de draagkracht van het gebied.

Deze beleidsregel gaat alleen over de toepassing van de maatwerkregeling. Deze regeling wil maatwerk bieden voor individuele ontwikkelingen waarbij ook een woning of enkele woningen kunnen worden ontwikkeld. De toepassing en mogelijkheden zijn altijd afhankelijk van de specifieke locatie. Een ontwikkeling moet zowel qua uitstraling, karakter en aantal passen bij de kwaliteiten en draagkracht van het gebied. Het is bijvoorbeeld niet wenselijk dat er in een lint met vrijstaande of geschakelde woningen een appartementsgebouw wordt opgericht of dat er achterafsituaties ontstaan omdat vanuit een eigendomssituatie wordt gekeken naar een maximale invulling van een perceel. De gewenste ontwikkeling moet passen in de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en structuur die reeds aanwezig is. De afweging wat wel/niet aanvaardbaar is, moet altijd per geval, afhankelijk van de locatie, worden gemaakt. En vraagt daarom ook altijd om een afweging op gebiedsniveau in plaats van op perceelsniveau. Daarom is in de Omgevingsverordening als voorwaarde gesteld dat een ontwikkeling moet passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied. En is altijd in een vroegtijdig stadium overleg nodig met de provincie.

Als er sprake is van een ontwikkeling waarbij meerdere (kleinere) woningen worden ontwikkeld, is het belangrijk dat in zo'n geval specifiek rekening wordt gehouden met een aantal aspecten.

Bij de effecten op landelijk gebied gaat het dan onder andere om de effecten op verstening en de gevolgen voor omliggende agrarische functies. Ook aspecten vanuit gezondheid, zoals geur, luchtkwaliteit, endotoxinen en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, vragen

daarbij om aandacht.

Bij de gevolgen voor de woningbouwopgave in of aansluitend op stedelijk gebied gaat het onder andere om de relatie tot de mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering in stedelijk gebied en om de inpasbaarheid van de ontwikkeling binnen regionale afspraken. Vanuit brede welvaart en gezondheid is het belangrijk dat de bereikbaarheid van voorzieningen en de effecten van mobiliteit (breed) in beeld worden gebracht. Woningbouw in landelijk gebied betekent soms ook dat de openbaar vervoervoorzieningen beperkt zijn. Of dat de infrastructuur niet is ingericht op een toename van verkeersbewegingen.

Derde lid

Er bestaan veel vragen over wat wel en niet kan worden ingebracht voor de waardering van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. De in dit lid benoemde aspecten of maatregelen kunnen niet ingezet worden als voldoende fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit.

Onderdeel a, Subsidieregeling

Het is niet mogelijk maatregelen in te zetten als daarvoor subsidie is verkregen.

Onderdeel b, 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 c, Plankosten/leges

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

Onderdeel d, 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 e, Glastuinbouwconcentratiegebied

Binnen glastuinbouwconcentratiegebieden is het beleid er op gericht die gebieden te behouden voor glastuinbouwbedrijven. Vanuit die doelstelling is het niet wenselijk dat binnen die gebieden glas wordt gesloopt en dat de glastuinbouwfunctie wordt beëindigd. Bovendien kan niet worden geborgd dat er niet opnieuw glas wordt opgericht omdat de regelingen binnen deze gebieden dat juist mogelijk maken. Tot slot is er bij sanering van glas in een glastuinbouwconcentratiegebied geen sprake van versterking van omgevingskwaliteit; bijvoorbeeld in gevallen dat er nog omringende glastuinbouwbedrijven aanwezig zijn. Het is

daarom niet mogelijk om de sanering van glasopstanden die binnen een glastuinbouwconcentratiegebied liggen in te brengen.

Onderdeel f, Subsidieregelingen 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.
- Opkoopregelingen zoals de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijen (Lbv en Lbv+) en de tweede tranche van de Maatregel Gerichte Opkoop (MGO). In deze regelingen 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 g, Stalderen

In de Omgevingsverordening 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 tegen te gaan en om (verdere) leegstand te voorkomen.

Gedeputeerde Staten hanteren bij de uitvoering van stalderen de paragraaf Staldering (zie hoofdstuk 7, paragraaf 4). In deze paragraaf 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 daarom ook niet mogelijk.

Onderdeel h, Glas-voor-glasregeling:

In de Omgevingsverordening is ook een glas-voor-glasregeling opgenomen die de ontwikkeling van solitaire glastuinbouwbedrijven in landelijk gebied mogelijk maakt. Gedeputeerde Staten hanteren bij de uitvoering hiervan de paragraaf Glas-voor-glas (zie hoofdstuk 7, paragraaf 5). Daarin staat dat de glas-voor-glasregeling zich niet laat combineren met regelingen waarbij een vergoeding wordt gegeven voor het saneren van

glasopstanden. Een 'stapeling' van de glas-voor-glasregeling met de regeling maatwerk voor omgevingskwaliteit, is daarom ook niet mogelijk.

Artikel 7.1.3 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren bedrijfsbebouwing

Dit artikel is in hoofdzaak gericht op de volledige beëindiging van (agrarische) bedrijven die de bedrijfswoning willen omzetten naar wonen en de sloop van overtollige bedrijfsgebouwen willen inzetten voor het toevoegen van een extra woning. Vanuit de Omgevingsverordening geldt bij volledige beëindiging van een (agrarisch) bedrijf als randvoorwaarde dat alle overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Ook in het geval dat men gebruik wil maken van de regeling Maatwerk omgevingskwaliteit, waarbij de sloop van bebouwing wordt ingezet voor een extra woning, is het niet toegestaan dat op de locatie (oude) 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.

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

In dit artikel onder d, is een regeling opgenomen voor 'overige gevallen'. Dat zijn bijvoorbeeld situaties waar de omzetting naar wonen in het verleden heeft plaatsgehad maar waar nog oude bedrijfsbebouwing staat. Of situaties dat de (agrarische) bedrijfsvoering gedeeltelijk wordt beëindigd of wordt omgezet naar een andere bedrijfsmatige activiteit.

Onderdeel a beëindiging van een agrarisch bedrijf

Onderdeel a, onder 1

Voor het toevoegen van een woning geldt een minimale inzet sloopoppervlakte van 1000 m² aan bedrijfsgebouwen. Van de minimaal 1000 m² sloop aan bedrijfsgebouwen geldt als basisinspanning dat de eerste 250 m² 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.

Voorzieningen als sleufsilo's, teeltondersteunende voorzieningen (hierna TOV) en verharding, tellen niet mee in deze 'drempelwaarde'. Voor kleinere bedrijven (< 1000 m² aan bedrijfsgebouwen) blijft het uitgangspunt dat sloop van overtollige bebouwing in verhouding staat tot de gewenste omschakeling van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Als geen sprake is van het omzetten van een aanwezige bedrijfswoning naar burgerwoning dan is de basisinspanning van eerste 250 m² eerst sloop niet van toepassing. De gehele oppervlakte sloop kan dan dus worden ingezet.

Bij de omzetting naar een woonfunctie moet ook een bij die functie passende regeling in het omgevingsplan worden opgenomen.

Onderdeel a, onder 2

De afname van de grondwaarde ter plaatse van de te slopen bedrijfsgebouwen telt mee als tegenprestatie. Bij de sloop van een bedrijfsgebouw hanteren wij een bedrag van €45/m².

Vanuit gemeenten komt vaak de vraag over afwaardering van de grondwaarde 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 voorts vaak theoretisch. Het betreft immers agrarische bedrijfslocaties zonder (agrarisch) toekomstperspectief. Als dat perspectief nog wel aanwezig is, kan de locatie ook voor de sector behouden blijven. Gelet op voorgaande betrekken wij bij afwaardering alleen de grondwaarden onder de aanwezige bebouwing en overige voorzieningen. Die afwaardering betreft €17 per m². Daarbij wordt uitgegaan van de waarde van het bouwvlak van € 25 per m² minus de agrarische waarde € 8. De gronden onder de gebouwen (stallen) tellen voor 100% mee. Het totaalbedrag van € 45 is afgerond en inclusief sloop. Daarmee sluiten we aan bij de sloopvergoeding bij de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (LBV).

Onderdeel a, onder 3

Wij benadrukken dat de regeling niet is bedoeld als beëindigingsregeling. Afschrijvingskosten en omzetsdaling zien wij niet als een fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Wel is het vanuit de doelen (stikstof, natuur, geur en woon-en leefklimaat) wenselijk om beëindiging van agrarische bedrijven in kwetsbare gebieden te stimuleren.

Niet alle locaties van agrarische bedrijven, die wensen te beëindigen, zijn gelegen op een passende locatie. Dit terwijl ook het beëindigen van bedrijven in kwetsbare gebieden rondom natuur een grote bijdrage kan leveren aan de te behalen doelen (zie hiervoor). Realiseren van woningen ter plekke is dan niet mogelijk waardoor gezocht moet worden naar alternatieve locaties. Zo'n vervangende locatie brengt extra kosten mee. Als extra stimulans is daarom opgenomen dat bij sloop van dierenverblijven op een niet passende locatie €80/m² als tegenprestatie kan worden ingezet. Voor de overige bebouwing (niet zijnde dierenverblijven) blijft een tegenprestatie van € 45 van toepassing. Overigens wijzen wij in dit verband ook op de mogelijkheid om ontwikkelingen in een gebied in samenhang te bezien. Indien meerdere doelen worden bereikt en er meerdere locaties bij zijn betrokken, kan met een gebiedsplan (met verevening) wellicht een oplossing worden gevonden. Met deze beleidsregel kunnen meerdere maatregelen worden betrokken in de tegenprestatie voor omgevingskwaliteit (zie ook artikel 7.1.6).

Onderdeel a, onder 4

De afname van de grondwaarde 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 nertsensheds, die niet als bedrijfsgebouw kunnen worden aangemerkt, houden wij een percentage aan van 20% van de grondwaarde. 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 5

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

Vanuit het doel van deze paragraaf 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 moeten 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 handhaafbaar en afdwingbaar is.

Het is 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. Van gemeenten wordt verwacht dat zij actief toezien op naleving van de voorwaarden en handhavend optreden in een voorkomend geval.

Gedeputeerde Staten hebben bij de vaststelling van deze paragraaf 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 is daarvoor een informatieplicht opgenomen voor gemeenten over de toepassing van de regeling.

Onderdeel a, onder 7

In het omgevingsplan 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 functie reeds beëindigd glastuinbouwbedrijf. Glastuinbouwbedrijven worden afzonderlijk benoemd in de OV. 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.

Voor glastuinbouwbedrijven die gevestigd zijn in een Concentratiegebied glastuinbouw kan de glasopstand niet in het kader van deze maatwerkregeling worden ingebracht. Dit is opgenomen in artikel 7.1.6, tweede lid. Binnen een glastuinbouwconcentratiegebied is er een beleidsmatige doelstelling om glastuinbouw te concentreren en te behouden. Ook is de omgevingskwaliteitswinst in die gebieden niet geborgd; na sloop kan op grond van het beleid weer opnieuw glas worden opgericht.

Onderdeel b, onder 1

Voor het toevoegen van een woning geldt een minimale inzet sloopoppervlakte van 4000 m² aan glasopstand.

Van de minimaal 4000 m² sloop aan glasopstanden geldt dat de eerste 750 m² 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 m² bebouwing worden ingezet als drempelwaarde voor omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er geldt dus een basisinspanning van minimaal 750 m² glasopstand of 250 m² bedrijfsbebouwing voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Daarmee wordt een relatie gelegd tussen de gangbare oppervlakte aan kassen bij glastuinbouwbedrijven en de benodigde tegenprestatie voor omgevingskwaliteit. Voor kleinere glastuinbouwbedrijven (<4000 m² sloop kassen) blijft het uitgangspunt dat sloop van overvloedige 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 m² kas is er een evenwichtige balans tussen sloop van kassen als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit.

Onderdeel b, onder 2

De afname van de grondwaarde 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. Daarom wordt een bedrag van € 12,75 (=75%) voor de afwaardering gehanteerd. Daarbij wordt uitgegaan

van de waarde van het bouwvlak van € 25 per m² minus de agrarische waarde € 8 x 75%. Het totaalbedrag van € 17,75 is inclusief sloop.

Onderdeel b, onder 3

De afname van de grondwaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw telt mee als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 45 geldt.

Onderdeel b, onder 4

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

De grondwaarde onder TOV, zoals teeltvelden, trayvelden en/of containervelden binnen het bouwblok/differentiatievlak, wordt niet meegenomen in deze berekening. In de OV is opgenomen dat bij de realisatie van dit soort velden, vooraf verzekerd moet zijn dat bij de beëindiging van het 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, en 7

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

Onderdeel c Beëindiging niet-agrarisch bedrijf

Deze paragraaf heeft betrekking op locaties waarop een niet-agrarische bedrijfsfunctie rust. Feitelijk kan sprake zijn van een reeds beëindigd bedrijf. Het saneren van niet agrarische bedrijven (niet zijnde extensieve 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 deze paragraaf de volgende criteria benoemd.

Onderdeel c, onder 1

Voor het toevoegen van een woning geldt een minimale inzet sloopoppervlakte van 750 m² bedrijfsgebouw. Verhardingen en andere voorzieningen tellen niet mee voor de berekening van deze oppervlakte.

Van de minimaal 750 m² sloop aan bedrijfsgebouwen geldt dat de eerste 250 m² sloop wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Er geldt dus een basisinspanning van minimaal 250 m² bedrijfsgebouw voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Onderdeel c, onder 2

De afname van de grondwaarde 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 grondwaarden 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 grondwaarde, € 70 min € 8 = € 62 x 50% = € 31. Het totaalbedrag van € 56 is inclusief sloop (€ 25).

Onderdeel c, onder 3

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

Voor de overige voorzieningen (zoals verhardingen) wordt een percentage aangehouden van 20% van de afwaardering van de grondwaarde (€ 62 x 20% =). 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, en 6

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 7

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 woonfunctie, omzetting van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf, omschakeling naar een andere tak of locaties die niet kunnen voldoen aan de drempelwaarden die onder a. t/m c. zijn opgenomen.

Bij een omzetting naar een woonfunctie of in het geval dat die omzetting al in het verleden heeft plaatsgevonden, geldt dat de eerste 250 m² 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 bedrijfsfunctie, 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 woonfunctie 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 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 per m², voor het verwijderen van verhardingen en voorzieningen € 5 per m². Voor sloop van kassen geldt een bedrag van € 5 per m². 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 7.1.4 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit

In artikel 5.14, tweede lid, van de Omgevingsverordening is opgenomen dat bij het saneren van een milieubelastende activiteit alle 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 Natura 2000-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 de wateropgave. Daarnaast kan ook gedacht worden aan de inzet als een vervangende passende maatregel.

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 emissiefactoren 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 nieuwe functie en bouwperceel in het omgevingsplan worden opgenomen. Het oprichten van bedrijfsbebouwing voor de te behouden tak is binnen de voorwaarden uit de Omgevingsverordening mogelijk.

Onderdeel c, Ammoniakemissie

Voor de begripsbepalingen in dit artikel verwijzen wij naar paragraaf 2.1 Natura 2000-activiteit.

Ammoniakemissie 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 maximaal in te zetten N-emissie moet worden vastgesteld op basis van de referentiesituatie. Als uitgangspunt geldt dat alleen gebruik kan worden gemaakt van de in de referentiesituatie 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. Er is alleen sprake van feitelijk gerealiseerde capaciteit in het geval dat een gebouw ook conform de wettelijke eisen als zodanig is ingericht. Het is dus niet voldoende dat alleen het gebouw is opgericht. Nu deze tegenprestatie wordt ingebracht ten behoeve van het realiseren van een woning en de gemeente als eerst verantwoordelijke bevoegd is daarover te besluiten, verwachten Gedeputeerde Staten dat gemeenten hierop toezien.

Wij vragen een Aerius-berekening te overleggen zodat wij de ingeleverde N-emissie en de daarmee gepaard gaande depositie op Natura 2000 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 worden bijgekocht, worden verkocht of worden geleased. Doorhaling van dierrechten en de daarvoor in te rekenen waarde levert op zichzelf geen omgevingskwaliteit op voor Noord-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. Voor deelnemers aan de oude ruimte voor ruimteregeling is overgangsrecht opgenomen in de Omgevingsverordening.

Artikel 7.1.5 Waardering overige maatregelen

Er bestaan veel vragen over wat wel en niet kan worden ingebracht als maatregel voor (de waardering van) de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Mag de afwaardering van de grond worden meegenomen? Mogen vervangingswaardes of boekwaardes worden betrokken bij de tegenprestatie? In dit artikel zijn overige maatregelen verder uitgewerkt. Hierover zijn veel gesprekken gevoerd met gemeenten die hierbij zijn betrokken.

In het eerste lid van dit artikel zijn de uitgangspunten opgenomen die Gedeputeerde Staten hanteren bij de waardering van de fysieke tegenprestatie. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten bevatten: Door inpassing, sloop, verwijderen verharding, versterking landschapsstructuur, herstel cultuurhistorische waarde, realiseren Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB), aanleg extensieve recreatieve mogelijkheden. Een aantal aspecten worden niet gezien als fysieke tegenprestatie.

In het tweede lid is de mogelijkheid opgenomen voor storting in een (gemeente)fonds, gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit.

Daarmee ontstaat een gezamenlijke lijn bij plannen en is er ook vooraf duidelijkheid voor gemeenten (en initiatiefnemers). Hieronder volgt een toelichting.

Eerste lid

Onderdeel a, Afwaardering natuur

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 functie 'Natuur' krijgen. Als voor de inrichting van natuur subsidie is verstrekt door bijvoorbeeld Groen Ontwikkelfonds 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 € 8 p/m². In enkele gevallen wordt grond door een initiatiefnemer ingezet voor natuurontwikkeling in samenwerking met het waterschap en/of terrein beherende instanties. Voor de tegenprestatie aan omgevingskwaliteit is het inrichtingsplan (en de kosten daarvoor) bepalend.

Onderdeel b, Afwaardering extensivering van het grondgebruik

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en welke typen natuurgebieden (als leefgebieden voor soorten) en habitats beschermd moeten worden door de lidstaten. Ook de Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die op 22 december 2000 van kracht is geworden. De doelstellingen binnen de KRW zijn gericht op het realiseren en behouden van chemisch schoon en ecologisch gezond oppervlaktewater en grondwater.

- Bij de maatregelen die in dit verband zijn afgestemd op een extensivering van het agrarisch gebruik, kan een deel van de daling van de grondwaarde worden meegenomen. Er zijn twee verschillende (cumulatieve) mogelijkheden: Bij de inzet op behoud van permanent grasland bedraagt de afwaardering van de gronden maximaal 2,50 euro p/m².
- Bij extensivering van agrarisch gebruik waarbij maatregelen worden getroffen voor water- en bodemsysteemherstel, de realisering van 5 % groenblauwe dooradering, het uitrijden van drijf- of kunstmest en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen worden verboden, bedraagt de afwaardering van de gronden maximaal 4 euro p/m².

Bovenstaande maatregelen worden planologisch vastgelegd in het omgevingsplan of vooruitlopend op de vaststelling van dat plan met een kwalitatieve verplichting.

Met deze regeling sluiten wij aan bij bestaande regelingen zoals de subsidieregeling voor graasdieren en de regeling voor het Ondernemend Natuurnetwerk Noord-Brabant (ONNB). In dat kader worden ook maatregelen getroffen die zich richten op water- en bodemsysteemherstel en 5 % groenblauwe dooradering van de gronden. Met groenblauwe dooradering (GBDA) wordt de realisatie van een netwerk van natuurlijke elementen in het agrarische landschap bedoeld. Dit netwerk bestaat zowel uit droge landschapselementen, zoals houtwallen, bomenrijen, kruidenrijke randen, als uit natte elementen, zoals sloten, beken met natuurlijke oevers en poelen. Bij verdergaande extensivering van gronden dan alleen behoud als grasland hoort ook een verbod op toepassen van drijf- of kunstmest en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Onderdeel c, 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.

Onderdeel d, Behoud of terugbrengen cultuurhistorische elementen

Het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle elementen in/aan een gebouw kan ook een belangrijke bijdrage leveren aan omgevingskwaliteit. Redelijke kosten die gemaakt moeten worden vanwege het behoud van deze elementen kunnen ingebracht worden tot een maximum van € 62.500. Regulier onderhoud (bijvoorbeeld de vervanging van een rieten dak) of kosten voor het geschikt maken voor bewoning of een andere functie van een totaal vervallen gebouw kunnen niet worden ingebracht.

Ook het terugbrengen (en vervolgens beschermen) van oude cultuurhistorische elementen, zoals een oorspronkelijk zandpad, een bakhuisje of een oude waterput kan bijdragen aan het versterken van omgevingskwaliteit en kan daarom als fysieke tegenprestatie worden ingebracht in het versterken van omgevingskwaliteit.

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

Onderdeel e, 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 zes jaar worden meegenomen in het kader van de tegenprestatie. Dit wordt in de afsprakenkaders kwaliteitsverbetering landschap nader uitgewerkt.

Onderdeel f, Aanvoer grond

Voor het dichten van mestputten moet grond worden aangevoerd. In sommige gevallen betreft dit een hoge kostenpost. Als onderbouwd is dat de aanvoer van grond niet binnen de € 25 per m² mogelijk is (de sloopkosten), kan dit tot een maximum van € 5 per m³ grond worden betrokken bij de tegenprestatie aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Het gaat hierbij dus nadrukkelijk niet om de aanvoer van grond voor het bouwrijp maken van het perceel of de aanleg van de tuin.

Onderdeel g, Asbest

Als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken waardoor de sloopkosten hoger zijn dan € 25 per m², kunnen de meerkosten onderbouwd worden meegenomen. De toepassing van deze regeling is beperkt tot uitzonderingssituaties. In het overgrote deel van de gevallen zijn de kosten voor het verwijderen van asbest standaard al meegenomen in de sloopkosten. De meerkosten worden aangetoond met specifieke offertes en/of rekeningen die betaald worden.

Voor meerkosten hanteren wij als normbedrag voor:

- het verwijderen van asbesthoudende daken, een maximum van € 2 per m²;
- het verwijderen van asbest verspreid in het gebouw, een maximum van € 7,50 per m².

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

Onderdeel h, Asbest glastuinbouw

Als bij de sloop van glasopstanden asbesthoudende kit is betrokken, waardoor de sloopkosten aanzienlijk hoger zijn dan € 5 per m², kunnen de meerkosten onderbouwd worden meegenomen. Hiervoor hanteren wij als normbedrag een maximum van € 5 per m². De toepassing van deze regeling is beperkt tot uitzonderingssituaties. Het verwijderen van asbest is standaard al meegenomen in de sloopkosten. De meerkosten worden aangetoond met specifieke offertes en rekeningen die betaald zijn.

Onderdeel i, Legale bebouwing onder het overgangsrecht

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

Onderdeel j, 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.

Onderdeel k, Maatwerktitels

In het verleden zijn door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zogenaamde maatwerktitels uitgegeven. Deze titels kunnen voorlopig nog worden ingebracht als fysieke tegenprestatie voor het versterken van omgevingskwaliteit. De maatwerktitels zijn gebaseerd op de kwaliteitswinst door de toepassing van de regeling Ruimte-voor-Ruimte Verbreed. Met die regeling heeft de provincie de sanering van agrarische bedrijven, glastuinbouwcomplexen en MOB-complexen gefinancierd die door de Ontwikkelingsmaatschappij werd terugverdiend.

De inzet van een volledige titel die door de Ontwikkelingsmaatschappij is uitgegeven is mogelijk op basis van artikel 5.15 Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening wordt in artikel 5.15, tweede lid, een termijn opgenomen tot wanneer de (maatwerk)titels ingezet kunnen worden.

Tweede lid

In de praktijk blijkt 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 biedt de regeling de mogelijkheid dat een initiatiefnemer de verplichting tot het doen van de fysieke

tegenprestatie stort in een fonds dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit. In zo'n geval draagt de initiatiefnemer de verplichting tot het realiseren van omgevingskwaliteit over aan de beheerder van dat fonds.

In de praktijk zal er meestal sprake zijn van een storting in een gemeentefonds ingericht voor het realiseren van omgevingskwaliteit. De initiatiefnemer stort in zo'n geval de voor de realisatie van omgevingskwaliteit benodigde financiële middelen in het daartoe ingestelde gemeentefonds. Hieraan zijn geen minimale of maximale bedragen gekoppeld. Nu de initiatiefnemer niet zelf in de noodzakelijke tegenprestatie voorziet, staat de gemeente hiervoor aan de lat.

Het gemeentefonds moet zodanig zijn ingericht dat duidelijk is welke concrete tegenprestatie is gekoppeld aan de gedane inleg in het fonds. Zowel voor de initiatiefnemers, belanghebbenden bij ruimtelijke procedures, als voor het doel van de regeling om omgevingskwaliteit te genereren, is dit van belang. De gelden moeten binnen 5 jaar zijn belegd. Het kan immers zijn dat de gemeente (nog) moet starten met het project en/of de gelden worden besteed aan een gebiedsontwikkeling, waarvoor meer tijd nodig is.

Het gemeentefonds en de relatie met de concrete (fysieke) tegenprestatie

In artikelen 7.1.3, 7.1.4 en 7.1.5, eerste lid, zijn de maatregelen (met normbedragen) benoemd die het gemeentefonds als tegenprestatie kan inzetten. De gemeente kan er dus voor kiezen om het fonds in te zetten voor de sloop van bebouwing en verwijderen van voorzieningen bij beëindiging van (agrarische) bedrijven, overige sloop of het saneren van een milieubelastende activiteit. Daarnaast kunnen gemeenten met de besteding uit het fonds aansluiting zoeken bij lopende (natuur)projecten en/of maatregelen in het kader van de gebiedsgerichte aanpak en aanpak landelijk gebied. Gedeputeerde Staten zullen de besteding van het fonds jaarlijks monitoren. Deze monitoring richt zich op de storting en daaraan gekoppelde besteding van de middelen (binnen 5 jaar) aan maatregelen gericht op het versterken van omgevingskwaliteit.

Het is ook mogelijk dat er een storting wordt gedaan in het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB). Dit fonds richt zich op de realisatie van natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant. Dit is alleen mogelijk als een gemeente daarmee instemt. De gemeente neemt hiervoor rechtstreeks contact op met het GOB (info@groenontwikkelfondsbrabant.nl) en zorgt dat hierover concrete afspraken worden gemaakt en vastgelegd. De fysieke tegenprestatie kan in de directe omgeving van de rode ontwikkeling worden gerealiseerd maar ook in een andere gemeente. Het is niet mogelijk dat initiatiefnemers hiertoe zelf initiatief richting het GOB nemen.

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, wordt in het plan verantwoord welke fysieke tegenprestatie door het GOB wordt gerealiseerd en binnen welke termijn. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van de gemeente om te controleren dat deze fysieke tegenprestatie ook conform de afspraken is gerealiseerd.

Artikel 7.1.6 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 passende en vanuit de ontwikkeling aanvaardbare locatie. Deze mogelijkheid beperkt zich tot bebouwingsconcentraties (linten, clusters en kernrandzones). Het 'splitsen' van bouwvolumes in kleinere wooneenheden heeft immers ook gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking 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. In artikel 7.1.2, tweede lid, onder c, zijn specifieke aandachtspunten opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden in het geval de ontwikkeling meerdere woningen omvat. Wij verwijzen naar de toelichting op dat artikel.

Rekening houdend met de juiste balans tussen de gewenste woonvorm, het aantal woningen/wooneenheden én de omgevingskwaliteit van het buitengebied, is vanuit versterking van omgevingskwaliteit maatwerk mogelijk. De maatwerkregeling gaat uit van een tegenprestatie in omgevingskwaliteit afhankelijk van de omvang en aard van de woning of ontwikkeling. De beleidsregel maakt daarbij onderscheid tussen verschillende soorten woningtypen en de daarbij behorende tegenprestatie.

Onderdeel a, 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 ruimte-voor-ruimte 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 paragraaf 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 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 m³ (boven 1000 m³) waarvoor een bijdrage geldt van € 25.000. 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).

Deze categorie gaat niet over het (achteraf) splitsen van bestaande woningen in meerdere wooneenheden. Voor zover er sprake is van karakteristieke bebouwing is daarvoor een regeling opgenomen in onderdeel e.

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 daarmee gepaard gaande functieverandering is ook dan een bijdrage in de omgevingskwaliteit gerechtvaardigd. In deze situatie wordt uitgegaan van een fictieve sloop van het gebouw met de onderliggende bestemmingswaarde (€ 45 per m²), 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 deze paragraaf is opgenomen.

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. In sommige gevallen kan er sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. Dat is afhankelijk van locatie en de concrete ontwikkeling. Als er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, kan een ontwikkeling mits passend in de omgeving met deze beleidsregel worden gerealiseerd.

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 vergelijk met een woonbestemming (vaak 1000 m² of groter) met 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 paragraaf. 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 woonfunctie.. 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 van een 'reguliere' ruimte voor ruimtewoning (de grotere woningen). Omdat sprake is van een woning en een onderliggend bestemmingsvlak (bouwperceel), maar de inhoudsmaat beperkt is (maximaal 150 m³), is maatwerk met

betrekking tot de omgevingskwaliteit opgenomen. 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. De tegenprestatie bedraagt €15.000.

Uit de praktijk blijkt dat er verzoeken zijn voor een tijdelijke plaatsing van tiny houses. De tijdelijkheid ligt in het algemeen tussen de 10 en 15 jaar. Een dergelijke periode van maximaal 15 jaar betekent dat langdurig wordt ingegrepen op het karakter van het landelijk gebied. Het is daarom gerechtvaardigd om (ook) voor een tijdelijk geplaatst tiny house een bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit te vragen. Gelet op de tijdelijkheid bedraagt de tegenprestatie € 7.500,00. In het plan wordt geborgd dat na de periode het tiny house en eventuele voorzieningen worden verwijderd.

Onderdeel e Karakteristieke bebouwing

In het landelijk gebied komen ook veel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en beeldbepalende bebouwing voor. Het betreffen onder andere de traditionele langgevel- en kopgevelboerderijen. Soms heeft een gemeente die beleidsmatig als cultuurhistorisch waardevol aangeduid binnen het eigen erfgoedbeleid, soms is dat niet gebeurd. Het gaat hierbij overigens niet alleen om boerderijen, ook andere cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende bebouwing valt in de categorie karakteristieke bebouwing.

Vanuit omgevingskwaliteit is het wenselijk dat dergelijke bebouwing behouden blijft. Dit is een afweging van de gemeenten, rekening houdend met randvoorwaarden die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen, bijvoorbeeld in artikel 5.14 maar ook randvoorwaarden vanwege een ligging in een gebied met waarden. Als de gemeente splitsing aanvaardbaar vindt, hoeft er geen aanvullend onderzoek gedaan te worden naar aanwezigheid/herstel van cultuurhistorische elementen. Een plan bevat uiteraard wel een onderbouwing waarom de bebouwing als karakteristiek is aangemerkt, bijvoorbeeld omdat de bebouwing op de gemeentelijke erfgoedkaart is opgenomen.

Dit onderdeel van de beleidsregel is niet van toepassing op gemeentelijke- en rijksmonumenten of cultuurhistorisch waardevolle complexen, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart. Daarvoor gelden de uitgangspunten zoals opgenomen in artikel 5.14, derde lid, onderdeel d, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Vanuit het gelijkheidsbeginsel is het gerechtvaardigd om ook bij inpandige splitsing van karakteristieke bebouwing een fysieke tegenprestatie te vragen. Bij splitsing worden immers evenals in de andere gevallen uit dit artikel, nieuwe woningen in het landelijk gebied toegevoegd. Het is daarom van belang dat ook bij splitsing een evenredige inspanning wordt geleverd voor omgevingskwaliteit. Deze is bij splitsing bepaald op € 62.500. Binnen karakteristieke bebouwing kunnen ook meerdere wooneenheden worden gerealiseerd. In die gevallen wordt de € 62.500 die geldt als inspanning voor omgevingskwaliteit gekoppeld aan een omvang per wooneenheid van 1000 m³.

Bij inpandige splitsing van karakteristieke bebouwing wordt aandacht gevraagd voor bescherming tegen sloop, het behoud van de karakteristieke of cultuurhistorische waarden en

kenmerken van de bebouwing, aan- en uitbouwen worden voorkomen en dat bijgebouwen op een passende plek worden gesitueerd.

Artikel 7.1.7 Rekenmodules

In de praktijk worden uiteenlopende berekeningen opgesteld voor de berekening van de tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Deze beleidsregel legt hiervoor eenduidige rekenregels vast. Daarmee wordt willekeur voorkomen en wordt in een vroegtijdig stadium duidelijkheid gegeven over de wijze van berekening. De uitgangspunten zoals opgenomen in deze paragraaf zijn verwerkt in een rekenmodule. In artikel 7.1.5 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.

https://formulieren.brabant.nl/provnbr/M378410_Rekenmodule_Beleidsregel_01012024