

Beleidsnota “Uitvoering tegenprestatie BIO-woningen”

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1:	Inleiding	2
1.1	Provinciale beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” (BIO)	2
1.2	“Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties”	2
1.3	Probleemstelling en “Beleidsnota buitengebied in ontwikkeling”	2
Hoofdstuk 2:	Verruimen ontwikkelingen in het landelijk gebied	3
2.1	Beleidsregel “Ruimte voor Ruimte”	3
2.2	Beleidsnota “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte”	4
2.3	Buitengebied in ontwikkeling	4
2.4	Rood voor groen (regeling nieuwe landgoederen)	4
2.5	Onderhavige beleidsnota	5
Hoofdstuk 3:	Bijdrage in bestemmingsreserve “Ontwikkeling buitengebied”	6
3.1	Hoogte van de bijdrage	6
3.2	Sloop (voormalige) agrarische gebouwen	6
3.2.1	Gecorrigeerde vervangingswaarde intensieve veehouderij	7
3.2.2	Overige gebouwen	8
3.2.3	Sloopbijdrage	8
3.2.4	Saldering sloop (voormalige) agrarische gebouwen	8
3.2.5	Glijdende schaal	8
3.2.6	Voorbeeldberekeningen	9
3.2.7	Natuur en landschap	10
Hoofdstuk 4:	Besteding middelen bestemmingsreserve “Ontwikkeling buitengebied”	11
Hoofdstuk 5:	Van verzoek tot realisatie	12
5.1	Eerste toetsing	12
5.2	Ruimtelijke onderbouwing en financiële verantwoording	12
5.3	Planschadeovereenkomst	12
5.4	Realisatie-overeenkomst	13
5.5	Schematische weergave procedure	13
Hoofdstuk 6:	Hardheidsclausule	14

Hoofdstuk 1: Inleiding

Het Brabantse platteland is in ontwikkeling. Vanwege economische omstandigheden zijn er veel agrariërs genoodzaakt om hun bedrijfsactiviteiten te beëindigen. De provincie Noord-Brabant wenst invulling te geven aan de wens vanuit de praktijk om mogelijkheden te creëren om te komen tot een verbetering van het platteland.

1.1 Provinciale beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” (Bio)

Eén van de mogelijkheden welke de provincie daartoe heeft geboden, is in 2004 opgenomen in de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling”. In deze Bio-nota wordt door de provincie voor gemeenten de mogelijkheid geboden, om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen. De provinciale beleidsnota laat, onder voorwaarden, woningbouw in bebouwingsconcentraties (zogenaamde Bio-woningen) toe in ruil voor kwaliteitswinst in het buitengebied. Het ruimtelijke kader waarbinnen Bio-woningen mogen worden gerealiseerd, dient nader te worden uitgewerkt in gemeentelijke regelingen.

1.2 “Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties”

Bij raadsbesluit van 22 september 2009 is, gelijktijdig met het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”, de “Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties” vastgesteld. Hiermee hebben wij een eerste stap gezet met het uitwerken van de provinciale beleidsnota. In voornoemde beleidsnotitie is aangegeven welke gebieden aangemerkt worden als bebouwingsconcentratie. Per bebouwingsconcentratie wordt ingegaan op de belangrijkste gebiedsspecifieke aspecten, mede in relatie tot de mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende bebouwingsconcentratie.

De vraag op welke wijze wij invulling wensen te geven aan de tegenprestatie, welke de initiatiefnemers moeten leveren voor het “mogen” realiseren van een Bio-woning in het buitengebied, de zogenaamde “Bio-bijdrage”, is in voornoemde beleidsnotitie echter nog niet beantwoord.

1.3 Probleemstelling en “Beleidsnota tegenprestatie Bio-woning”

In deze beleidsnota zal dan ook een vervolgstap gezet worden, in de uitwerking van de provinciale Bio-nota, waarbij de behandeling van de hiernavolgende probleemstelling centraal zal staan:

“Op welke wijze wensen wij invulling te geven aan de tegenprestatie die initiatiefnemers moeten leveren voor de realisering van een Bio-woning?”

Ter beantwoording van deze probleemstelling zal in hoofdstuk 2 allereerst een korte toelichting gegeven worden op de diverse (andere) regelingen, welke door de provincie Noord-Brabant zijn geschapen om kwaliteitswinst in het buitengebied te behalen. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan, op de wijze waarop wij de hoogte van de vereiste Bio-bijdrage vaststellen. Tevens wordt daarbij aangegeven, op welke wijze de eigen inspanningen van de initiatiefnemer kunnen leiden tot een vermindering van de vereiste Bio-bijdrage. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 beschreven op welke wijze de middelen, welke aan het Bio-fonds toekomen, worden besteed. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet, hoe de procedure van de behandeling van een verzoek van een initiatiefnemer verloopt en is in hoofdstuk 6 een hardheidsclausule opgenomen.

Hoofdstuk 2: Verruimen ontwikkelingen in het landelijk gebied

Zoals reeds is aangegeven in de inleiding, zijn er in de afgelopen jaren door de provincie verschillende regelingen in het leven geroepen om de (door haar gewenste) kwaliteitsverbetering in het buitengebied te faciliteren. Naast de herstructurering van de landbouw, is één van de belangrijkste doeleinden van de verschillende regelingen: het bevorderen van sloop van (niet meer in gebruik zijnde) stallen c.q. gebouwen. Voor het behalen van milieuwinst en de sloop van agrarische bebouwing in het buitengebied bestaan onder andere de volgende regelingen:

- Ruimte voor Ruimte
- Ruimte voor Ruimte-verbreed
- Buitengebied in ontwikkeling
- Rood voor groen (regeling nieuwe landgoederen)

Hierna volgt een korte toelichting op voornoemde regelingen.

2.1 Beleidsregel “Ruimte voor Ruimte”

Een van de methoden om tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied te komen is het bevorderen van de sloop van ongewenste bebouwing. Het provinciale concept van ruimte voor ruimte is hierop gebaseerd. De Ruimte voor Ruimte-regeling is opgenomen in de Interimstructuurvisie “Brabant in Ontwikkeling” en de Paraplunota ruimtelijke ordening (juli 2008). Deze regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van Brabant te verbeteren, door in ruil voor de beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Ruimte voor Ruimte- woningen mogen, in afwijking van het algemene verbod op de toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied, in een kernrandzone of een bebouwingscluster gebouwd worden.

Dergelijke woningen blijven buiten het reguliere woningbouwprogramma. De bouw van Ruimte voor Ruimte woningen vindt in de meeste gevallen (door de ontwikkelingsmaatschappij) projectmatig plaats, dat wil zeggen dat er op een locatie in een kernrand meerdere Ruimte voor Ruimte kavels worden uitgegeven.

Ook is het mogelijk dat een particuliere aanvrager een Ruimte voor Ruimte woning realiseert op een planologisch geschikte locatie in een bebouwingsconcentratie. De gemeente beoordeelt of een locatie daarvoor planologisch geschikt is. Tevens dient de aanvrager te beschikken over een bouwtitel. Hiervoor kan hij een bouwtitel kopen van de Ontwikkelingsmaatschappij ofwel zelf zorg dragen voor de sloop- en milieuwinst. Binnen de regeling wordt namelijk de mogelijkheid geboden om een Ruimte voor Ruimte kavel te ontwikkelen, indien in ruil daarvoor minimaal 1.000 m² stalruimte wordt gesloopt en de dierrechten (gelijkstaand aan 3.500 kg fosfaat) worden ingeleverd.

De doelstellingen waaraan de regeling Ruimte voor Ruimte een bijdrage wil leveren zijn:

- het behalen van milieuwinst;
- een sociaal verantwoorde sanering van intensieve veehouderijen;
- de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen;
- de bouw van woningen op de slooplocatie of op aanvaardbare plekken elders.

De kosten welke zijn gemaakt om voornoemde doelstellingen te verwezenlijken, worden vergoed uit de opbrengst van de verkochte Ruimte voor Ruimte kavels.

2.2 *Beleidsnota “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte”*

In voornoemde Interimstructuurvisie “Brabant in Ontwikkeling” en de Paraplunota ruimtelijke ordening is tevens aangegeven, dat niet alleen gebruik gemaakt kan worden van de regeling Ruimte voor Ruimte ter bevordering van de sloop van niet meer voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen, maar ook voor de sloop van kassen in kwetsbare gebieden of de sloop van andere ongewenste (agrarische) bebouwing in het buitengebied.

Woningen welke gebouwd zijn in het kader van de verbrede aanpak van de regeling Ruimte voor Ruimte, komen ook niet ten laste van het woningbouwprogramma. Anders dan in de regeling Ruimte voor Ruimte, wordt in de verbrede inzet van de regeling Ruimte voor Ruimte geen direct vereiste gesteld aan de grootte van de sloopoppervlakte, in ruil waarvoor een woning mag worden gebouwd. In de plaats hiervan wordt een ondergrens voor de netto-opbrengst per kavel gesteld. Hierdoor wordt zeker gesteld dat een relevante verbetering in de kwaliteit van het buitengebied wordt gerealiseerd, tegenover een kavel die met de verbrede inzet van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt ontwikkeld.

2.3 *Beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling”*

In de provinciale beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling” wordt gesteld, dat sanering van niet meer in gebruik zijnde (agrarische) bedrijfsgebouwen in de meeste situaties prioriteit heeft bij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de provinciale beleidsnota wordt aan gemeenten de mogelijkheid geboden, om de kosten van sloop en/of saneringsactiviteiten of van andere verbeteringsmaatregelen in het buitengebied door (beperkte) toevoeging van bouwvolume in bebouwingsconcentraties te financieren.

Dit lijkt op de verbrede inzet van de regeling Ruimte voor Ruimte, zoals hiervoor uiteengezet, indien het bouwvolume bestaat uit één of meer woningen. De beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” kan echter niet met de verbrede inzet van de regeling Ruimte voor Ruimte op één lijn worden gesteld, vanwege het feit dat de woningbouwmogelijkheden die de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” biedt, niet dezelfde zijn als de woningbouwmogelijkheden die op grond van de regeling Ruimte voor Ruimte verbreed worden geboden.

Planologische medewerking aan de bouw van Bio-woningen wordt door de provincie alleen verleend indien:

- het aantal Bio-woningen dat wordt toegevoegd niet groter is dan het aantal Ruimte voor Ruimte kavels dat gelegen is binnen de gemeente, indien aan de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels reeds provinciale planologische medewerking is verleend; dan wel
- de helft van de te ontwikkelen locatie beschikbaar is voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels, indien nog geen provinciale planologische medewerking is verleend aan de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels binnen de gemeente;
- zeker wordt gesteld dat de financiële opbrengst uit het toevoegen van Bio-woningen aan een bebouwingscluster, ingezet wordt voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied; dit geschiedt doordat de initiatiefnemer een bijdrage stort in een gemeentelijk fonds voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, waarbij de omvang van de bijdrage is gerelateerd aan de netto-opbrengstpotentie bij verkoop van de woningbouw-kavel.

2.4 *Rood voor groen (regeling nieuwe landgoederen)*

De afgelopen jaren heeft de term “rood voor groen” opmars gemaakt. De Interimstructuurvisie “Brabant in Ontwikkeling” en de Paraplunota ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant staat bebouwing (rood) in het buitengebied toe, in ruil voor een aanmerkelijke verbetering van natuur en landschap (groen). Eén van de rood voor groen mogelijkheden heeft betrekking op nieuwe landgoederen. Daarbij gaat de ontwikkeling van rood en groen hand in hand en vormen ze samen het

landgoed. Per saldo dient sprake te zijn van een forse kwaliteitsimpuls voor het landelijke gebied. De aanleg en inrichting van een nieuw landgoed moet aan een groot aantal eisen en voorwaarden voldoen.

Een nieuw bos- en/of natuurgebied dient aan te sluiten bij het karakter en de kwaliteit van de omgeving. Dat kan bos zijn, maar ook grasland, heide of water. Agrarische productiegronden kunnen deel uit maken van een landgoed, maar tellen niet als nieuwe natuur.

Landgoederen van 10 tot 15 hectaren hebben in de landelijke regio's minimaal 7,5 hectaren nieuwe natuur en in de stedelijke regio's 5 hectaren. De bestaande woning mag worden vervangen of worden uitgebreid tot maximaal 3 woningen met allure. Uitgangspunt is maximaal 1.500 m³ inhoud per woning. Nieuwbouw vindt plaats op een bestaand (agrarisch) bouwblok. Het landgoed moet het hele jaar door zijn opengesteld.

Bij landgoederen groter dan 15 hectaren levert 5 hectaren extra landgoed (waarvan 2,5 hectaren extra nieuwe natuur) een extra wooneenheid op. In principe kunnen maximaal 8 woningen worden gebouwd.

2.5 Onderhavige beleidsnota

Hiervoor is een korte uiteenzetting gegeven van een aantal verschillende regelingen waarmee de provincie kwaliteitswinst in het buitengebied probeert te behalen. Binnen onze gemeente zal per locatie worden bezien, welke regeling het meest geschikt is om toegepast te worden.

In de onderhavige beleidsnota "Uitvoering tegenprestatie Bio-woningen" zal hierna enkel de provinciale beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" in combinatie met de "Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties" nader worden uitgewerkt. Hierbij zal de beantwoording van de probleemstelling, zoals aangegeven in hoofdstuk 1, centraal staan.

Hoofdstuk 3: Bijdrage in bestemmingsreserve “Ontwikkeling buitengebied”

Eén van de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan, voor het realiseren van een Bio-woning, is dat de initiatiefnemer, als compensatie voor de bestemmingswinst, een zogenaamde “Bio-bijdrage” in de bestemmingsreserve “Ontwikkeling buitengebied” dient te storten. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop de hoogte van de vereiste Bio-bijdrage door ons wordt vastgesteld. Tevens wordt daarbij aangegeven, op welke wijze de eigen inspanningen van de initiatiefnemer kunnen leiden tot een vermindering van de vereiste Bio-bijdrage.

3.1 Hoogte van de bijdrage

Enerzijds moet bij de bepaling van de bijdrage aansluiting gezocht worden bij de provinciale regelingen, anderzijds heeft de gemeente een bepaalde eigen beleidsruimte om de bijdrage vast te stellen.

De bijdrage wordt door de provincie naar de onderkant toe begrensd, door het minimale bedrag per bouwteitel te bepalen op € 140.000,00 bij een perceel van 1.000 m². is dat € 140,- per m² uit te geven kavel. Binnen de Ruimte voor Ruimte-verbreed-regeling werd in 2006 uitgegaan van een minimale bijdrage van € 140,- per m², omdat een lagere bijdrage dan netto € 140,- per m² te weinig bijdraagt aan de gewenste kwaliteitswinst. De bijdrage in het gemeentelijk Bio-fonds is door ons bepaald op € 150.000,- (exclusief BTW, prijspeil 2010), om de gewenste kwaliteitswinst in het buitengebied zeker te stellen.

Op dit bedrag kan een eigen inspanning (tegenprestatie) in mindering worden gebracht. Wanneer (een deel van) de kwaliteitsverbetering door de aanvrager zelf wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld door zelf (voormalige) agrarische gebouwen te slopen of nieuw groen, niet zijnde erfbeplanting, te realiseren, kan dit in mindering worden gebracht op de vereiste bijdrage. De te slopen (voormalige) agrarische gebouwen moeten zich binnen onze gemeente bevinden en mogen niet zijn gelegen in landbouwontwikkelingsgebied of duurzame locaties in verwevingsgebied. Het inleveren van milieu- en bouwvergunningen voor nog niet gebouwde bedrijfsgebouwen en/of stallen is een vereiste, maar geen grond voor vermindering van de vereiste Bio-bijdrage.

3.2 Sloop (voormalige) agrarische gebouwen

De tegenprestatie kan bestaan uit het slopen van (voormalige) agrarische gebouwen in het buitengebied van onze gemeente, echter niet in landbouwontwikkelingsgebied of duurzame locaties in verwevingsgebied. De sloop mag niet reeds ingezet zijn voor andere financiële regelingen. Bij stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij (welke “in functie” zijn) wordt de waarde van de bebouwing op grond van de gecorrigeerde vervangingswaarde (taxatie op grond van de provinciale regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen (VIV-regeling) of de provinciale regeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV-regeling)), alsmede de sloopvergoeding, op de vereiste Bio-bijdrage in mindering gebracht. Taxaties op grond van de regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen en de regeling Beëindiging Intensive Veehouderijen worden uitsluitend uitgevoerd door bevoegde taxateurs op grond van objectief bepaalde waarden (de kosten van de taxatie komen voor rekening van de initiatiefnemer). Bij overige gebouwen wordt alleen de sloopvergoeding op de vereiste Bio-bijdrage in mindering gebracht.

Voor de inzet van sloop van (voormalige) agrarische gebouwen geldt de voorwaarde, dat de minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte bedrijfsgebouwen per bedrijf 200 m² is. Op het bedrijf moeten alle bedrijfsbebouwing, voersilo's, (erf)verhardingen en mest- en sleufsilo's gesloopt worden, met uitzondering van de woning met bijhorende bijgebouwen (tot een maximum van 200 m²) en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Tevens dient een eventueel aanwezige milieuvergunning te worden ingetrokken. Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te voegen op plaatsen waar met de gebruikmaking van de Bio-regeling opstallen zijn gesloopt.

Op de slooplocatie zullen wij een passende herbestemming leggen. Wij spelen een zeer belangrijke rol bij de bepaling van de nieuwe gebiedsbestemming (zoals bosgebied, natuurgebied, agrarisch gebied) en/of detailbestemming. Deze herbestemming is afhankelijk van de locatie. In dit kader zal een afweging worden gemaakt op basis van de aanwezige waarden en gemeentelijke uitgangspunten. Indien sloopactiviteiten op een andere wijze door een of meer andere overheidsorganen (financieel) wordt gecompenseerd kunnen deze niet in mindering worden gebracht op de tegenprestatie.

De vergoeding voor de waarde van de gebouwen en de sloop bedraagt nooit meer dan de vereiste bijdrage. Door deze vergoeding te koppelen aan de bouw van een Bio-woning kan het hooguit om vermindering van de vereiste bijdrage gaan, niet over uit gemeentelijke middelen te betalen vergoedingen. Graag verwijzen wij naar hoofdstuk 3.2.6 Voorbeeldberekeningen.

3.2.1 Gecorrigeerde vervangingswaarde intensieve veehouderij

In deze paragraaf wordt uiteengezet, op welke wijze door ons de tegenprestatie van de initiatiefnemer wordt gewaardeerd, als het gaat om de sloop van in functie zijnde stalruimten, ten behoeve van intensieve veehouderij.

Onder “intensieve veehouderij” wordt verstaan: Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het houden van vee (mestvee, fokzeugen, mestvarkens), pluimvee of pelsdieren.

Stallen zijn “in functie” indien de stalruimte legaal gebouwd is en beschikt over een geldige milieuvergunning.

In geval van sloop van in functie zijnde stallen ten behoeve van intensieve veehouderij, wordt door ons, voor de waardering van de tegenprestatie, uitgegaan van de gecorrigeerde vervangingswaarde (op basis van een taxatie op grond van de provinciale regeling VIV of de provinciale regeling BIV) en sloopbijdrage.

Intensieve veehouderijen die verplaatsen kunnen een bedrag tot maximaal het niveau van de provinciale VIV-taxatie op de vereiste Bio-bijdrage in mindering brengen. De taxatiewaarde conform de VIV-regeling bestaat uit de gecorrigeerde vervangingswaarde en een onkostenvergoeding op basis van NGE's (Nederlandse Grootte Eenheid) en renteschade. Voor het percentage van de waarde van de bedrijfsopstallen wordt aangesloten bij de betreffende provinciale VIV-regeling. Intensieve veehouderijen die het bedrijf verplaatsen naar een locatie die al in eigendom is, kunnen 80% van de gecorrigeerde vervangingswaarde in mindering brengen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de provinciale regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen (VIV-regeling).

Intensieve veehouderijen die beëindigen kunnen een bedrag tot maximaal het niveau van de provinciale regeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV-regeling) op de vereiste Bio-bijdrage in mindering brengen. De taxatiewaarde conform de BIV-regeling bestaat uit de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor het percentage van de waarde van de bedrijfsopstallen wordt aangesloten bij de betreffende provinciale BIV-regeling. Intensieve veehouderijen die het bedrijf beëindigen kunnen 40% van de gecorrigeerde vervangingswaarde in mindering brengen.

Bij de vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde conform bovengenoemde VIV en BIV-regeling wordt rekening gehouden met de leeftijd van de stallen, eventueel uitgevoerde renovaties, het staltype en de stalsystemen. Bij alle stallen van de intensieve veehouderij dient de Kwantitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) als uitgangspunt bij het bepalen van de nieuwbouwkosten en afschrijvingstermijnen.

De omvang wordt bepaald op basis van de feitelijk aanwezige stalcapaciteit. Het aantal dieren en dierplaatsen kan echter niet hoger zijn, dan op basis van de vigerende milieuvergunning gehouden

mag worden. Hierbij wordt gekeken naar zowel de capaciteit, zoals genoemd in de tekst van de vergunning, als de eventueel bijbehorende gewaarmerkte tekening. Op basis van de vergunning en bijbehorende tekening wordt het vergunde aantal dieren en dierplaatsen vastgesteld. In de taxatie wordt uitgegaan van het aantal vergunde dierplaatsen voor zover deze gerealiseerd zijn. Uitbreidingsplannen welke nog niet gerealiseerd zijn, worden niet meegenomen.

Indien stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer "in functie" zijn, kan alleen de sloopbijdrage hiervan in mindering worden gebracht op de vereiste Bio-bijdrage.

3.2.2 Overige gebouwen

Van alle overige gebouwen, zoals bijvoorbeeld melkrundveestallen en loodsen, kan alleen de sloopbijdrage in mindering worden gebracht op de vereiste Bio-bijdrage.

3.2.3 Sloopbijdrage

Zoals reeds aangegeven, mogen de kosten van sloop in mindering worden gebracht op de vereiste Bio-bijdrage. Voor de hoogte van de sloopbijdrage wordt aansluiting gezocht bij de provinciale model-subsidieverordening inzake "sloop ongewenste bebouwing in het buitengebied". Alleen gebouwen welke legaal gebouwd zijn komen in aanmerking voor de sloopvergoeding.

Voor genoemde verordening voorziet in de volgende vergoedingen:

Te slopen of te verwijderen object	Sloopbijdrage per m ²
Glasopstanden	€ 3,-
Gebouw, niet zijnde glasopstanden	€ 15,-
Asbestplaten	€ 7,50
Kelderruimte	€ 2,50
Sleufsilos en voerplaten	€ 3,-

3.2.4 Saldering sloop (voormalige) agrarische gebouwen

De initiatiefnemer kan gebruik maken van de mogelijkheid tot het salderen van sloopoppervlakte van agrarische bedrijfsgebouwen, welke geen eigendom zijn van de initiatiefnemer.

Ten aanzien van de te salderen gebouwen zijn alle bepalingen/voorwaarden zoals in dit hoofdstuk genoemd, eveneens van toepassing. Zo gelden onder andere de voorwaarden dat:

- de te slopen bedrijfsbebouwing zich binnen onze gemeente bevindt;
- de slooplocatie een passende herbestemming krijgt;
- op het bedrijf alle bedrijfsbebouwing, bedrijfsopstallen en mest- en sleufsilos gesloopt moeten worden, met uitzondering van de woning met bijhorende bijgebouwen (tot een maximum van 200 m²);
- de milieuvergunning wordt ingetrokken;
- het perceel een passende bestemming krijgt.

Bijgebouwen welke op de slooplocatie bij een woning behoren, of bijgebouwen welke op grond van de passende herbestemming van de slooplocatie bij een woning mogen worden opgericht, tellen niet mee bij het salderen van sloopoppervlakte.

3.2.5 Glijdende schaal

Voor de bouw van een Bio-woning wordt een maximale inhoudsmaat van 750 m³ gehanteerd en een oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m². Tevens dient de op te richten Bio-woning een minimale perceelsoppervlakte van 1.000 m² te hebben.

In deze paragraaf wordt het principe van “de glijdende schaal” nader toegelicht. Via de glijdende schaal wordt de mogelijkheid geboden voor extra vergroting van de inhoud van de woning tot 900 m³ en/of de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen tot 200 m².

In de praktijk houdt de glijdende schaal het volgende in: indien 1.000 m² bebouwing wordt gesloopt mag de compensatiewoning een maximale inhoud van 750 m³ hebben en kan een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m² worden gerealiseerd. Indien meer wordt gesloopt is de glijdende schaal van toepassing. Tegenover elke 1 m² extra sloop wordt uitbreiding van het hoofdgebouw met 0,75 m³ toegestaan (tot een maximum van 900 m³ per woning) of uitbreiding van de oppervlakte van de bijgebouwen met 0,25 m² (tot een maximum van 200 m² per woning). Onderstaand treft u enkele voorbeelden aan voor toepassing van de glijdende schaal:

Sloop van gebouwen (m ²)	Maximale inhoud woning (m ³)	Maximale oppervlakte bijgebouwen (m ²)
1.000	750	100
1.100	825	100
1.100	750	125
1.100	765	120
1.200	900	100
1.500	825	200
1.600	900	200

Om te komen tot de vereiste oppervlakte te slopen gebouwen ten behoeve van de glijdende schaal, kan tevens gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot het salderen van sloopoppervlakte zoals beschreven in paragraaf 3.2.4.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen niet ingezet worden ten behoeve van de glijdende schaal. Hieronder vallen onder meer kuilplaten, mestbassins, voerplaten, mest- en sleufsilos. Deze dienen wel allemaal gesloopt te worden.

Uitgangspunt bij de berekening van de tegenprestatie voor de bouw van een woning met een inhoud groter dan 750 m³ (en geen toepassing van de glijdende schaal middels sloop) is € 250,- per m³ (exclusief BTW).

Uitgangspunt bij de berekening van de tegenprestatie voor de bouw van een bijgebouw met een oppervlakte groter dan 100 m² (en geen toepassing van de glijdende schaal middels sloop) is € 150,- per m² (exclusief BTW).

3.2.6 Voorbeeldberekeningen

Onderstaand zijn enkele voorbeelden gegeven, ter verduidelijking van de systematiek. Alle bedragen zijn exclusief BTW.

Situatie waarbij de woningbouwmogelijkheid de waarde van de “in functie” zijnde intensieve veehouderij en sloopvergoeding, niet geheel compenseert:

Nieuwbouw 1 woning (inhoud 750 m ³ , opp. bijgebouwen 100 m ²)	€ 150.000,-
Gecorrigeerde vervangingswaarde (inclusief sloopvergoeding)	€ 170.000,-
Afdracht aan gemeente, echter er	€ -20.000,-
wordt nooit meer gecompenseerd dan de waarde van de bouwtitel	€ 0,-

Situatie waarbij de woningbouwmogelijkheid de waarde van “in functie” zijnde intensieve veehouderij en sloopvergoeding overcompenseert:

Nieuwbouw 1 woning (inhoud 750 m ³ , opp. bijgebouwen 100 m ²)	€ 150.000,-
Gecorrigeerde vervangingswaarde (inclusief sloopvergoeding)	€ 120.000,-
Afdracht aan gemeente	€ 30.000,-

Situatie waarbij de woningbouwmogelijkheid de waarde van “in functie” zijnde intensieve veehouderij (1.000 m² stal) en sloopvergoeding overcompenseert en waarbij gebruik wordt gemaakt van de glijdende schaal:

Nieuwbouw 1 woning (inhoud bedraagt 850 m ³ , opp. bijgebouwen 100 m ²)	€ 175.000,-
Gecorrigeerde vervangingswaarde (inclusief sloopvergoeding)	€ 140.000,-
Afdracht aan gemeente	€ 35.000,-

Situatie waarbij de woningbouwmogelijkheid de sloop van niet-intensieve bedrijfsopstallen overcompenseert:

Nieuwbouw 1 woning (inhoud 750 m ³ , opp. bijgebouwen 100 m ²)	€ 150.000,-
Sloopvergoeding (900 m ² stal met kelderruimte en astbestplaten)	€ 22.500,-
Afdracht aan gemeente	€ 127.500,-

3.2.7 Natuur en landschap

De gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied kan ook worden gerealiseerd middels de aanleg van natuur. Realisatie van natuur geeft onder voorwaarden recht op aftrek van de vereiste Bio-bijdrage. Bij het zelf realiseren van natuur zal het moeten gaan om de inrichting van nieuwe natuur waarbij (bij voorkeur) door de gemeente vastgestelde beleidsdoelen worden gediend. De hoogte van de aftrek wordt door de gemeente bepaald.

De aanvrager zal verder eerst moeten onderzoeken in hoeverre er subsidie kan worden verstrekt en vervolgens moeten aantonen welk deel van de kosten nog voor eigen rekening blijft. Afhankelijk van de mogelijkheid van aangepast agrarisch gebruik kan tevens een bedrag worden afgetrokken wegens waardevermindering van de grond.

Door de aanvrager zal moeten worden aangetoond dat deze natuur ten goede komt aan het gebied en niet slechts een waardevermeerdering van de eigen woning oplevert. Een landschappelijke inpassing van de woning ter vergroting van het woongenot en/of de verhoging van de waarde van de woning behoren hier nadrukkelijk niet toe.

Hoofdstuk 4: Besteding middelen bestemmingsreserve “Ontwikkeling buitengebied”

De middelen die in het kader van de Bio-bijdrage, zoals hiervoor omschreven in hoofdstuk 3, worden verkregen, zullen worden ondergebracht in de bestemmingsreserve “Ontwikkeling buitengebied”. Wij zullen deze middelen aanwenden ten behoeve van meerdere projecten, welke bijdragen aan kwaliteitswinst in het buitengebied van onze gemeente. Enkele voorbeelden waarvoor de middelen uit de bestemmingsreserve zouden kunnen worden aangewend, zijn:

- sloop van ongewenste bebouwing;
- infrastructuur;
- recreatie en toerisme;
- aanleg nieuwe natuur;
- cultuurhistorische ontwikkelingen;
- activiteiten met betrekking tot Landbouwontwikkelingsgebied Hulsel Bladel.

In onze StructuurvisiePlus (vastgesteld op 19 juli 2004) zijn tevens een aantal voorbeelden van projecten opgenomen, waaraan de middelen zouden kunnen worden besteed.

Hoofdstuk 5: Van verzoek tot realisatie

In dit hoofdstuk wordt nader uiteengezet, hoe de procedure van verzoek tot realisatie van een BIO-woning verloopt. De procedure voor het realiseren van een BIO-woning in het buitengebied gaat van start, wanneer daartoe een verzoek van een initiatiefnemer door ons wordt ontvangen. Dit verzoek zullen wij vervolgens beoordelen.

5.1 Eerste toetsing

Een eerste belangrijk toetsingscriterium om in aanmerking te komen voor de Bio-regeling is dat het perceel waar de nieuwe woning wordt opgericht, moet zijn gelegen in een van de bebouwingsconcentraties, zoals aangewezen in de “Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties”. Daarnaast dient het verzoek te worden getoetst aan de overige voorwaarden, die in de voornoemde beleidsnotitie zijn gesteld. Met de toetsing aan de bovenstaande criteria is het verzoek door de eerste screening heen.

Als binnen drie jaar na deze eerste screening en dus na de principetoekenning, dat men in aanmerking komt voor een Bio-woning, vervalt deze principetoekenning. Dit om te voorkomen, dat een project te lang duurt en er dus geen resultaat is geboekt.

5.2 Ruimtelijke onderbouwing en financiële verantwoording

Als de eerste screening van het verzoek positief is, dient het initiatief verder onderbouwd te worden in een ruimtelijke onderbouwing, welke door de initiatiefnemer wordt opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing toont de planologische haalbaarheid van het verzoek aan. In de ruimtelijke onderbouwing dient onder andere door de initiatiefnemer te worden aangetoond, dat de nieuwe Bio-woning niet in een geur- en/of geluidcontour gelegen zal zijn. Verder dient door de initiatiefnemer in beeld te worden gebracht wat de gevolgen zijn van het toevoegen van de nieuwe Bio-woning op het gebied van onder andere verkeer, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, bodemkwaliteit en water, zodat er een complete ruimtelijke onderbouwing voorligt. De initiatiefnemer dient de deelonderzoeken op alle voornoemde gebieden derhalve voor eigen rekening aan te leveren. Wij zullen vervolgens overgaan tot een toetsing van de gegevens, die in de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen. Als uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat het initiatief planologisch niet haalbaar is, zal het verzoek door ons worden afgewezen.

Indien initiatiefnemer zelf overgaat tot sloop van (voormalige) agrarische gebouwen, dient hij voor eigen rekening, een financiële verantwoording op te (laten) stellen en deze bij ons in te dienen. In deze financiële verantwoording dient door de initiatiefnemer aan de gemeente – met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 van deze beleidsnota- te worden aangegeven, op welke wijze door hem vanwege zijn inspanningen kwaliteitsverbetering in het buitengebied wordt gerealiseerd en wat de waarde daarvan is. Wij zullen de financiële verantwoording (laten) toetsen.

5.3 Planschadeovereenkomst

Met de initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening worden gesloten. In deze overeenkomst verklaart de initiatiefnemer zich bereid, om de uit de planologische maatregel voortvloeiende, voor tegemoetkoming in aanmerking komende, planschade volledig aan ons te compenseren. De ondertekening van de planschadeovereenkomst door de initiatiefnemer dient te geschieden, voordat wij de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure opstarten.

5.4 Realisatie-overeenkomst

Met de initiatiefnemer zal een realisatieovereenkomst worden gesloten. In deze realisatieovereenkomst zal onder andere aan de volgende punten aandacht worden besteed:

- de wijze waarop de bestemmingswijziging van het perceel door ons zal worden gerealiseerd en de verschuldigde leges;
- de betaling van de vereiste Bio-bijdrage en de eventueel daarop in mindering te brengen eigen, door de initiatiefnemer, gerealiseerde kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied;
- de verplichting tot het inleveren van milieuvergunning(en) door de initiatiefnemer;
- de verplichting tot sloop van op het perceel aanwezige gebouwen door de initiatiefnemer;
- de voorwaarden ten aanzien van de te realiseren Bio-woning;
- het kostenverhaal met betrekking tot de aanleg van nutsvoorzieningen en riolering;
- het verhalen van planschade op de initiatiefnemer.

De ondertekening van de realisatieovereenkomst door de initiatiefnemer dient te geschieden, voordat wij de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure opstarten.

5.5 Schematische weergave procedure

De procedure van de behandeling van een verzoek tot realiseren van een Bio-woning, kan als volgt schematisch worden weergegeven:

Van verzoek tot realisatie:	
Verzoek	van de initiatiefnemer tot toepassing Bio-beleid
Eerste toetsing	onder andere op de voorwaarden, welke zijn opgenomen in de "Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties"
Ruimtelijke onderbouwing	op te stellen door de initiatiefnemer
Financiële verantwoording	op te stellen door de initiatiefnemer
Planschadeovereenkomst	te sluiten tussen de gemeente en de initiatiefnemer
Realisatie-overeenkomst	te sluiten tussen de gemeente en de initiatiefnemer
Tweede toetsing	onder meer van de ruimtelijke onderbouwing en de financiële verantwoording
Planologische maatregel	te nemen door de gemeente, niet eerder dan wanneer aan alle voornoemde aspecten is voldaan en met inachtneming van de wettelijke bezwaar- en beroepstermijnen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
Realiseren Bio-woning	niet eerder dan dat stallen gesloopt zijn en wanneer de planologische maatregel en de bouwvergunning onherroepelijk zijn geworden

Hoofdstuk 6: Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd in uitzonderingssituaties van bovenstaande beleidsregels af te wijken, indien het hierin geformuleerde beleid onredelijke gevolgen met zich brengt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en mits een dergelijke ontwikkeling past binnen de doelstellingen van deze beleidsnota, zoals de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om gebruik te maken van deze hardheidsclausule moet een aanvraag ingediend worden. De aanvraag dient inzichtelijk te maken waarom de initiatiefnemer voldoet aan de hoofdlijnen van deze beleidsnota, terwijl het voorliggend beleid geen passende oplossing kan bieden.