

Heesch | 15 april 2025

Kwaliteitsfonds buitengebied





Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2. Basisprincipes	4
3. Werkwijze	6
4. Praktijkvoorbeelden	8
4. Financiering	11
5. Risico's	12
Begrenzing gebieden	14



1. Aanleiding

De gemeente Bernheze is van oudsher een agrarische gemeente met een verscheidenheid aan functies in het buitengebied. Het aantal bedrijven dat stopt neemt toe, met leegstand en verrommeling als gevolg.

Door de [Wageningen Universiteit](#) is onderzoek gedaan naar de leegstand van agrarische bebouwing in Noord-Brabant. De verwachting is dat in de periode 2020 – 2035 in totaal 75 tot 100 bedrijven in onze gemeente gaan stoppen, waarbij 200.000 tot 300.000 m² aan bebouwing vrijkomt. Uitgaande van 50% herbestemming en 50% sloop betekent dit tot aan 2035 een sloopopgave van 100.000 tot 150.000 m².

Uit de praktijk blijkt dat ondernemers terughoudend zijn ten aanzien van sloop. De redenen hiervoor zijn meerledig: de stallen vertegenwoordigen nog een waarde, fiscaliteit, voorfinanciering kost geld en geen nieuw verdienmodel. Daar waar wel sloop plaats heeft gevonden, is veelal gebruik gemaakt van provinciale- of landelijke saneringsregelingen. De kracht van deze saneringsregelingen was het feit dat sloop voorgefinancierd werd (ontzorgen initiatiefnemer).

De huidige landelijke beëindigingsregelingen veehouderij bieden ook de mogelijkheid van voorfinanciering. Maar binnen Bernheze komen weinig tot geen veehouderijbedrijven in aanmerking voor deze regelingen, omdat ze niet voldoen aan de voorwaarden (geen piekbelaster en niet dicht genoeg gelegen in nabijheid Natura2000 gebieden). Daarnaast bestaan er nog enkele andere regelingen, zoals de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en de huidige gemeentelijke sloop-bonus regeling. Beide regelingen voorzien niet in een voorfinanciering (geen ontzorgen initiatiefnemer).

Bovenstaande laat zien dat er niet of nauwelijks gesloopt wordt zonder voorfinanciering. De gemeente Meierijstad heeft daarom in het kader van het regiodeal project stallenaanpak een instrument ontwikkeld; het kwaliteitsfonds. Dit instrument kan ook in onze gemeente worden toegepast.



2. Basisprincipes

Het kwaliteitsfonds werkt volgens twee basisprincipes:

1. Hanteren vaste prijs aan- en verkoop van sloopmeters
2. Bieden van extra gebiedsgebonden uitbreidingsruimte

Hanteren vaste prijs aan- en verkoop van sloopmeters

Om de sloop van de vrijkomende stallen te stimuleren wordt voor bedrijfsgebouwen een vast bedrag geboden van € 42 per m². Voor kassen wordt een vast bedrag van € 17,75 per m² gehanteerd. De gehanteerde bedragen zijn conform de [provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit](#). Voor de eenduidigheid is in deze notitie gerekend met 42 per m². Het kwaliteitsfonds biedt hierdoor een garantie voor zowel de ondernemer (aanbieder) als de initiatiefnemer (opkoper). Door te werken met een vast bedrag is het voor de stoppende ondernemer vrij eenvoudig om de opbrengst van de te slopen stallen en/of kassen te berekenen. Sloop van illegale bebouwing is uitgesloten van deelname aan het kwaliteitsfonds.





Bieden van extra gebiedsgebonden uitbreidingsruimte

De verkochte sloopmeters vanuit het kwaliteitsfonds worden ingezet voor extra gebiedsgebonden uitbreidingsruimte. Bijvoorbeeld voor de uitbreiding van een (bedrijfs-) gebouw of door de ontwikkeling van een nieuwe woning. We hanteren hiervoor de gebiedsindeling die voortkomt uit de ruimtelijke verkenning van het buitengebied en die gehanteerd wordt in de beleidsnotitie buitenkansen:

- Het agrarisch hart is gelegen in het midden van de gemeente Bernheze. Hieronder vallen dekzandgronden, flanken en voormalige heidevelden. Hier ligt de focus op de agrarische sector. Uitbreidingsruimte wordt geboden aan agrarische ondernemers.
- Onder het mixgebied verstaan we de delen van het Peelhorstlandschap, de beekdalen en de Groene Gezonde Cirkels. Hier wordt ruimte geboden aan alle functies. Per initiatief wordt de toegestane uitbreidingsruimte afgewogen tegen de functies in de directe omgeving.
- Onder de groene zone verstaan we ons natuur- en bosgebied. Denk daarbij aan Natuurpark de Maashorst en de Heeswijksche Bosschen. In dit gebied wordt ruimte geboden aan wonen- en recreatieve functies. Echter is de uitbreidingsruimte beperkter.

De uiteindelijke uitbreidingsruimte die geboden wordt hangt af van de gebiedsaanduiding en de functie van de locatie. De ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt zoals in alle gevallen beoordeeld aan de intake- en omgevingstafel.



3. Werkwijze

Het kwaliteitsfonds werkt met een vast bedrag per m² en maakt een koppeling met waar de m² worden opgekocht en waar de m² ingezet worden ten behoeve van meer uitbreidingsruimte.

Aankoop sloopmeters

De focus van het kwaliteitsfonds is sloop stimuleren door het ontzorgen van de ondernemers. Maar de wens om daadwerkelijk te slopen kan per gebied verschillen. In de mixgebieden en groene zone is sloop van stallen gewenst, maar in het agrarisch hart niet. In dit gebied ligt de focus op:

- Behoud van doorgroeimogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven en/of
- Behoud van duurzame agrarische bedrijfslocaties.

Ondernemers in het agrarisch hart komen daarom niet in aanmerking voor een sloopvergoeding.

Verkoop sloopmeters

Het kwaliteitsfonds biedt extra gebiedsgebonden uitbreidingsruimte. Om de landschappelijke impact van deze extra uitbreidingsruimte te compenseren, is een extra sloopinspanning vereist. De prijs per m² uitbreidingsruimte is gerelateerd aan de gewenste extra sloopinspanning per gebied.

- In het agrarisch hart wordt voor de uitbreiding van agrarische bedrijven aangesloten bij de provinciale Stalderingsregeling. Daarom wordt in dit gebied gerekend met een aankoop verplichting van 1,2 m².
- Mixgebieden: Voor deze gebieden geldt dat de initiatiefnemer voor elke m² uitbreidingsruimte 2 m² moet aankopen uit het kwaliteitsfonds.
- Groene zone: Het gebied natuur kent een hogere landschappelijke waarde waardoor de impact van een uitbreiding groter is. Daarom wordt in dit gebied gerekend met een aankoop verplichting van 3 m².

Hardheidsclausule: Soms wenst een initiatiefnemer meer uitbreidingsruimte dan is toegestaan. De hardheidsclausule biedt extra uitbreidingsruimte boven op de maximale uitbreidingsruimte. Dit tegen een sloopverhouding van 1:5, omdat sprake is van een grotere impact op het buitengebied. Daarnaast moet de gevraagde uitbreidingsruimte passen binnen de (ruimtelijke) draagkracht van de omgeving.



Omvang sloopmeters als tegenprestatie

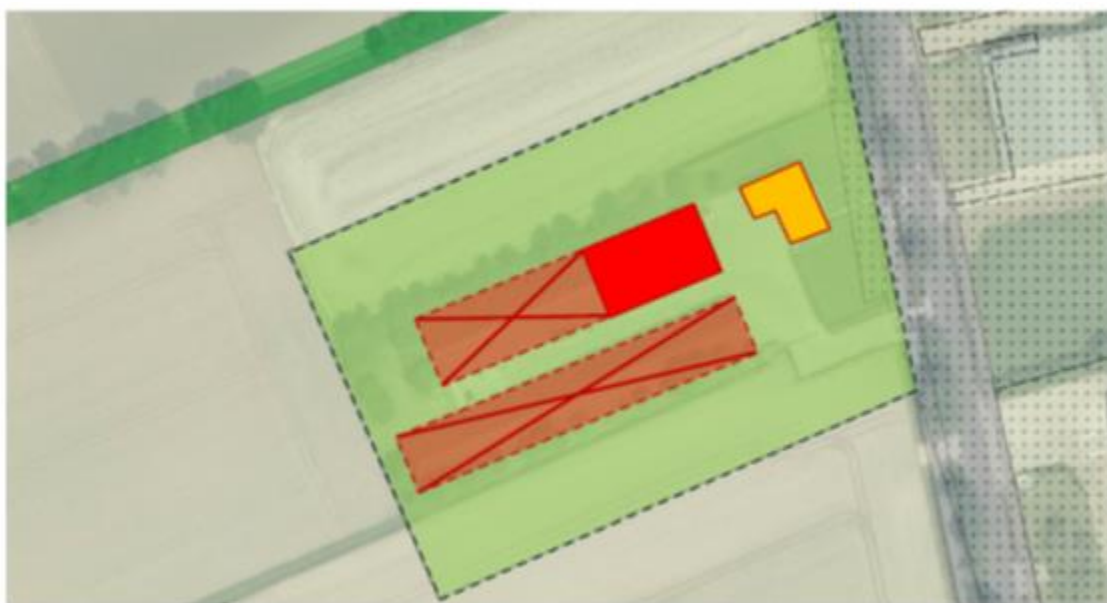
We hanteren bij de beoordeling of sprake is van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit in de hierna opgenomen gevallen de volgende uitgangspunten:

Toegestane oppervlakte bebouwing	Basis	Agrarisch hart 1:1,2	Mixgebied 1:2	Groene zone 1:3
Agrarisch bedrijf		Staldering	Stand still	Stand still
Agrarisch verwant bedrijf	0-400	400-1000	400-1000	400-600
Agrarisch technisch hulpbedrijf	0-400	400-1000	400-1000	400-600
Niet agrarisch bedrijf	0-400	400-1000	400-1000	400-600
Statische opslag	0-400	400-1500	400-1500	400-1500
Recreatie en toerisme	0-400	400-1000	400-1000	400-600
Maatschappelijk, cultuur en ontspanning	0-400	400-1000	400-1000	400-600
Bijgebouw wonen	0-100	100-500	100-500	100-500
Inhoud wonen	0-750	750-1000	750-1000	750-1000
Kantoor	0-100	100-250	100-250	100-250
Detailhandel	0-100	100-250	100-250	100-200
Woning maatwerk omgevingskwaliteit	Toegestaan	Niet toegestaan	Toegestaan	Toegestaan
Hardheidsclausule	In geval van overschrijding van voornoemde kaders dan is de sloopverhouding 1:5			

4. Praktijkvoorbeelden

Wens initiatiefnemer: Blijven wonen op locatie met behoud bijgebouw van 700 m²

De initiatiefnemer heeft een veehouderij met een staloppervlakte van 2.000 m². Het bedrijf is gelegen in de aanduiding “mixgebied”. De initiatiefnemer stopt met zijn bedrijfsvoering, maar wil graag op de locatie blijven wonen met behoud van 700 m² aan bijgebouw.



Beleidsmatige beoordeling

Het initiatief van de agrarische ondernemer is gelegen in het mixgebied, waarbinnen een omschakeling van een agrarische functie naar een woonfunctie mogelijk is. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning bedraagt:

- Standaard 100 m² bij een woning
- Sloopbonusregeling max. 500 m² bij een woning

Wat betekent dit voor de initiatiefnemer?

Op de locatie is 2.000 m² aanwezig. De initiatiefnemer heeft aangegeven 700 m² te willen behouden.

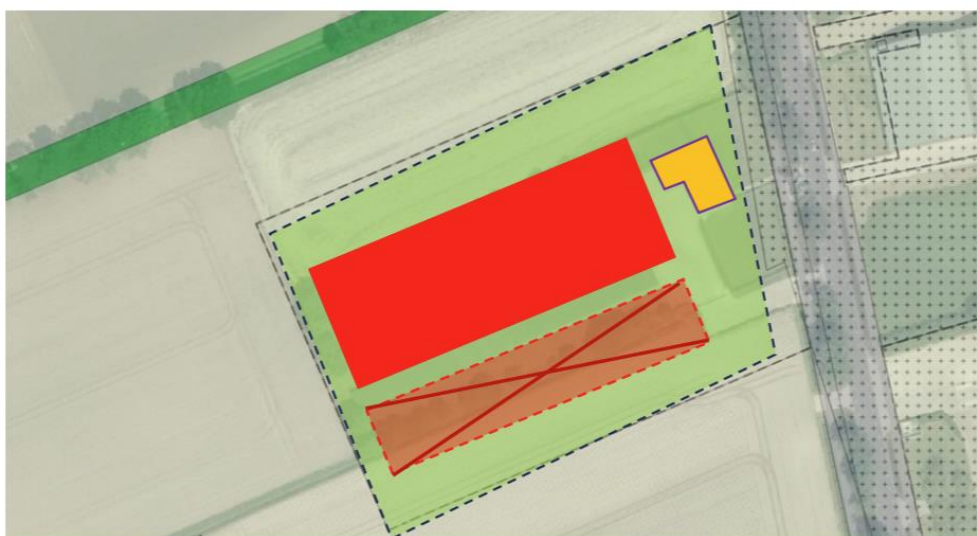
- Standaard mag 500 m² aan bijgebouw behouden blijven (met toepassing van de sloopbonusregeling). Hier zijn geen kosten aan verbonden.



- Om 200 m² extra te behouden heeft initiatiefnemer 400 m² sloopmeters nodig (sloopverhouding 1:2).
- Er blijft fysiek 700 m² aan bebouwing staan. Er moeten 400 m² sloopmeters ingezet worden om extra bebouwing te laten staan. Resteert de verkoop van 900 m² (2000 – 1100) aan de gemeente. De opbrengsten voor de ondernemer hiervoor zijn € 37.800,- (900 m² x € 42).
- De noodzakelijke aanpassing van het omgevingsplan is voor risico en rekening van de initiatiefnemer.

Wens initiatiefnemer: Behoud agrarische bestemming met sloop van een stal (behoud 2000m² en sloop 1000m²)

De initiatiefnemer heeft een veehouderij met twee stallen met een gezamenlijke oppervlakte van 3000m². De initiatiefnemer wenst de agrarische functie te behouden een van de overtollige stallen met een oppervlakte van 1000m² te slopen..



Beleidsmatige beoordeling

Het initiatief van de agrarische ondernemer is gelegen in de groene zone waarbinnen, gedeeltelijke sloop binnen een agrarisch bouwvlak mogelijk is.

Wat betekent dit voor de initiatiefnemer?

- Er vindt uitsluitend sloop plaats. De bestemming blijft ongewijzigd.
- Per saldo ontvangt de initiatiefnemer €42.000 uit het kwaliteitsfonds.
- In het omgevingsplan wordt met een voorrangsbepaling opgenomen dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt gemaximaliseerd op 2000m² in combinatie met een aangepast bouwvlak.



Wens initiatiefnemer: woning bouwen in het mixgebied

De initiatiefnemer wil een woning bouwen en heeft daarvoor een geschikte locatie gevonden. Om een woning in het buitengebied toe te voegen is op basis van de provinciale maatwerkregeling een kwaliteitsverbetering met een waarde van €125.000 nodig. De locatie is gelegen in de aanduiding “mixgebied”. De initiatiefnemer koopt 2976 sloopmeters van het kwaliteitsfonds ($125.000/42$) en voldoet daarmee aan de verplichting.



4. Financiering

De praktijkcijfers laten zien dat ondernemers erg terughoudend zijn ten aanzien van sloop. Sloop kost geld en vaak stoppen ondernemers niet uit weelde. Het verwaarden van sloopmeters kan de prikkel zijn wel te slopen. De gemeente kan de rol van “aankoper en verkoper” vervullen. Echter hiervoor is een startkapitaal nodig van € 2.000.000.

Een revolverend fonds is een soort “marktplaats”. Er is sprake van een financiële constructie waarbij geld beschikbaar wordt gesteld om sloopmeters aan te kopen en te verkopen. Door te beschikken over een startkapitaal kunnen direct (bij start kwaliteitsfonds) sloopmeters aangekocht worden tegen een vast bedrag van €42 per m². Dit kan zolang er financiële middelen beschikbaar zijn in het kwaliteitsfonds. Bij een startkapitaal van € 2.000.000 kan 47.692 m² stallen opgekocht worden.

Daarnaast kunnen vanuit het kwaliteitsfonds ook sloopmeters verkocht worden aan initiatiefnemers tegen een vast bedrag van € 42 per m². Op deze wijze genereert het kwaliteitsfonds een continue geldstroom.





5. Risico's

Verkoop vanuit fonds > aankoop sloopmeters

Als er meer sloopmeters worden verkocht vanuit het kwaliteitsfonds zonder dat hier de sloop van feitelijke sloopmeters tegenover staat. Dan is sprake van de verkoop van fictieve sloopmeters (betaalplanologie). De gemeente is dus gehouden aan haar inspanningsverplichting om elders in het landelijke gebied te komen tot een kwaliteitsverbetering (aankoop sloopmeters). Indien de gemeente deze inspanningsverplichting niet nakomt, kan dit worden aangemerkt als een onverschuldigde betaling jegens diegene die sloopmeters heeft aangekocht vanuit het kwaliteitsfonds. Het is dus belangrijk dat het ontvangen geldbedrag daadwerkelijk wordt ingezet voor de sloop van stallen.

Aankoop vanuit fonds > verkoop sloopmeters

Als er meer sloopmeters worden aankocht en minder/geen sloopmeters worden verkocht, wordt het investeringsbedrag niet (volledig) terugverdiend. In dat geval stagneert het revolverend kwaliteitsfonds en vloeit het startkapitaal niet of onvoldoende terug in het kwaliteitsfonds.

Beschikbare capaciteit

De krapte op de arbeidsmarkt raakt ook de gemeente Bernheze. Om tot een goed werkend kwaliteitsfonds te komen, is beschikbaarheid van ambtelijke capaciteit noodzakelijk.

Verkleinen risico's

Actief de boer op!

Naast de communicatie over het kwaliteitsfonds (o.a. persberichten en een artikel in de huis-aan-huis bladen) is het belangrijk om een aanspreekpunt te hebben: een aankoop/verkoopmakelaar. Dit aanspreekpunt kan belangstellenden informeren over de werking van het kwaliteitsfonds (keukentafel gesprekken). Ter ondersteuning van deze gesprekken wordt een webpagina ingericht.

Goed registratiesysteem (aan- en verkoop m²)

Om goed overzicht te houden van het aantal verkochte en aangekochte sloopmeters per locatie is een goed registratiesysteem essentieel. Enerzijds om te beschikken over een actueel overzicht van de beschikbare financiële middelen voor de aankoop van sloopmeters en anderzijds om inzicht te houden in het aantal beschikbare sloopmeters. Voor de inrichting van het



boekhoudkundig- en registratiesysteem wordt gebruik gemaakt van o.a. de ervaring van de provincie Noord-Brabant in relatie tot de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Certificaten uitgifte m²

Als een initiatiefnemer sloopmeters aankoopt uit het kwaliteitsfonds krijgt hij/zij een certificaat. In dit certificaat wordt aangegeven op welke locatie en in welke omvang sloop heeft plaatsgevonden. Dit certificaat maakt achtereenvolgens onderdeel uit van de ruimtelijke procedure voor het mogelijk maken van de extra uitbreidingsruimte. Deze werkwijze komt overeen met de werkwijze waarin de provincie Noord-Brabant ruimte-voor-ruimte titels uitgeeft.

Borgen d.m.v. overeenkomst

Een ondernemer die sloopmeters wil verkopen aan het kwaliteitsfonds ontvangt hiervoor geld. In een (nog op te stellen) overeenkomst moet juridisch worden geborgd wat de ondernemer en de gemeente hierover precies afspreken. Denk hierbij aan:

- Hoe borgt de ondernemer dat geld wordt ontvangen voor de ingebrachte sloopmeters?
- Hoe borgt de gemeente dat feitelijke sloop plaatsvindt en herbouw op de slooplocatie niet mogelijk is?
- Wanneer wordt er gesloopt en op welk moment ontvangt de ondernemer geld? Al deze aspecten moeten worden geborgd in een overeenkomst.

Borgen d.m.v. uitvoeringsparagraaf

Door de verkoop van sloopmeters gaat de gemeente een inspanningsverplichting aan om in het landelijk gebied een kwaliteitsverbetering te realiseren. Om deze inspanningsverplichting te borgen, wordt een uitvoeringsparagraaf opgesteld (onderdeel van het kwaliteitsfonds). Hierin staat beschreven hoe en met inzet van welke middelen de sloopdoelen van het kwaliteitsfonds worden gerealiseerd. De uitvoeringsparagraaf wordt periodiek geactualiseerd en is gekoppeld aan de gemeentelijke planning- en control cyclus.

Controle & handhaving

Onderdeel van een goed werkend kwaliteitsfonds is toezicht op naleving van de gemaakte afspraken (overeenkomsten). De naleving heeft betrekking op de daadwerkelijke realisatie van sloop, uitbreidingsruimte en de vereiste kwaliteitsverbetering.

Evaluatie werking fonds

Het kwaliteitsfonds is een nieuw gemeentelijk instrument. Om te kunnen beoordelen of het instrument werkt, wordt de werking van het fonds jaarlijks geëvalueerd. De evaluatie maakt inzichtelijk wat goed gaat, maar ook wat mogelijk niet goed gaat. Hierdoor kan tijdig bijgestuurd worden.



Begrenzing gebieden

