

# bestemmingsplan Mosbroekseweg 2 Waalre



## BIJLAGEN BIJ DE REGELS

### Gemeente Waalre

**IMRO idn:** NL.IMRO.0866.BP000186-0301  
**Status:** vastgesteld  
**Datum:** juli 2018



## **Inhoudsopgave**

<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>5</b>
<b>Bijlage 1      Landschappelijk inpassingsplan</b>	<b>6</b>
<b>Bijlage 2      Bestaande te slopen bebouwing</b>	<b>11</b>
<b>Bijlage 3      Uitwerking rood met groen instrumantarium</b>	<b>13</b>



## Bijlagen bij de regels

## **Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan**

# Landschappelijke inpassing Mosbroekseweg 2, Waalre

## Landschap.

De Mosbroekseweg ligt aan de rand van het Dommeldal. Het gebied kenmerkt zich door koeien weides en door bomenrijen omzoomde verharde en onverharde wegen. Dichterbij de Dommel zijn ook enkele bosschages. Richting Waalre centrum bestaat het gebied uit akkerland. In de nabijheid, op zichtafstand, zijn enkele veehouderijen en een sportpark.

## Huidige situatie

Het perceel Mosbroekseweg 2 wordt nu gekenmerkt door een jaren 60 huis en een dichtgegroeide, deels verwilderde tuin. Wel zijn er een aantal mooie beuken en notenbomen aanwezig. Verder wordt het perceel afgeschermd door hagen en kreupelhout.





Een sfeerbeeld van de voorkant



De huidige omgeving

### Plan.

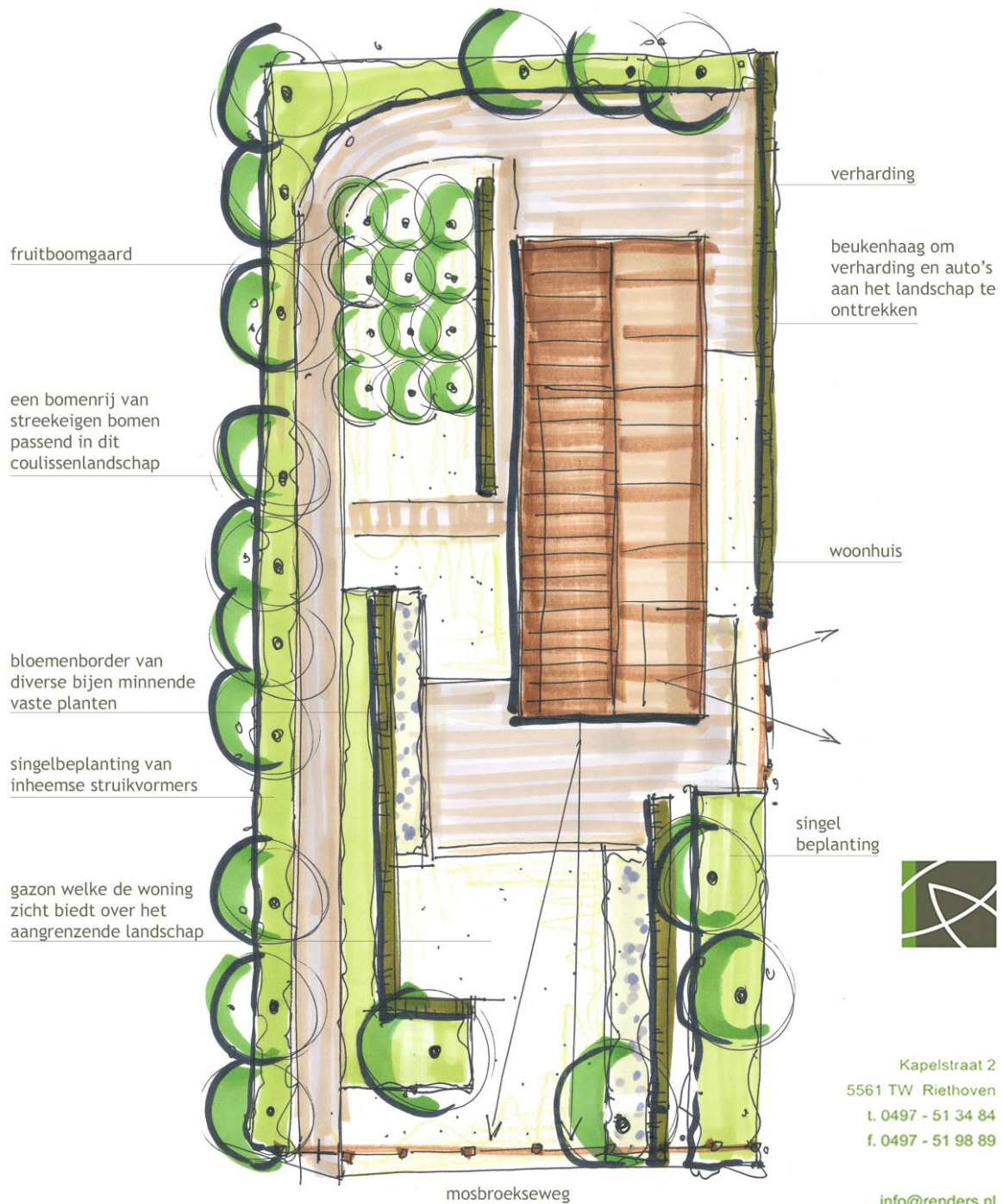
Na wijziging van het bestemmingsplan en sloop van de huidige woning wordt de voortuin 40 meter diep. Ten einde het perceel beter in het landschap op te laten gaan wordt de voortuin voor het grootste deel van gras en lage begroeiing voorzien. Dit heeft als effect dat de doorzicht lijnen veel ruimtelijker worden. De tuin gaat op een natuurlijke wijze over in de aangrenzende weilanden. Verder achterin het perceel, naast en achter de nieuw te realiseren woning worden 8 beuken geplaatst. Deze beuken staan nu tegen de gevel van de schuur en worden naar de erfrens langs het achterste deel van de oprit verplaatst. Dit als een knipoog naar de omringende, door bomen omzoomde, wegen. Een kleine fruitboomgaard maakt de sfeer van een boerenerf compleet.





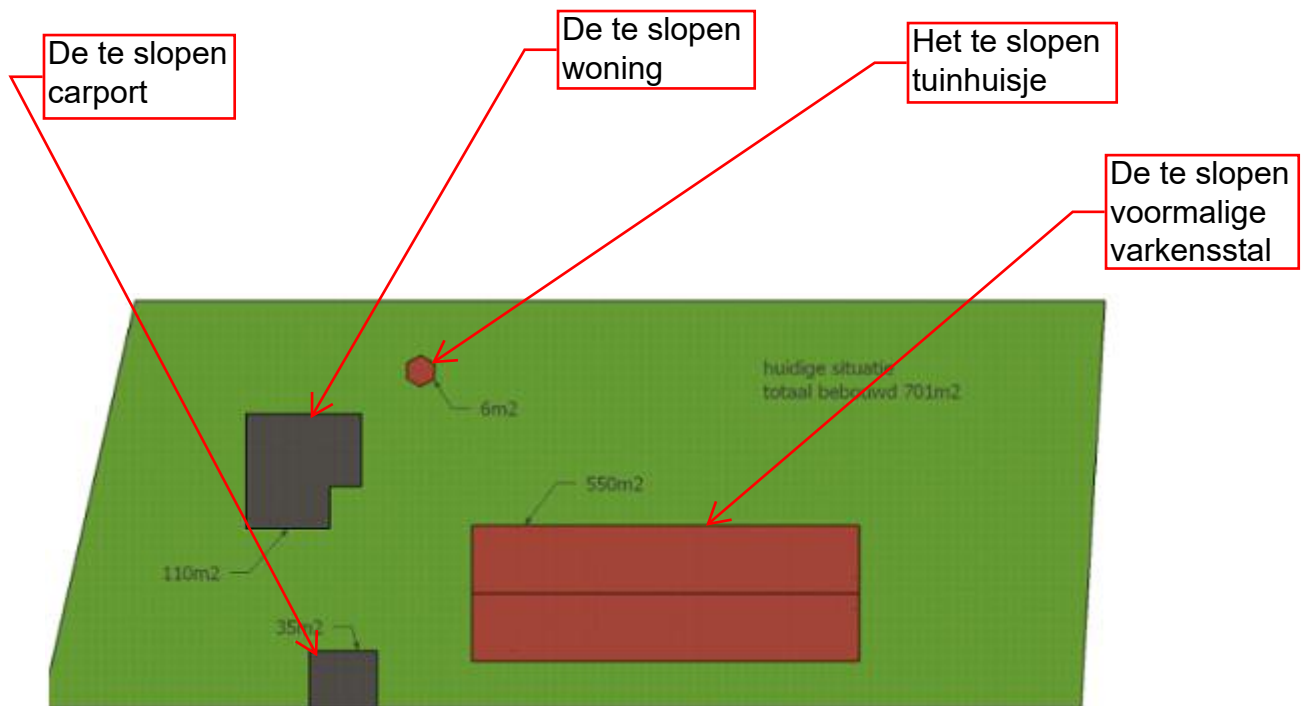
Sfeerbeelden van de omgeving

# ONTWERPPLAN BUITENRUIMTE

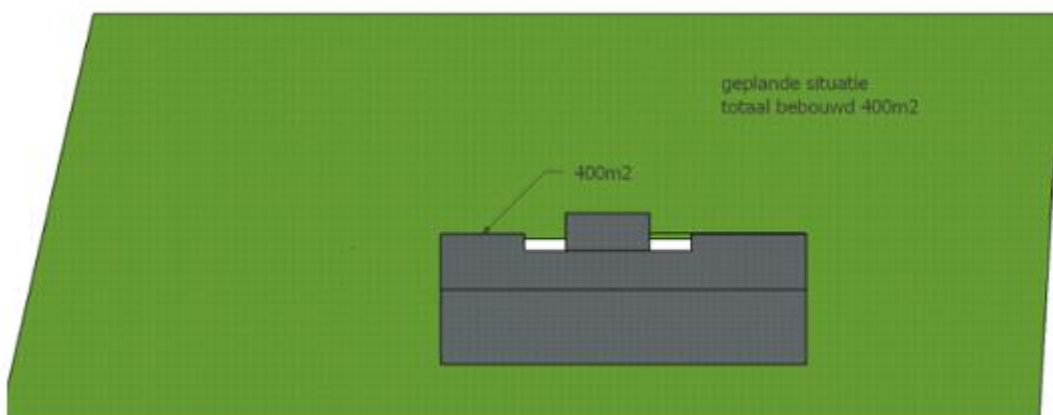


## **Bijlage 2 Bestaande te slopen bebouwing**

## Bestaande te slopen bebouwing en nieuw op te richten woning



*Afbeelding van de bestaande situatie, alle bebouwing op deze afbeelding dient te worden gesloopt binnen 6 maanden na aanvang van de werkzaamheden. Het betreft de voormalige woning, de carport, het tuinhuisje en de voormalige varkensstal*

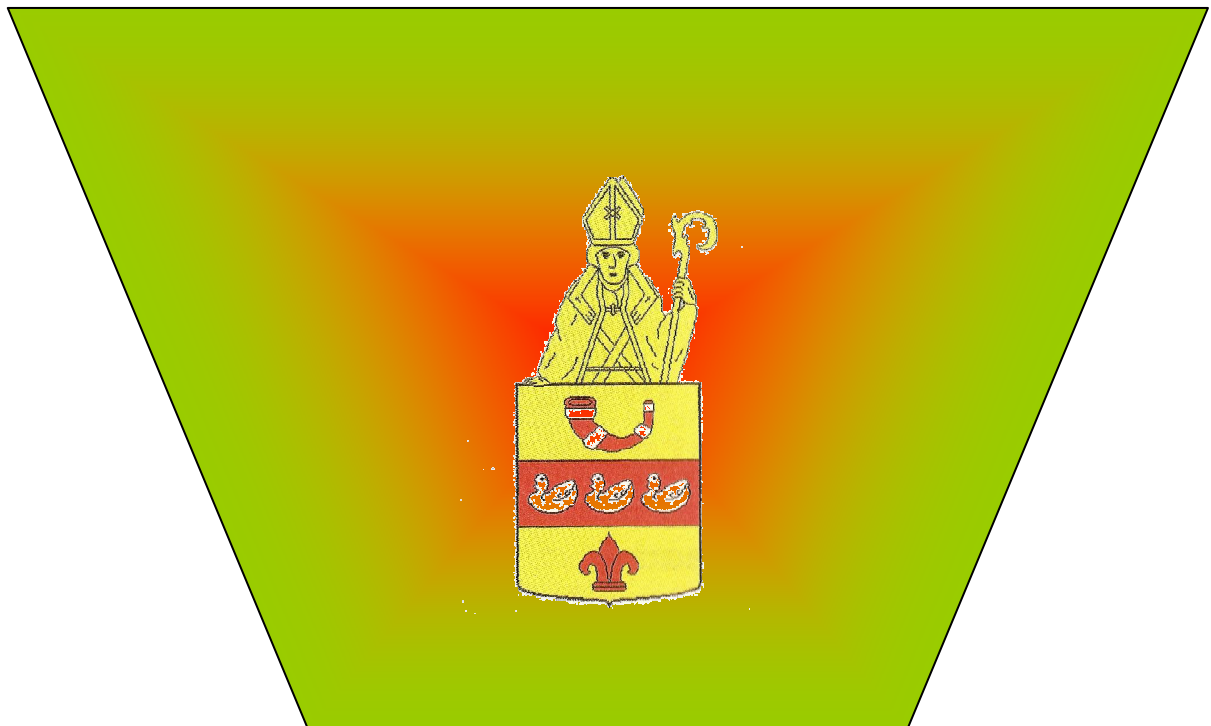


*Afbeelding van de uiteindelijke situatie na sloop van alle bebouwing en realisatie van de nieuwe woning met inpandige schuur ter plaatste van de voormalige varkensstal*

## **Bijlage 3   Uitwerking rood met groen instrumentarium**



# Uitwerking Rood-met-Groen- instrumentarium



G E M E E N T E  
WAALRE

A stylized red graphic element, resembling a flame or a stylized letter 'W', is positioned to the right of the text 'WAALRE'.

1.	Inleiding .....	1
1.1.	Nota van toelichting .....	1
1.1.1.	Juridische vertaling naar het bestemmingsplan Buitengebied .....	1
1.1.2.	Fondsvorming .....	1
1.1.3.	Realisatie en handhaving .....	2
1.2.	Categorieën .....	2
2.	Uitwerking .....	3
2.1.	Categorie 1 .....	4
2.2.	Categorie 2 .....	5
2.3.	Categorie 2+ .....	6
2.4.	Categorie 3 .....	7
3.	Sloopregeling.....	8
3.1.	Algemene bepalingen .....	8
3.2.	Sloopbepalingen .....	9
3.2.1.	Basisinspanning sloop .....	9
3.2.2.	Extra inspanning sloop .....	9
3.2.3.	Tabel inspanning sloop.....	9

# 1. Inleiding

In het kader van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn gemeenten op basis van artikel 2.2. verplicht bij ruimtelijke procedures voor een ontwikkeling in het buitengebied, een regeling op te nemen die voorziet in een investering in de landschappelijke kwaliteit.

In dit kader wordt onder buitengebied het gehele gebied dat buiten de planologische bebouwde kommen van Waalre en Aalst ligt.

De provincie streeft er naar om regionale afspraken te maken over de invulling van artikel 2.2. van de Verordening Ruimte om zodoende een zoveel mogelijk gelijklopende regeling te krijgen. Ondanks dit streven zijn individuele afspraken tussen gemeenten en provincie mogelijk. De gemeente Waalre kiest voor deze laatste optie om zoveel mogelijk zelfstandig te kunnen functioneren.

## 1.1. Nota van toelichting

Om tot een gedegen onderbouwing te komen van de invulling van artikel 2.2. van de Verordening Ruimte is een Nota van toelichting Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium opgesteld. Daarin zijn alle aspecten belicht die in dit kader voor de gemeente Waalre van belang zijn en die geleid hebben tot deze uitwerking.

Naast de uitwerking van de Verordening Ruimte is er ook aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Juridische vertaling naar het bestemmingsplan Buitengebied.
- Fondsvorming.
- Realisatie en handhaving.

In de volgende paragrafen zullen de kernpunten van deze onderdelen benoemd worden. Voor een gedetailleerde onderbouwing wordt verwezen naar de Nota van toelichting.

### 1.1.1. Juridische vertaling naar het bestemmingsplan Buitengebied

Om juridisch toepasbaar te zijn moet de uitwerking vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze uitwerking zelf zal als bijlage in de regels opgenomen worden. Dit zal plaatsvinden in de 2<sup>e</sup> fase, de beleidsmatige actualisatie.

### 1.1.2. Bijdragen

Op basis van deze Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium zullen door belanghebbenden investeringen moeten worden gedaan in de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Wat, hoeveel en hoe er geïnvesteerd moet worden wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Dit is een overeenkomst die wordt aangegaan met de gemeente voordat de planologische medewerking aan de ontwikkeling wordt verleend. In de overeenkomst wordt vastgelegd of belanghebbende zelf direct de investeringen in het landschap doet of dat hij een bijdrage levert aan het landschapsfonds en de fondsbeheerder de investeringen doet.

Voor het zekerstellen van de investering/bijdrage komen twee constructies in aanmerking:

1. storting in het fonds voordat de omgevingsvergunning wordt verleend;
2. realisatie koppelen aan een bankgarantie.

Een bankgarantie is een contract waarin een bank onvoorwaardelijk garandeert om een bedrag aan de begunstigde te betalen, indien hij daarop aanspraak maakt. Dit betekent dat het kapitaal voor de vastgelegde investering op de bank wordt geblokkeerd en niet voor andere doeleinden kan worden gebruikt en de gemeente het kapitaal kan opeisen om zelfs alsnog de investering te realiseren als belanghebbende dit nalaat.

### 1.1.3. Fondsvorming

Om financiële bijdragen een plaats te kunnen geven zal er sprake zijn van fondsvorming waarin de bijdragen gelabeld worden aan een bepaalde kwaliteitsimpuls. De Structuurvisie met de Nota kostenverhaal is daarvoor de basis.



#### **1.1.4. Realisatie en handhaving**

Als de procedures van een ontwikkeling afgerond zijn, zal er op toegezien moeten worden dat de overeengekomen investeringen ook daadwerkelijk worden gedaan en in stand gehouden. Datzelfde geldt voor het investeren van de fondsen in daadwerkelijke kwaliteitsontwikkelingen.

Bij investeringen door belanghebbenden zal door de gemeente gecontroleerd worden of:

- deze ook daadwerkelijk gedaan zijn binnen de daarvoor in de anterieure overeenkomst vastgelegde termijn;
- deze ook duurzaam in stand worden gehouden door een periodieke controle.

#### **1.2. Categorieën**

In de uitwerking zijn 4 categorieën opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de regeling zoals die door de Kempengemeenten is vastgesteld en door de provincie onderschreven wordt en als voorbeeld aangedragen. De gemeente Waalre heeft er echter zijn eigen invulling aan gegeven.

De drie hoofdcategorieën zijn overgenomen met een enkele aanvulling en/of aanpassing.

Categorie 1: zijn de ontwikkelingen die niet gepaard hoeven te gaan met landschappelijke verbetering/investering.

Categorie 2: zijn de ontwikkelingen die alleen gepaard gaan hoeven te gaan met een landschappelijke inpassing.

Categorie 3: zijn de ontwikkelingen die gepaard moeten gaan met een landschappelijke inpassing en een forfaitaire bijdrage.

Er is echter ook een extra categorie 2+ opgenomen tussen categorie 2 en 3, omdat er behoefte was aan een specifieke regeling voor enkele in het buitengebied gelegen functies. Zie Nota van toelichting.

## **2. Uitwerking**

### **1.2. Reikwijdte**

Het instrumentarium is bedoeld voor ontwikkelingen van bestaande functies en bebouwing die op basis van een afwijkingsprocedure of een wijzigingsprocedure binnen het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk worden gemaakt (bevoegdheden van Burgemeester en wethouders).

Bij ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplanherziening moet plaatsvinden (bevoegdheid van de Raad) wordt maatwerk toegepast.

Ruimte voor Ruimte valt buiten de werking dit instrumentarium.

### **1.3. Begripsbepalingen**

Voor de toepassing van de regeling is het noodzakelijk een aantal belangrijke begrippen vast te stellen om duidelijk te maken wat daarmee bedoeld wordt.

#### **1. Kwaliteitsverbetering**

- de fysieke en extern beleefbare verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve gebruiksmogelijkheden;

Dit betreft dus niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook bv. het herstel van oorspronkelijk bodemreliëf en de aanleg van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van wandelpaden en rustplaatsen, en de sloop van landschapsontsierende en/of overbodig geworden bebouwing.

Extern beleefbaar betekent dat de investering zichtbaar moet zijn vanaf openbaar toegankelijke paden en wegen of openbaar toegankelijk moet worden gemaakt.

- ontwikkelingen die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals functieverandering en/of woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en traditioneel grondgebruik.

#### **2. Landschappelijke inpassing**

een zodanige landschappelijke vormgeving en inrichting dat deze is afgestemd op bestaande of nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. De inpassing vindt plaats op of aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak, langs de buitenomtrek van een ontwikkeling en is gebaseerd op een landschapsplan.

#### **3. Nevenactiviteit**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

#### **4. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:**

teeltondersteunende voorzieningen die korter dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig zijn.

## 2.1. Categorie 1

### ***Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.***

1. Binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering;
2. Wijzigen bestemming naar Bos / Natuur en treffen bestemmingsregeling / aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
3. Vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale / karakteristieke / cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (conform artikel 11.1 lid 3 van de Verordening Ruimte);
4. Vergroten inhoud van een burgerwoning tot 600 m<sup>3</sup>;
5. Vergroten van een bedrijfswoning tot 750 m<sup>3</sup>;
6. Vergroten aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen bij woning tot 100 m<sup>2</sup> in totaal;
7. Uitbreiding bestemmingsvlak Wonen tot 1.000 m<sup>2</sup>;
8. Herbouw en / of vergroten woning binnen vigerend bestemmingsvlak vigerende bestemmingsregels (conform artikel 11.1 lid 3 van de Verordening Ruimte);
9. Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in / bij woning binnen vigerende bouwregeling (inhoud woning / oppervlakte bijgebouwen) en binnen vigerend bestemmingsvlak wonen;
10. Aan huis gebonden beroep / bedrijf in / bij woning binnen vigerende bouwregeling (inhoud woning / oppervlakte bijgebouwen);
11. Ontheffing mantelzorg in / bij woning binnen vigerende bouwregeling (inhoud woning / oppervlakte bijgebouwen);
12. Ontheffing tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders binnen vigerende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een of meerdere zelfstandige woonruimte(n));
13. Huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen vigerende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een of meerdere zelfstandige woonruimte(n));
14. Toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
15. Verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> binnen vigerende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
16. Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwing (dus geen nieuwbouw);

## 2.2. Categorie 2

***Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.***

1. Ontheffing mantelzorg in / bij woning binnen vigerende bouwregeling (nieuwbouw buiten inhoud woning / oppervlakte bijgebouwen);
2. Huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarische) bedrijven binnen vigerend bouwvlak, in ofwel tijdelijke wooneenheden/stacaravans/woonunits, ofwel in binnen de vigerende bouwmogelijkheden nieuw op te richten bedrijfsbebouwing; (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een of meerdere zelfstandige woonruimte(n))
3. Ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders op (agrarische) bedrijven binnen vigerend bouwvlak, in ofwel tijdelijke wooneenheden/stacaravans/woonunits, ofwel in binnen de vigerende bouwmogelijkheden nieuw op te richten bedrijfsbebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een of meerdere zelfstandige woonruimte(n));
4. Minicampings tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen gedurende het zomerseizoen (ca. 7 maanden); direct aansluitend aan woonbestemming of agrarisch bouwvlak; met gebouwde voorzieningen binnen vigerende bebouwing/bouwmogelijkheden;
5. Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf die gepaard gaan met uitbreiding / nieuwbouw bedrijfsbebouwing binnen vigerend agrarisch bouwvlak; (mogelijkheden onder overeenkomstige toepassing van artikel 11.6 lid 1 en lid 2 van de Verordening Ruimte)
6. Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de vigerende bouwregels);
7. Paardenbakken (zonder gebouwen!) direct aansluitend bij woonbestemming;
8. Bestemmingswijziging van een niet-agrarische bedrijfsbestemming of van een bestemming "wonen met aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (vab)" naar een agrarisch bedrijf (agrarisch bouwvlak niet groter dan 1 hectare);
9. Bestemmingswijziging agrarisch bouwvlak of van een bestemming "wonen met aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (vab)" of (overig) niet-agrarische bedrijfsbestemming naar agrarisch-technische of agrarisch verwante bedrijfsbestemming (zonder bestemmingsvlakvergroting);
10. Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (omvang bouwvlak onveranderd);
11. Vergroting bijgebouwen bij een burgerwoning tot 250 m<sup>2</sup>, mits de uitbreiding noodzakelijk is voor:
  - a. landbewerkings- en/of landschapsonderhoudsmachines en gekoppeld is aan een op het erf aanvullende bewerkingsoppervlakte van  $\geq 5$  ha. en/of;
  - b. stalling van hobbydieren met een bijbehorende beweidingoppervlakte van  $\geq 0,5$  ha.
12. Ontwikkelingen behorende tot categorie 3 met een berekende basisinspanning minder dan of gelijk aan de kosten van de landschappelijke inpassing;
13. Ontwikkelingen behorende tot categorie 3 met een berekende basisinspanning minder dan of gelijk aan de sloopkosten en/of de kosten van de landschappelijke inpassing;
14. Bestemmingswijziging naar Recreatie of Horeca zonder uitbreiding van bestemming en/of bouwmogelijkheden.

### 2.3. Categorie 2+

**Ruimtelijke ontwikkelingen van categorie 2, maar waarbij vanwege de economische meerwaarde een aanvullende inspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen en zonder sloop)**

De bedragen genoemd achter de ontwikkeling zijn verantwoord in de eindnoot met het bijbehorende nummer.

15.	Nieuwvestiging en uitbreiding van aan het buitengebied gebonden functies vallend binnen de bestemming Recreatie;		
	- onbebouwd	1	€ 3,-/m <sup>2</sup> ;
	- bebouwd (aanvullend op onbebouwd)	2	€ 12,-/m <sup>2</sup> ;
16.	Bestemmingswijziging naar Horeca;		
	- onbebouwd	3	€ 12,-/m <sup>2</sup> ;
	- bebouwd (aanvullend op onbebouwd)	4	€ 15,-/m <sup>2</sup> ;
17.	Bestemmingswijziging naar overige niet buitengebied gebonden functies vallend binnen de bestemmingen Sport en Maatschappelijk;		
	- onbebouwd	5	€ 4,-/m <sup>2</sup> ;
	- bebouwd (aanvullend op onbebouwd)	6	€ 9,-/m <sup>2</sup> ;

## 2.4. Categorie 3

### **Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen en zonder sloop)**

De bedragen genoemd achter de ontwikkeling zijn verantwoord in de eindnoot met het bijbehorende nummer.

#### Uitbreiding (bij bestemming t.l.v. agrarisch onbebouwd)

1.	Bouwvlak van agrarisch, agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf (al dan niet met een bedrijfswoning)		€ 3,-/m <sup>2</sup> ;
2.	Toevoegen 1 <sup>e</sup> bedrijfswoning (eenmalig)	7	€ 10.000,- ;
3.	Bestemming Bedrijf - niet-agrarisch, onbebouwd		€ 15,-/m <sup>2</sup> ;
4.	Bestemming Bedrijf - niet-agrarisch, bebouwd (aanvullend op onbebouwd)	8	€ 16,-/m <sup>2</sup> ;
5.	Bestemming Wonen en/of Tuin		
	- Wonen tot een bestemde oppervlakte van ≤ 1.000 m <sup>2</sup> (= Categorie 1)	9	€ 0,-/m <sup>2</sup> ;
	- Wonen > 1.000 m <sup>2</sup> of bestemming Tuin		€ 11,-/m <sup>2</sup> ;
6.	Woning (burger of bedrijf) boven mogelijkheden Categorie 1	10	€ 36,-/m <sup>2</sup> ;

#### Herbestemming

7.	Agrarisch bouwvlak (met bedrijfswoning) naar Wonen		
	- tot een herbestemde oppervlakte van ≤ 1.000 m <sup>2</sup>	11	€ 49,-/m <sup>2</sup> ;
	- herbestemde oppervlakte > 1.000 m <sup>2</sup> of in bestemming Tuin	12	€ 7,-/m <sup>2</sup> ;
	- aftrek ingeleverd bouwvlak (blijft Agrarisch, Agrarisch met waarden)	13	- € 4,-/m <sup>2</sup> ;
8.	Agrarisch bouwvlak naar Bedrijf (max. ≤ 5.000 m <sup>2</sup> )		
	- bebouwde oppervlakte	14	€ 27,-/m <sup>2</sup> ;
	- onbebouwde oppervlakte	15	€ 11,-/m <sup>2</sup> ;
	- aftrek ingeleverd bouwvlak (blijft Agrarisch)		- € 4,-/m <sup>2</sup> ;
9.	Bedrijf naar Wonen		
	- herbestemde oppervlakte ≤ 1.000 m <sup>2</sup>	16	€ 22,-/m <sup>2</sup> ;
	- herbestemde oppervlakte > 1.000 m <sup>2</sup> (zie aftrek)		€ 0,-/m <sup>2</sup> ;
	- aftrek herbestemde oppervlakte (wordt Wonen)	17	- € 4,-/m <sup>2</sup> ;
	- aftrek ingeleverd bouwoppervlak (wordt Wonen)	18	- € 20,-/m <sup>2</sup> ;
	- aftrek rest i.v.m. herbestemming naar Agrarisch, Agrarisch met waarden of Tuin (aanvullend op andere aftrek)	19	- € 11,-/m <sup>2</sup> ;
10.	Agrarisch, Agrarisch met waarden naar Bos / Natuur (aanvullend en alleen in combinatie met voorgaande omzettingen)	20	- € 1,-/m <sup>2</sup> ;
11.	REST = MAATWERK		

Rekenvoorbeelden voor de activiteiten 7, 8 en 9 zijn opgenomen in Bijlage 3 van de Nota van toelichting Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium.

#### Verrekening

Voorgaande berekening van de forfaitaire bijdragen, al dan niet in combinatie met sloop, kan leiden tot een saldo dat lager is dan de kosten voor de landschappelijke inpassing. Deze ontwikkelingen vallen dan onder categorie 2.12 en dan is alleen landschappelijke inpassing aan de orde.

### 3. Sloopregeling

***Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd op basis van sloop van overtollige bebouwing***

#### 3.1. Algemene bepalingen

- A. Deze sloopregeling kan ingezet worden voor de uitbreiding van de:
1. inhoud woning
  2. oppervlakte/inhoud bijgebouw bij een woning
  3. oppervlakte niet-agrarisch bedrijfsgebouw (zonder verhoging van de toegestane hoogten) onder te verdelen in:
    - a. buitengebied gebonden bedrijfsbebouwing
    - b. niet-buitengebied-gebonden bebouwing
  4. inhoud niet-agrarisch bedrijfsgebouw (zonder vergroting van de toegestane oppervlakte) onder te verdelen in:
    - a. buitengebied gebonden bedrijfsbebouwing
    - b. niet-buitengebied-gebonden bebouwing
- B. Deze sloopregeling is niet van toepassing op:
1. ontwikkelings- en slooplocaties buiten het bestemmingsplan Buitengebied;
  2. glas in de vorm van kassen en vergelijkbare constructies en/of materialen;
  3. ondergrondse bouwwerken;
  4. verplaatsbare en/of demontabele bouwwerken, in de vorm van voer- en mestsilos en dergelijke;
  5. vergunningvrije bouwwerken, als zodanig gebouwd of als zodanig toerekenbaar;
  6. bouwwerken die bij recht weer herbouwd kunnen worden;
  7. bebouwing die:
    - a. gekenmerkt is als een monument (rijks, provinciaal, gemeentelijk);
    - b. opgenomen is in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP);
    - c. aangemerkt is als beeldbepalend;
    - d. valt binnen (de beschrijving van) het beschermd dorpsgezicht Loon.
  8. ontwikkelingen met een vergroting van de inhoud met meer dan 100 %
- C. Inzetbaarheid  
Deze sloopregeling kan ingezet worden voor ontwikkelingen en sloop op één of meerdere locaties. Daarbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
1. Er kan voor één ontwikkeling gesloopt worden op meerdere locaties, mits op die slooplocaties alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is geen sprake van een restcapaciteit.
  2. Er kunnen meerdere ontwikkelingen plaatsvinden bij de sloop op één locatie, mits op die locatie bij de inzet voor de eerste ontwikkeling alle overtollige bebouwing direct wordt gesloopt. Er is sprake van een restcapaciteit. Deze restcapaciteit van de sloophoud kan binnen twee jaar na sloop voor andere ontwikkelingen ingezet worden. Na die twee jaar vervallen deze rechten.
- D. Procedure  
Deze sloopregeling kan alleen worden toegepast:
1. bij een herziening van het bestemmingsplan van de ontwikkelingslocatie;
  2. mits de slooplocatie:
    - a. binnen dezelfde procedure wordt herzien als de ontwikkelingslocatie;
    - b. de bestemming Wonen krijgt met een maximale oppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup>;
    - c. op afdoende wijze wordt voorzien van een landschappelijke inpassing.

## 3.2. Sloopbepalingen

### 3.2.1. Basisinspanning sloop

Bij ontwikkelingen waarbij uitbreiding plaatsvindt op basis van sloop en de bestaande inhoud met maximaal 33 $\frac{1}{3}$  % wordt uitgebreid moet de basisinspanning worden geleverd, zoals die in de linker kolom van de "Tabel inspanning sloop" is opgenomen (zie 3.2.3.).

### 3.2.2. Extra inspanning sloop

Bij ontwikkelingen waarbij uitbreiding plaatsvindt op basis van sloop en de bestaande inhoud met meer dan 33 $\frac{1}{3}$  % wordt uitgebreid moet een extra inspanning worden geleverd i.v.m. verhouding bestaand – nieuw. Daarvoor gelden de volgende sloopbepalingen:

1. Bij ontwikkelingen waarbij uitbreiding plaatsvindt op basis van sloop en de bestaande inhoud met meer dan 33 $\frac{1}{3}$  % wordt uitgebreid, maar niet meer dan 50 % moet de sloopfactor van de basisinspanning met 1 worden verhoogd.
2. Bij ontwikkelingen waarbij uitbreiding plaatsvindt op basis van sloop en de bestaande inhoud met meer dan 50 % wordt uitgebreid, maar niet meer dan 100 % is over het 1<sup>e</sup> deel tot 50 % het onder 1. bepaalde van toepassing en moet over het deel van 50 % of meer de sloopfactor van de basisinspanning nogmaals met 1 (dus met 2) worden verhoogd.

### 3.2.3. Tabel inspanning sloop

Basisinspanning		Extra inspanning	
Functie	Verhouding bouw : sloop 0 % – 33 $\frac{1}{3}$ %	Verhouding bouw : sloop 33 $\frac{1}{3}$ – 50 %	Verhouding bouw : sloop 50 – 100 %
<b><u>Wonen</u></b>			
- woning (boven categorie 1 onder 4, 5 en 6)	1 : 4	1 : 5	1 : 6
- bijgebouw (boven categorie 1 onder 7)	1 : 2	1 : 3	1 : 4
<b><u>Buitengebied gebonden bedrijf</u></b>			
- inhoud	1 : 1	1 : 2	1 : 3
<b><u>Niet-buitengebied gebonden bedrijf</u></b>			
- hoogte	1 : 2	1 : 3	1 : 4
- oppervlakte	1 : 4	1 : 5	1 : 6



## 4. Eindnoten

In onderstaande eindnoten wordt gerekend met 20% van de gegenereerde meer- of minderwaarde. Deze 20% komt voort uit de provinciale handreiking Rood-met-groeninstrumentarium en wordt gezien als een basisinspanning.

---

<sup>1</sup> Waarestijging	=	€ 20,00	-	€ 5,00	=	€ 15,00 x 20%	=	€ 3,00
<sup>2</sup> Waarestijging	=	€ 65,00	-	€ 5,00	=	€ 60,00 x 20%	=	€ 12,00
<sup>3</sup> Waarestijging	=	€ 65,00	-	€ 5,00	=	€ 60,00 x 20%	=	€ 12,00
<sup>4</sup> Waarestijging	=	€ 80,00	-	€ 5,00	=	€ 75,00 x 20%	=	€ 15,00
<sup>5</sup> Waarestijging	=	€ 25,00	-	€ 5,00	=	€ 20,00 x 20%	=	€ 4,00
<sup>6</sup> Waarestijging	=	€ 50,00	-	€ 5,00	=	€ 45,00 x 20%	=	€ 9,00

**NB: Deze 6 waarden zijn een indicatie. In voorkomend geval moet er een taxatie plaatsvinden.**

<sup>7</sup> Waarestijging	=	€ 80,00	-	€ 5,00	=	€ 75,00 x 20%	=	€ 15,00
<sup>8</sup> Waarestijging	=	€ 80,00	-	€ 0,00	=	€ 80,00 x 20%	=	€ 16,00
<sup>9</sup> Waarestijging	=	€ 60,00	-	€ 5,00	=	€ 55,00 x 20%	=	€ 11,00
<sup>10</sup> Waarestijging vaste prijs/m <sup>2</sup>	=							€ 36,00
<sup>11</sup> Waarestijging	=	€ 270,00	-	€ 25,00	=	€ 245,00 x 20%	=	€ 49,00
<sup>12</sup> Waarestijging	=	€ 60,00	-	€ 25,00	=	€ 35,00 x 20%	=	€ 7,00
<sup>13</sup> Waardedaling	=	€ 25,00	-	€ 5,00	=	€ 20,00 x 20%	=	€ 4,00
<sup>14</sup> Waarestijging	=	€ 160,00	-	€ 25,00	=	€ 135,00 x 20%	=	€ 27,00
<sup>15</sup> Waarestijging	=	€ 80,00	-	€ 25,00	=	€ 55,00 x 20%	=	€ 11,00
<sup>16</sup> Waarestijging	=	€ 270,00	-	€ 160,00	=	€ 110,00 x 20%	=	€ 22,00
<sup>17</sup> Waardedaling	=	€ 80,00	-	€ 60,00	=	€ 20,00 x 20%	=	€ 4,00
<sup>18</sup> Waardedaling	=	€ 160,00	-	€ 60,00	=	€ 100,00 x 20%	=	€ 20,00
<sup>19</sup> Waardedaling	=	€ 60,00	-	€ 5,00	=	€ 55,00 x 20%	=	€ 11,00
<sup>20</sup> Waardedaling	=	€ 5,00	-	€ 1,00	=	€ 4,00 x 20%	=	€ 0,80: afgerond > € 1,00

