

Hoofdstuk 7 Ruimte

Paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingskwaliteit

Artikel 7.1.1 Begripsbepalingen

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

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

Gedeputeerde Staten hanteren deze paragraaf voor het bepalen van de omvang van de fysieke tegenprestatie, gericht op het versterken van omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 7.1.3 Maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning

1. 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 de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel;
 - b. 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.
2. 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 bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
 - 3) kan de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teelt ondersteunende voorziening, gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
 - 4) is het niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
 - 5) is de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen juridisch geborgd;
 - 6) wordt het bouwperceel verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang; en
 - 7) worden fysieke maatregelen als tegenprestatie ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.
 - 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 bestemmingswaarde 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 bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop van het bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
 - 4) kan de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een voorziening, niet zijnde een gebouw of teelt ondersteunende 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;

- 7) wordt het bouwperceel verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang; en
- 8) worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.
- 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 bestemmingswaarde 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 bestemmingswaarde 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;
 - 6) wordt het bouwperceel verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang; en
 - 7) worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.
- 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
 - 2) van 250 m2 bebouwing voor het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning;
 - 3) kan voor de sloop van gebouwen € 25 per m2 worden ingebracht als tegenprestatie;
 - 4) kan voor het verwijderen van verhardingen en voorzieningen € 5 per m2 worden ingebracht als tegenprestatie;
 - 5) kan voor sloop van kassen € 5 per m2 worden ingebracht als tegenprestatie;
 - 6) wordt het oprichten van nieuwe bebouwing op de slooplocatie uitgesloten;
 - 7) kan bij vervangende nieuwbouw de sloop van de oude bebouwing niet worden ingezet als tegenprestatie;
 - 8) kan het verwijderen van teeltondersteunende voorzieningen niet worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit;
 - 9) wordt het bouwperceel verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang; en
 - 10) worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.

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;
 - 3) en 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 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 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;

- 2) worden de woningen opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat;
 - 3) is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling;
 - 4) worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.
- 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;
 - 6) worden kwaliteit en karakter van het gebouw juridisch en planologisch geborgd, waarbij vergroting door middel van al dan niet vergunningvrije aanbouwen wordt uitgesloten;
 - 7) is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling; en
 - 8) worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6;
- c. bij de standplaats van een woonwagen:
- 1) is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit € 20.000;
 - 2) is voor een standplaats van een woonwagen binnen een bestaand woonwagencentrum geen tegenprestatie vereist;
 - 3) is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling; en
 - 4) worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6;
- d. bij een al dan niet tijdelijk tiny house:
- 1) is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit € 20.000;
 - 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;
 - 5) is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling; en
 - 6) worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6;
- e. bij de realisatie van een of meerdere wooneenheden in karakteristieke bebouwing:
- 1) is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit € 62.500 per toe te voegen wooneenheid;
 - 2) is de realisatie van wooneenheden alleen in pandig 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;
 - 5) wordt behoud van de karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken van de bebouwing, waaronder het tegengaan van verstoring van
 - 6) die waarden door het realiseren van uitbouwen, juridisch geborgd; en
 - 7) worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.

Artikel 7.1.6 Waardering fysieke tegenprestatie

1. Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit de volgende uitgangspunten:
 - 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 7.1.5, onderdeel a, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte;
 - 2) de aankoop van een maatwerktitel voor een woningtype als bedoeld in artikel 7.1.5, 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, de afwaardering van die gronden kan worden betrokken bij de tegenprestatie;
 - 2) als voor de inrichting van natuur subsidie is verstrekt, voor dat subsidiedeel de afwaardering niet kan worden betrokken bij de tegenprestatie gekoppeld aan de bouw van een woning;
 - 3) de afwaardering van de gronden naar natuur maximaal € 7 per m² bedraagt;
 - 4) als grond door een initiatiefnemer wordt ingezet voor natuurontwikkeling in samenwerking met het waterschap of een terrein behorende instantie, de kosten van die ontwikkeling, zoals opgenomen in het inrichtingsplan, bepalend zijn voor de tegenprestatie aan omgevingskwaliteit;
 - d. voor het toevoegen van landschapselementen geldt dat:
 - 1) het ruimtelijk plan inzicht biedt in de kosten van de realisatie van de landschapselementen en de aanleg en instandhouding juridisch wordt geborgd;
 - 2) de afwaardering van grond voor landschappelijke inrichting niet als fysieke tegenprestatie kan worden ingebracht;
 - e. 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 5.14, derde lid, onder d, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
 - f. 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;
 - g. als aangetoond is dat de meerkosten voor de aanvoer van zand vanwege de sloop van bebouwing aanzienlijk hoger zijn dan € 25 per m², kan de aanvoer van zand betrokken worden als tegenprestatie voor het versterken van de omgevingskwaliteit tot een maximum van € 5 per m³;
 - h. als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken en onderbouwd wordt dat de sloopkosten aanzienlijk 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;
 - i. 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;
 - j. 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;
 - k. 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 dit artikel;
 - 2) de bijdrage aan het fonds in het plan wordt gerelateerd aan een concrete fysieke tegenprestatie en een realisatietermijn van vijf jaar;
 - l. 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.
2. In aanvulling op het eerste lid, aanhef, kunnen de volgende aspecten of gevallen niet ingebracht worden voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit:
- a. de boekwaarde of vervangingswaarde van bebouwing;
 - b. plankosten, leges en advieskosten;

- c. het afzien van het oprichten van vergunde bebouwing;
- d. sloop van glasopstanden ter plaatse van een locatie Glastuinbouwconcentratiegebied, als bedoeld in artikel 5.72 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- e. sloop van bebouwing of het verwijderen van voorzieningen waarvoor een sloopverplichting geldt vanwege deelname aan een regeling;
- f. sloop van een gebouw dat is ingezet voor stalderen als bedoeld in artikel 5.66 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- g. sloop van glasopstanden die zijn ingezet voor de glas-voor-glasregeling als bedoeld in artikel 5.71 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 7.1.7 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 aan het landelijk gebied.
3. De berekening geeft inzicht in de waardering van de fysieke maatregelen, bedoeld in artikel 7.1.6.