

# ***Beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen***

*Gemeente Boekel*

**Sector Beleid en Strategie**

Versie 2.3  
11 februari 2014

**Concept**  
**Behandeling ontwerp door B&W**  
**Publicatie ontwerp**  
**Commissie Grondgebiedzaken**  
**Vaststelling door gemeenteraad**

24 oktober 2013  
5 november 2013  
28 november 2013

**Sector Beleid en Strategie**

Versie 2.3  
11 februari 2014

**Concept**  
**Behandeling ontwerp door B&W**  
**Publicatie ontwerp**  
**Commissie Grondgebiedzaken**  
**Vaststelling door gemeenteraad**

24 oktober 2013  
5 november 2013  
28 november 2013

## 0 Inhoudsopgave

<b>0</b>	<b>Inhoudsopgave</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het buitengebied ontwikkelt zich	3
1.3	Toepassingsbereik van deze beleidsregeling	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Het bestaande beleid en toepassing ervan</b>	<b>5</b>
2.1	Regelingen voor nieuwe woningen (Verordening Ruimte)	5
2.1.1	<i>Beleidsregel Ruimte voor Ruimte</i>	5
2.1.2	<i>Ruimte voor Ruimte verbreed: VBB-woning</i>	6
2.2	Het verwerven van een Ruimte voor Ruimte kavel	7
2.2.1	<i>Ruimte voor Ruimte via het eigen bedrijf</i>	7
2.2.2	<i>Ruimte voor Ruimte door verwerven van rechten op de markt</i>	7
2.2.3	<i>Ruimte voor Ruimte-kavel aankopen bij de provincie</i>	8
2.2.4	<i>Ruimte voor Ruimte kavel aankopen bij de Gemeente Boekel</i>	8
2.2.5	<i>De VBB-woning</i>	9
2.3	Achtergrond van Ruimte voor Ruimte: de RBV-regeling	9
2.3.1	<i>RBV in Boekel</i>	10
2.3.2	<i>RvR-kavels op grond van de RBV</i>	10
2.3.3	<i>Balans RvR-kavels en RBV in Boekel</i>	10
2.4	Nieuwe woningen in Boekel tot op heden	11
2.4.1	<i>Periode 2000 – 2005</i>	11
2.4.2	<i>Periode 2006 – heden</i>	12
2.4.3	<i>Woningbouwprogramma: woningen voor het buitengebied</i>	12
2.5	Financiën	13
2.5.1	<i>Financiële belangen gemeente Boekel</i>	13
2.5.2	<i>Financiële belangen initiatiefnemer en stoppende boer</i>	14
<b>3</b>	<b>Voorwaarden voor woningen in het buitengebied</b>	<b>15</b>
3.1	Algemeen geldende regels	15
3.1.1	<i>Regels uit het bestemmingsplan</i>	15
3.1.2	<i>Regels vanuit de provincie</i>	15
3.1.3	<i>Erfbeplantingbeleid</i>	16
3.1.4	<i>Algemene regels samengevat</i>	16
3.2	Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Boekel	16
3.2.1	<i>Feitelijke winst in Boekel behalen</i>	17
3.2.2	<i>Randvoorwaarden voor nieuwe woningen</i>	18
<b>4</b>	<b>Beleidsregels</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>23</b>
5.1	Verordening Ruimte 2012, artikel 11.1 t/m 11.4	24
5.2	Verordening Ruimte 2014 – Regels voor Ruimte voor Ruimte	26
5.3	Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte	27



# 1 Inleiding

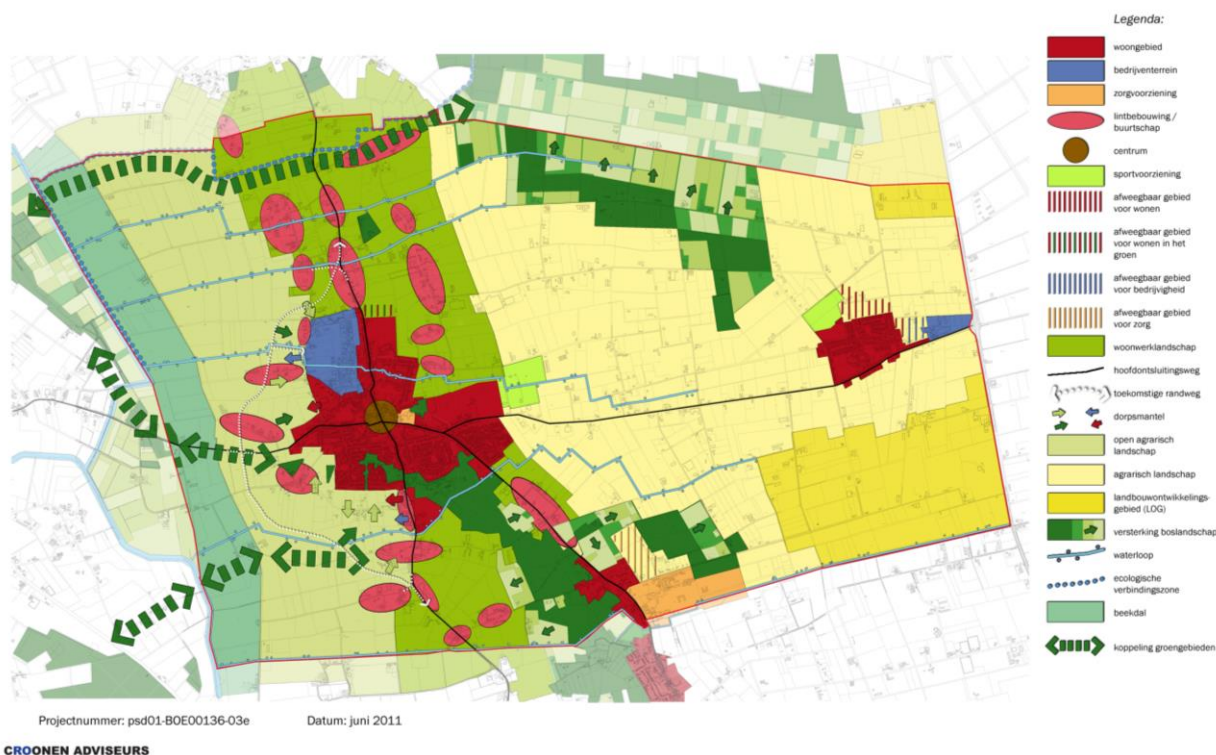
## 1.1 Aanleiding

Voorliggende beleidsregeling voor de gemeente Boekel is tot stand gekomen naar aanleiding van diverse verzoeken van particulieren om woningen te mogen toevoegen in het buitengebied en dorpsranden van Boekel. Sinds 2012 is er een toename van particuliere initiatieven om woningen toe te voegen op locaties die hier al dan niet geschikt voor zijn vanuit planologische overwegingen, maar vooral ook het maatschappelijk belang uit het oog is verloren om een dergelijke ontwikkeling toe te kunnen staan. Steeds vaker blijken deze verzoeken gebaseerd op financiële motieven, waarbij het grondeigendom en de persoonlijke financiële situatie steeds nadrukkelijker een rol spelen. Daarmee verdwijnt de (planologische én maatschappelijke) verantwoordelijkheid van het toevoegen van nieuw “rood” in het buitengebied.

## 1.2 Het buitengebied ontwikkelt zich

De gemeente kan én mag niet uit het oog verliezen dat ontwikkelingen in het buitengebied van Boekel – en evenzo in de provincie en de rest van Nederland – steeds dynamischer zijn en ook een positieve bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid en in stand houding van ons landelijke gebied. Vooral binnen gemeenschappen als Boekel hebben de gebruikers en eigenaren van het buitengebied juist een grote invloed op het gehele reilen en zeilen van de totale gemeenschap. De draagkracht van die omgeving is dus van wezenlijk belang voor het voortbestaan van een leefbaar en vitaal Boekel.

In de structuurvisie Boekel is in 2011 een wensbeeld geschetst voor de gemeente ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling. Ten aanzien van het wonen is daarin gesteld dat deze zich in hoofdzaak binnen de kernen Boekel en Venhorst moet concentreren, maar dat



Ruimtelijk Casco uit de Structuurvisie Boekel, oktober 2011

er ook in het buitengebied beperkt mogelijkheden liggen om nieuwe woningen toe te voegen. Met name in de bestaande clusters en kernranden rond de dorpen.

De structuurvisie geeft hiermee een eerste richting aan vooral de plekken in de gemeente **waar** er mogelijkheden liggen voor nieuwe woningen. De structuurvisie geeft echter nog geen richting aan de vraag **“onder welke voorwaarden”** er ergens woningen kunnen worden toegevoegd.

Met het vaststellen van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel heeft de gemeenteraad van Boekel juist ook ingezet op de beleidsruimte die nodig is om dat buitengebied in stand te houden en de draagkracht ervan te vergroten. In het eerste jaar van de beleidsvisie lijken de diverse uitvoeringsplannen daar een bijdrage aan te leveren. In de vorm van enerzijds nieuwe economische activiteiten, anderzijds een verbetering van de kwaliteit van het landschap en de ruimtelijke omgeving.

In deze beleidsvisie zijn onder meer de gebieden waar nieuwe functies en bebouwing kan worden toegestaan verder uitgewerkt. Dit ook relevant voor de toevoeging van nieuwe woningen via de RvR-regeling. Op hoofdlijnen zijn hierbij voorwaarden beschreven die in acht moeten worden genomen als er nieuwe functies en bebouwing ergens wordt toegevoegd.

### 1.3 Toepassingsbereik van deze beleidsregeling

Deze nieuwe beleidsregeling geeft een aanvullend kader aan het beleid ten aanzien van het vestigen van nieuwe woningen in het buitengebied van Boekel. Het gaat dan om de gebieden die bestemmingsplanmatig niet tot de komplannen behoren. In hoofdlijnen komt dat overeen met het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2005, maar deze begrenzing is in sommige situaties achterhaald; bijvoorbeeld als er een recenter bestemmingsplan voor een nieuwe woonwijk of bedrijventerrein ergens is vastgesteld. Deze beleidsregeling heeft verder alleen betrekking op woningen die voortkomen uit de provinciale beleidsregel “Ruimte voor Ruimte” (2006), of een andere “rood-voor-rood” of “rood-voor-groen” regeling die te vergelijken is met de vroegere BiO-woning. Hoewel de oorspronkelijke BiO-regeling anno 2013 niet meer toegepast kan worden op grond van de provinciale Verordening Ruimte, voorziet deze verordening én de lokale beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel momenteel wel in een soortgelijke optie.

### 1.4 Leeswijzer

Deze beleidsregeling moet toegepast worden naast de betreffende beleidsregeling(en) die in zijn algemeenheid gelden en kan niet worden toegepast in strijd met bijvoorbeeld de provinciale beleidsregel “Ruimte voor Ruimte” (2006).

In de volgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op het bestaande beleid en de toepassing hiervan in de gemeente Boekel. Aan het einde van hoofdstuk 2 wordt tevens kort de financiële relevantie van de beoogde beleidsregels besproken. Zowel voor de gemeente als voor initiatiefnemers.

In hoofdstuk 3 worden de voorwaarden en motivatie hiervan geformuleerd die zouden moeten gelden voor het toevoegen van woningen in het buitengebied. Hierbij wordt ingegaan op algemene regels en kwalitatieve voorwaarden voor de Boekelse situatie. Tot slot worden in Hoofdstuk 4 de concrete beleidsregels geformuleerd en vastgelegd. In Hoofdstuk 5 zijn als bijlage de relevante passages uit de Verordening Ruimte en de beleidsregel Ruimte voor Ruimte (2006) opgenomen.

## 2 Het bestaande beleid en toepassing ervan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante bestaande beleid van gemeente en provincie ten aanzien van nieuwe woningen buiten bestaand stedelijk gebied. Er zal kort worden ingegaan op de verschillende mogelijkheden om een Ruimte voor Ruimte-kavel te verwerven en de van belang zijnde achtergrond van deze regeling: de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV). Daarna wordt weergegeven hoe de gemeente tot op heden is omgegaan met nieuwe woningen, zeg maar sinds de introductie van de Ruimte voor Ruimte woning rond 2000.

### 2.1 Regelingen voor nieuwe woningen (Verordening Ruimte)

Nieuwe woningen buiten het stedelijke gebied kunnen op een paar verschillende gronden tot stand komen:

- a. Ruimte voor Ruimte;
- b. Ruimte voor Ruimte verbreed:
  - i. BiO-woningen (Buitengebied in Ontwikkeling)
  - ii. Vitaal buitengebied woningen;
- c. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing & boerderijsplitsing;
- d. Landgoederen;
- e. (agrarische) Bedrijfswoningen;

In de volgende paragrafen zal op de eerste twee opties worden ingegaan aangezien deze voor het voorliggende beleid relevant zijn. Ten aanzien van de opties c, d en e wordt op dit moment geen aangepast beleid noodzakelijk geacht. In Boekel liggen nagenoeg geen mogelijkheden voor nieuwe landgoederen omdat er slechts beperkt geschikte gebieden in Boekel zijn. Boerderijsplitsing is in het bestemmingsplan geregeld en er zijn nog geen initiatieven voor het hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geweest tot op heden. Agrarische bedrijfswoningen worden incidenteel toegevoegd op grond van het bestemmingsplan.

#### 2.1.1 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte

De provinciale beleidsregeling “*Ruimte voor Ruimte*” (2006) – verder RvR-regeling – heeft tot doel de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijen en sloop van bedrijfsgebouwen in het buitengebied, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Woningen op basis van de RvR-regeling tellen niet mee voor het lokale woningbouwprogramma van de gemeente Boekel.

Het primaire doel van de RvR-regeling voor de provincie en de gemeenten is het tegengaan van onnodige versterking van het buitengebied en het terugdringen van de milieubelasting door intensieve veehouderij. Hiermee wordt invulling gegeven aan de toenmalig overeengekomen reconstructiedoelen en ook de huidige doelstellingen van “zuinig ruimtegebruik” en “verbetering van de ruimtelijke en milieukwaliteit”.

Op hoofdlijnen kan binnen de RvR-regeling een woning worden gerealiseerd als zeker gesteld is dat er:

- a. minimaal 3.500 kg fosfaat aan productierechten voor de veehouderij uit de markt is gehaald;
- b. minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan stallen die op 19 maart 2000 in gebruik waren voor de intensieve veehouderij worden gesloopt.

De provincie heeft in de Verordening Ruimte 2012 – verder VR 2012 – regels opgenomen waar dergelijke RvR-woningen toegestaan kunnen worden (artikel 11.2 en 11.3). Primair is dat beperkt tot aangewezen bebouwingsconcentraties binnen de groenblauwe mantel of het agrarisch gebied uit de VR 2012. Daarbij geldt tevens dat:

- a. een goede landschappelijke inpassing is verzekerd;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. de landschappelijke kwaliteitsverbetering bedoeld in artikel 2.2 van de VR 2012 niet van toepassing is;

In de VR 2014 is de RvR-regeling overgenomen in de huidige vorm. Dit is beschreven in artikel 6.8 en 7.8 van de nieuwe verordening. Hoewel in de VR 2014 in lid 2 van genoemde artikelen een korte zinsnede (“*die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij*”) is vervallen, is hiermee de beleidsregel uit 2006 niet veranderd. De RvR-regeling stelt immers nog altijd hetzelfde: er moeten stallen worden gesloopt en fosfaatrechten uit de markt worden gehaald voor betreffende bedrijf.

Het is op grond van de Wet ruimtelijke ordening aan de gemeente om te bepalen of een concrete locatie binnen deze gebieden planologisch afweegbaar is. De gemeente zal moeten afwegen of voldaan wordt aan het eigen beleid, geldende wet- en regelgeving ten aanzien van bijvoorbeeld geluidsbelasting, geurnormen en het belang van andere functies in de omgeving. Er moet door de gemeente dus altijd een planologische afweging gemaakt worden: “*Is er sprake van een goede ruimtelijke ordening?*”

Gemeenten hebben zelf de bevoegdheid om op basis van ruimtelijke argumenten beleid en/of beleidsregels te formuleren voor het toepassen van de RvR-regeling.

### **2.1.2 Ruimte voor Ruimte verbreed: VBB-woning**

Voorheen bestond er ook de mogelijkheid om op grond van sloop van kassen, niet agrarische bebouwing, aanleg van ecologische verbindingzones of andere ruimtelijke kwaliteitsverbetering woningen toe te voegen aan het buitengebied; “*ruimte voor ruimte verbreed*” of ook wel “*Buitengebied in Ontwikkeling (BiO)*” genoemd destijds. Thans is dat in de VR 2012 verder beperkt tot het toevoegen van woningen in de aangewezen gebieden “*zoekgebied voor verstedelijking*” of “*gebied integratie stad-land*” (artikel 11.4). Deze mogelijkheid is er als de locatie in de genoemde gebieden ligt en als voldaan wordt aan de volgende provinciale voorwaarden:

- a. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen is verzekerd;
- b. artikel 2.2 uit de VR 2012 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap is van toepassing;
- c. er geen sprake is van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling;
- d. er wordt geen inbreuk gedaan op de toepassing van de RvR-regeling

In de VR 2014 is deze regeling overgenomen in de huidige vorm. Dit is beschreven in artikel 8.2 en 9.2 van de nieuwe verordening.

Concreet houdt dit in dat er in de genoemde gebieden een woning kan worden toegevoegd op grond van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel (verder VBB). In ruil voor een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering op grond van een forfaitaire regeling, zoals vastgelegd in de genoemde beleidsvisie kan een nieuwe woningbouwkavel worden verworven. Voorheen werd dit ook wel de BiO-woning genoemd. Gemakshalve worden deze woningen verder “*VBB-woningen*” genoemd. De bestemmingswinst die hierbij aan een VBB-woning is gegeven bedraagt € 160.000.



Met voorwaarde d (inbreuk op de RvR-regeling) wordt door de provincie feitelijk bedoeld dat de verhouding tussen RvR-woningen en VBB-woningen niet mag doorslaan naar meer VBB-woningen dan RvR-woningen: tegenover elke VBB-woning moet ten minste één RvR-woning staan

Ook hier heeft de gemeente zelf de bevoegdheid om op basis van ruimtelijke argumenten beleid en/of beleidsregels te formuleren voor het toepassen van de regeling. In principe is dit in Boekel al toegepast door de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel van begin 2013.

Dergelijke VBB-woningen tellen mee voor het lokale woningbouwprogramma.

## **2.2 Het verwerven van een Ruimte voor Ruimte kavel**

Er zijn globaal gezien vijf mogelijkheden om een nieuwe woningbouwkavel te verwerven. Deze worden hieronder kort behandeld.

### **2.2.1 Ruimte voor Ruimte via het eigen bedrijf**

Het meeste toegepast in Boekel tot op heden is het *eigen initiatief van een veehouder* die zelf wil stoppen met zijn bedrijf(stak) en in ruil hiervoor een financieringsmiddel zoekt. De boer sloopt zijn stallen hier in Boekel en trekt de productierechten in. Eventueel wordt dit aangevuld met een klein deel van een andere locatie (uit een andere gemeente). De RvR-kavel(s) die hiermee zijn verkregen worden op een geschikte locatie in Boekel, of elders, gerealiseerd. Doorgaans is dat de locatie waar de stallen hebben gestaan. Zo zijn er anno augustus 2013 zo'n 14 RvR-kavels gerealiseerd danwel uitgeefbaar in Boekel én nog een vijftal in behandeling.

Voor de gemeente zelf verloopt deze constructie budgettair neutraal. Deze woningen concurreren natuurlijk wel op de woningbouwmarkt, maar tellen niet mee voor het Boekelse woningbouwprogramma.

De ruimtelijke en milieukundige winst wordt concreet in Boekel behaald en het kapitaal blijft doorgaans ook grotendeels in Boekel. Veelal vindt de versterking door nieuwe woningen ook binnen Boekel plaats, zoals gezegd doorgaans op de locatie waar de stallen stonden. Per saldo is dat altijd minder oppervlak aan bebouwing en verhardingen.

### **2.2.2 Ruimte voor Ruimte door verwerven van rechten op de markt**

Een alternatief is om een RvR-kavel op de markt te verwerven. Hierbij heeft de boer of burger in Boekel zelf geen of te weinig stallen en/of productierechten om in te leveren en worden deze rechten op de markt verworven via een makelaar of rentmeester. In de praktijk blijken de kosten voor het verwerven van rechten een stuk lager te liggen dan de opties onder navolgende RvR-varianten. Volledig gesloopte en schoon opgeleverde stallen kunnen doorgaans voor ca € 40,= per m<sup>2</sup> worden aangekocht, terwijl productierechten ergens tussen de € 15,= en € 20,= per kg fosfaat kosten. De kosten komen dan ongeveer op € 90.000 tot € 110.000 uit.

Voor de gemeente zelf verloopt deze constructie budgetneutraal. Ook deze woningen concurreren wel op de woningbouwmarkt, maar tellen niet mee voor het Boekelse woningbouwprogramma.

De sanering vindt dan zowel binnen als buiten de gemeente plaats, terwijl de versterking in Boekel wordt gerealiseerd. In sommige gevallen wordt er wel iets aan stallen in Boekel

gesloopt, maar is dit doorgaans marginaal. De kwaliteitswinst is daarmee ook beperkt, zo niet afwezig.

In Boekel zijn enkele lopende verzoeken die via deze weg een kavel willen verwerven (2 à 3 kavels). In alle gevallen dat Boekelse initiatiefnemers zelf te weinig oppervlak of productierechten bleken te hebben om op een exact aantal RvR-kavels uit te komen, hebben deze initiatiefnemers op de markt extra oppervlak stallen en/of extra productierechten aangekocht. De initiatiefnemers en adviseurs bevestigen dat dit simpelweg het meeste financiële rendement oplevert.

### **2.2.3 Ruimte voor Ruimte-kavel aankopen bij de provincie**

Iemand kan zich ook tot de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM, voorheen Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte - ORR) wenden. Je koopt een RvR-kavel aan bij de provincie voor een vast bedrag dat jaarlijks wordt verhoogd met de rentelasten voor de provincie die men heeft als gevolg van de RBV-regeling. De provincie gebruikt deze gelden om de kosten voor de RBV-regeling te dekken. Het gaat anno 2013 dan om ca € 180.000 per RvR-kavel.

Voor de gemeente zelf verloopt deze constructie budgetneutraal. Deze woningen tellen niet mee in het programma, maar hebben wel hun invloed op de lokale markt.

Het is geheel onduidelijk waar en welke ruimtelijke kwaliteitswinst er als gevolg van zo'n aangekocht RvR-kavel wordt gerealiseerd. Dit zal in ieder geval ergens in het reconstructiegebied van Noord-Brabant zijn geweest door sanering van bedrijven middels de RBV-regeling. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan. In Boekel zijn tot op heden geen aangekochte RvR-kavels via de POM gerealiseerd door particulieren.

### **2.2.4 Ruimte voor Ruimte kavel aankopen bij de Gemeente Boekel**

De gemeente Boekel heeft ten behoeve van het bestemmingsplan De Run destijds bij de POM twaalf RvR-kavels aangekocht om te realiseren binnen dat bestemmingsplan. Het gaat dan in principe om grotere vrijstaande kavels. De prijs was destijds per kavel € 120.000. Deze deal vloeit mede voort uit de bestuurlijke overeenkomst tussen de provincie en gemeenten: gezamenlijk wordt uitvoering gegeven aan de reconstructiedoelen, waaronder de RBV-regeling. De gemeente heeft via deze weg in principe meebetaald aan de sanering van intensieve veehouderijen via die RBV-regeling.

Voor de gemeente hebben deze kavels (12 x € 120.000 =) € 1.440.000 gekost, exclusief bijkomende kosten en rentekosten. Momenteel – anno augustus 2013 – bedragen de totale kosten per kavel ongeveer € 135.000.

Net als bij de vorige variant is het onduidelijk waar en hoeveel ruimtelijke kwaliteitswinst deze investering in Boekel tot resultaat heeft gehad. Aannemelijk is wel dat er een aantal stallen in Boekel is gesloopt en productierechten zijn onttrokken op basis van deze investering. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Het staat de gemeente inmiddels vrij om deze kavels ergens te realiseren binnen de gemeente. Dat hoeft dus niet per se binnen het plan De Run te zijn. Deze kavels in De Run zijn in principe wel uitgeefbaar. Echter, de locatie De Run is tot op heden nog niet bouw- en woonrijp gemaakt. Dit is op korte termijn ook niet te verwachten.

In Boekel zijn tot op heden geen RvR-kavels gerealiseerd op basis van de door de gemeente aangekochte RvR-kavels bij de POM; niet door de gemeente én niet door particulieren.

### 2.2.5 De VBB-woning

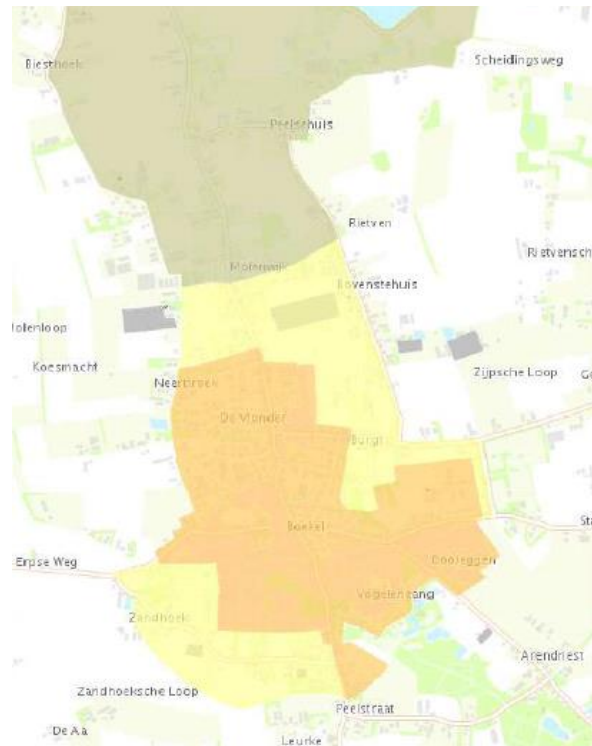
De laatste variant is de VBB-woning. Deze kan alleen in het zoekgebied voor verstedelijking of het integratiegebied stad-land worden gerealiseerd. Tot medio 2011 konden dergelijke woningen ook in bebouwingsclusters worden gerealiseerd (de voormalige BiO-woning).

In de huidige systematiek kan op basis van een forfaitaire berekening van de bestemmingswinst een aanzienlijke tegenprestatie in de vorm van sloop van stallen (ook niet agrarische bebouwing), aanleg van natuur, intrekken van productierechten of andere ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering een kavel worden verworven.

Middels de beleidsvisie VBB heeft de gemeente Boekel vastgelegd dat de waardering van zo'n woning ten minste € 160.000 bedraagt en de tegenprestatie hieraan gerelateerd is.

Voor de gemeente zelf verloopt deze constructie budgettair neutraal. De kwaliteitswinst zal altijd binnen Boekel plaats moeten vinden. De ervaringen tot op heden bevestigen dat het voor de initiatiefnemer financieel veel aantrekkelijker is om de tegenprestatie zelf en ter plaatse uit te voeren en niet via het VBB-fonds af te kopen. De VBB-regeling voorkomt daarbij dat een woonrecht wordt gekocht doordat een minimale tegenprestatie in natura in alle gevallen per se is vereist.

In Boekel zijn 10 VBB-woningen gerealiseerd c.q. uitgeefbaar. Deze zijn allemaal tot stand gekomen onder de beleidsregel Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) van de provincie. Op dit moment zijn er geen VBB-woningen voorzien.



*Verordening Ruimte 2012: Stedelijk gebied (oranje), zoekgebied stedelijke ontwikkeling (geel) en integratiezone stad-land (grijs)*

## 2.3 Achtergrond van Ruimte voor Ruimte: de RBV-regeling

De RvR-regeling wijkt sinds het begin al af van het reguliere beleid inzake het provinciale woningbouwbeleid. De reden hierachter is direct verbonden met het terugdringen van de intensieve veehouderij op ongewenste locaties, zoals destijds vastgelegd in de reconstructieplannen. De RvR-kavels zijn de financieringsbron van de RBV-regeling die tussen 2001 en 2003 is opengesteld door de provincie.

De provincie heeft veehouders de gelegenheid geboden hun bedrijf te beëindigen in ruil voor een sloopsubsidie voor de stallen en/of een vergoeding voor het staken van de productie. Hier is gretig gebruik van gemaakt in heel Noord-Brabant. De financiering van deze subsidiëring moest komen uit het beschikbaar stellen van in totaal 3.000 RvR-kavels

in de provincie. Deze moesten dan aangekocht worden bij of ontwikkeld worden door de POM (voorheen ORR).

Naast de provinciale constructie via aankoop biedt de RvR-regeling echter ook de mogelijkheid om zelf een RvR-kavel te bemachtigen in ruil voor sloop van 1.000 m<sup>2</sup> stallen en het uit de markt halen van 3.500 kg aan productierechten (fosfaatrechten). Met name de boeren zelf hebben via deze constructie veel bedrijfssaneringen gerealiseerd, juist omdat deze constructie financieel veel gunstiger was als je voldoende meters en rechten in bezit had.

### 2.3.1 RBV in Boekel

Met de uitgevoerde RBV-regeling (RBV-1 en RBV-2) is in Boekel destijds relatief veel resultaat behaald. Er is ongeveer 63.000 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald, hetgeen overeen zou komen met 18 RvR-kavels. De sloop van stallen was relatief gezien nog veel meer: ruim 27.000 m<sup>2</sup> stalruimte in gebruik voor de intensieve veehouderij werd gesloopt. Dit zou goed zijn voor 27 RvR-kavels.

Echter, aangezien de RvR-regeling uitgaat van het voldoen aan beide voorwaarden, dus sloop én inleveren van productierechten, moet de winst uit de RBV-regeling gelijk worden gesteld aan 18 RvR-kavels.

### 2.3.2 RvR-kavels op grond van de RBV

Als je de lijn doortrekt dat elke nieuwe RvR-woning een naar verhouding gelijkwaardige bijdrage aan kwaliteitsverbetering in Boekel moet leveren, dan zouden er in Boekel dus 18 RvR-kavels “aangekocht” kunnen worden zonder dat er in Boekel een tegenprestatie tegenover hoeft te staan. Deze tegenprestatie is immers al via de RBV-regeling uitgevoerd.

Nu de gemeente Boekel zelf al 12 kavels heeft aangekocht bij de POM voor het plan De Run, resteert er dus in wezen nog maar ruimte voor 6 aan te kopen RvR-kavels binnen de gemeente Boekel. Daarnaast zijn in enkele gevallen van een particulier RvR-initiatief door de betrokkenen extra rechten en oppervlak aangekocht in de provincie om het aantal RvR-kavels naar boven af te kunnen ronden. Ook dit heeft geen feitelijke tegenprestatie in Boekel opgeleverd en zou in lijn met de eerdere gedachte dus van die 18 beschikbare kavels moeten worden afgetrokken. Naar schatting gaat het in totaal dan om nog eens zo'n 3 tot 4 RvR-kavels. Andere nieuwe (particuliere) RvR- of VBB-kavels dienen altijd een directe relatie met een bepaalde ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteitswinst in Boekel te hebben. Deze hoeven dus niet van de eerder genoemde en beschikbare 18 RvR-kavels afgetrokken te worden.

### 2.3.3 Balans RvR-kavels en RBV in Boekel

De balans tussen de ruimtelijke en landschappelijke winst uit de RBV-regeling en het aantal gerealiseerde, uitgeefbare én in procedure zijnde RvR-kavels die zijn aangekocht en geen sloop of milieuwinst in Boekel hebben opgeleverd is weergegeven in onderstaand overzicht.

	Aantal	Rechten voor ... kavels	RvR-Kavels totaal
<b>RBV-regeling:</b>			
Gesloopt oppervlak	27.480 m <sup>2</sup>	27,5	18
Ingetrokken rechten	62.996 kg	18,0	

**Bijgekochte ruimte bij particulieren initiatieven:** <sup>1</sup>

<u>Raming</u>			
Bijgekocht en gesloopt oppervlak	2.000 m <sup>2</sup>	2,0	1
Bijgekochte en ingetrokken rechten	4.000 kg	1,2	
<u>Bevestigd</u>			
Bijgekocht en gesloopt oppervlak	2.230 m <sup>2</sup>	2,2	2
Bijgekochte en ingetrokken rechten	6.592 kg	1,9	
<b>Aangekochte RvR-kavels in Boekel:</b>			<b>12</b>
	<b>Balans</b>		<b>3</b>

Bovenstaande balans kan worden vertaald in de fysieke ruimte die in Boekel resteert voor het toevoegen van extra woningen. Er was ruimte voor 18 RvR-kavels. Hiervan zijn er 12 door de gemeente verworven. Door aankoop van sloop en productierechten elders zijn er nog eens 3 RvR-kavels verantwoord binnen de diverse particuliere initiatieven.

Er is derhalve nog ruimte voor 3 RvR-kavels binnen de gemeente Boekel om de balans tussen feitelijk gerealiseerde sanering van intensieve veehouderijen en het toevoegen van nieuwe woningen in de vorm van aangekochte RvR-kavels te verantwoorden.

*De principiële vraag is of de gemeente met de huidige woningbouwmarkt nog moet toestaan dat er “woonrechten” worden verworven, zonder dat daar een feitelijke bijdrage aan het maatschappelijke belang tegenover staat. Is het nog acceptabel dat iemand een woningbouwkavel verwerft puur op basis van financiële middelen en deze dan ook nog eens in het buitengebied realiseert? Deze beleidsregel gaat er van uit dat dat niet zo is.*

## 2.4 Nieuwe woningen in Boekel tot op heden

Sinds de introductie van de RvR-regeling in 2000 door de provincie is in de gemeente Boekel regelmatig gebruik gemaakt van de bestaande regelingen om woningen toe te voegen aan het buitengebied. Opgemerkt moet worden dat woningen en mantelzorgwoningen die op andere wijze tot stand gekomen zijn hier geheel buiten beschouwing gelaten.

### 2.4.1 Periode 2000 – 2005

Tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2005 in maart 2006 is er in Boekel slechts sporadisch toepassing gegeven aan de toenmalige mogelijkheden. In een aantal gevallen is er door middel van boerderijsplitsing een woning toegevoegd. In twee situaties zijn er met toepassing van de eerste RvR-regeling uit 2000 woningen toegevoegd in het buitengebied. In beide gevallen ging het om één RvR-kavel. In deze periode gaat het in totaal om een handje vol nieuwe woningen in het buitengebied van Boekel.

Grondslag	Aantal woning(en)	Status		Plan
		Uitgeefbaar		
Ruimte voor Ruimte	2	2		0
- lokale sanering <sup>2</sup>	2	2		0

<sup>1</sup> De gemeente is niet het bevoegde gezag voor de toetsing van de RvR-regeling; ze heeft dan ook geen volledig zicht op aangevulde rechten/oppervlak in de diverse projecten. De RvR-regeling schrijft wel voor dat er sprake moet zijn van minimaal 200 m<sup>2</sup> gesloopte stallen en/of 700 kg productierechten. Er zal dus bij eventuele aanvulling per geval altijd sprake zijn van een minimum.

<sup>2</sup> Onder lokale sanering worden hier ook gerekend de aangekochte rechten en oppervlakten die nodig zijn geweest om het aantal aan te vullen tot een volwaardige RvR-kavel.

- volledig aangekochte RvR-kavel BiO-woning / VBB-woning	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	2	2	0

#### 2.4.2 Periode 2006 – heden

Ten tijde van de vaststelling van het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2005 is ook de RvR-regeling door de provincie aangepast. Hiermee is het voor particulieren veel interessanter geworden om gebruik te maken van de RvR-regeling.

Sinds die tijd zijn in Boekel de volgende aantallen woningen toegevoegd aan het buitengebied, of zijn daar concrete plannen voor in voorbereiding.

Grondslag	Aantal woning(en)	Status	
		Uitgeefbaar	Plan
Ruimte voor Ruimte	30	23	7
- lokale sanering <sup>3</sup>	16	11	5
- volledig aangekochte RvR-kavel BiO-woning / VBB-woning	14	12	2
	<u>14</u>	<u>10</u>	<u>4</u>
	44	33	11

Van de in totaal 44 toegevoegde woningen op grond van de RvR-regeling of VBB-regeling vallen er 30 onder RvR en 14 onder de VBB-regeling.

Van de 30 RvR-kavels zijn er 23 gerealiseerd of direct uitgeefbaar. Hieronder zitten ook de 12 aangekochte kavels van de gemeente in het bestemmingsplan De Run. Deze worden feitelijk dus niet gerealiseerd in het buitengebied.

#### 2.4.3 Woningbouwprogramma: woningen voor het buitengebied

In juli 2011 is de gemeenteraad geïnformeerd over het woningbouwprogramma 2011-2020. Hierin is **binnen het woningbouwprogramma** ruimte opgenomen voor in totaal 60 woningen ten behoeve van ontwikkelingen in het buitengebied.

Vanuit het provinciale beleid worden RvR-kavels niet toegerekend aan het lokale woningbouwprogramma. Natuurlijk hebben deze kavels wel invloed op de woningmarkt en dus ook op het woningbouwprogramma.

Voor de 60 woningen in het woningbouwprogramma 2011-2020 zijn dus alleen de genoemde 14 VBB-woningen van belang en eventuele boerderijsplitsingen die er sinds 2010 hebben plaatsgevonden. In de periode 2011-2013 gaat het dan om ongeveer 15 tot 20 gerealiseerde woningen binnen het woningbouwprogramma en nog eens zo'n 30 RvR-kavels buiten het woningbouwprogramma om. Er is op dit moment nog een beperkt aantal woningen in de fase van idee- en planvorming. Naar verwachting zullen deze wel binnen nu en twee jaar allemaal uitgeefbaar zijn.

In oktober 2010 is de gemeenteraad ook geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het buitengebiedbeleid en Ruimte voor Ruimte. Hierbij is door de gemeenteraad aangegeven dat er beleid geformuleerd moest worden voor het buitengebied. Primair ging het om de in 2013 vastgestelde beleidsvisie VBB. Hierin is inbegrepen het VAB-beleid, fondsvorming voor het buitengebied, gebiedsvisie. Alleen ten aanzien van RvR-beleid is tot op heden geen aanvullend beleid geformuleerd voor de gemeente Boekel. Deels is dit wel verwerkt in de beleidsvisie, maar dat heeft slechts betrekking op de aanvaardbaarheid van gebieden en locaties en de landschappelijke inpassing.

<sup>3</sup> Onder lokale sanering worden hier ook gerekend de aangekochte rechten en oppervlakten die nodig zijn geweest om het aantal aan te vullen tot een volwaardige RvR-kavel.

*In deze beleidsregel worden aanvullende regels gesteld ten aanzien van toepassing van de RvR-regeling in Boekel in directe relatie tot de huidige woningbouwmarkt, kwaliteitswinst in Boekel en de gewenste kwaliteit van een dergelijke ontwikkeling met nieuwe woningen in het Boekelse buitengebied.*

## 2.5 Financiën

### 2.5.1 Financiële belangen gemeente Boekel

In principe zitten er aan het toevoegen van woningen in het buitengebied geen directe financiële gevolgen voor de gemeente Boekel. De gemeente is doorgaans immers geen participant in de exploitatie van een dergelijk bestemmingsplan.

Er zitten echter wel indirecte gevolgen vast aan het toevoegen van woningen in het buitengebied.

#### Concurrentie op de woningbouwmarkt

Allereerst gaat er van extra woningen in het buitengebied een concurrerende werking uit ten opzichte van uitgeefbare kavels door de gemeente en andere partijen. Hoewel er vaak sprake is van een andere woningtypologie is er ook sprake van verkoop van dergelijke woningen aan bijvoorbeeld de kinderen van de voormalige boer tegen kostprijs, waar deze kinderen anders aangewezen zouden kunnen zijn op de reguliere woningmarkt in bijvoorbeeld plan De Donk. In alle gevallen gaat er altijd een bepaalde mate van concurrentie uit van de RvR-kavels. Ook VBB-kavels kennen een dergelijke concurrerende werking.

#### Aangekochte RvR-kavels De Run

Voor het plan De Run heeft de gemeente 12 RvR-kavels aangekocht bij de provincie. Kosten waren destijds € 120.000 per kavel. Inmiddels is de kostprijs opgelopen naar ca € 135.000 door renteverlies. Het is derhalve zaak dat deze rechten worden verkocht om de rentelast op het plan De Run zoveel als mogelijk te beperken. Het toevoegen van nog meer nieuwe RvR-kavels op de Boekelse markt concurreert hiermee.

Eventuele RvR-kavels die op de markt worden verworven door aankoop van gesloopte meters stallen en productierechten concurreren hier sterk mee. Grofweg kan worden gesteld dat de volgende kostprijzen gelden voor de diverse mogelijkheden om een RvR-recht te verwerven:

	productierechten			sloop			Totaal
RvR-recht bij provincie							€180.000
RvR-recht bij gemeente							€ 135.000
RvR-recht op vrije markt	3.500 kg	€ 20	€ 70.000	1.000m <sup>2</sup>	€ 40	€ 40.000	€ 110.000
RvR-recht eigen bedrijf	3.500 kg	€ 20	€ 70.000	1.000m <sup>2</sup>	€ 25	€ 25.000	€ 95.000
VBB-recht							€ 160.000

In het geval dat initiatiefnemers rechten moeten verwerven, dan wenden deze zich in de praktijk altijd tot de vrije markt. De kosten voor het verwerven van volledige RvR-kavels zijn aanzienlijk lager dan bij de gemeente en nog veel lager dan bij de provincie. De reden die hier achter zit is dat het vaak particulier gesloopte meters en ingetrokken productierechten betreft waar geen aankoopwaarde meer tegenover staat en er dus ook geen rentelasten zijn voor de eigenaar van die rechten. De kostprijs voor die meters en productierechten

wordt op de markt deels bepaald door de restwaarde van het gesloopte bedrijf, eventuele sloopkosten en de belastingafrekening voor het beëindigen van het bedrijf. Indien de productierechten van het eigen bedrijf uit de markt worden gehaald, dan levert de ondernemer hiermee € 70.000 potentiële waarde in. Opgemerkt wordt dat deze rechten vaak al dusdanig lang meegaan dat de waarde wel op de markt geldt, maar dat de rechten wellicht voor een heel andere prijs zijn verworven. De feitelijke kosten voor een RvR-recht uit het eigen bedrijf liggen doorgaans lager dan genoemde € 95.000.

Om de verhandelbaarheid van de kavels van het plan De Run te vergroten kan het zinvol zijn om de inbreng van willekeurige productierechten en/of gesloopte stallen van elders uit de provincie te beperken. Daarmee kunnen alleen nog maar rechten uit Boekel worden ingezet, hetgeen een beperkter aanbod betekent en dus een hogere vraagprijs.

## **2.5.2 Financiële belangen initiatiefnemer en stoppende boer**

Hiermee komt tegelijk een voordeel naar boven voor de stoppende boer in Boekel. Het wordt interessanter om stallen en productierechten in te brengen als de markt kleiner wordt gemaakt. Er is minder aanbod dus de prijs stijgt. De stoppende boer krijgt hiermee meer financiële ruimte om stallen te slopen en productierechten in te leveren. Het stoppen van een intensieve veehouderij(tak) wordt dan interessanter.

Anderzijds snijdt dit ook een negatief effect aan: de initiatiefnemer zal altijd voor een duurdere optie moeten kiezen dan nu het geval is. De kans bestaat dat daarmee het initiatief beperkt wordt in de mogelijkheden. Elke ontwikkeling zal immers een zogenaamd "*break even point*" kennen.

Nu de optie voor het aanvullen van rechten van elders uit de provincie open blijft, hebben de regels geen financiële consequenties voor plannen waar de RvR-rechten aangevuld moeten worden met productierechten of m<sup>2</sup> sloop.



### 3 Voorwaarden voor woningen in het buitengebied

#### 3.1 Algemeen geldende regels

In onze gemeente zijn woningen in het buitengebied gebonden aan enkele standaard regels. Over het algemeen gelden deze regels ook voor de hele provincie Noord-Brabant. Het verschil met de rest van de provincie is dat in Boekel geen of nauwelijks regels gelden ten aanzien van de vormgeving van een woning of de inrichting van het woonkavel. Dit is inherent met de Boekelse besturingsfilosofie en eigen verantwoordelijkheid van de Boekelse burger die wordt benadrukt door de gemeente. Daar waar in andere gemeenten het traditionele welstandbeleid nog altijd geldt of er sprake is van beeldkwaliteitplannen, heeft de burger in Boekel alle vrijheid om uitvoering te geven aan de woning.

In dit kader is het niet relevant wat de regels zijn voor bedrijfswoningen. Een RvR-woning of een VBB-woning is doorgaans **een reguliere burgerwoning**. Hier wordt dan ook niet verder ingegaan op nieuwe woningen voor bedrijven.

*RvR-woningen en VBB-woningen worden gezien als én behandeld als reguliere burgerwoningen met de daarbij horende rechten en plichten.*

##### 3.1.1 Regels uit het bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan is bepaald dat woningen in principe niet groter mogen zijn dan 600 m<sup>3</sup> inhoud. Het bijhorende bijgebouw bij een woning mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>. Slechts in het geval van een bedrijfswoning is de inhoudsmaat van de woning opgerekt tot maximaal 750 m<sup>3</sup>. De oorspronkelijke achterliggende gedachte hierbij was dat een bedrijfswoning ook deels gebruikt wordt voor de bedrijfsvoering. Bijvoorbeeld voor administratieve functies of sanitaire of andere faciliteiten in relatie tot het bedrijf. De norm voor een burgerwoning is daarmee duidelijk en al jaren hetzelfde: 600 m<sup>3</sup> inhoud.

Verder is in het bestemmingsplan bepaald dat bijgebouwen maximaal een bepaalde afstand van de woning mogen liggen en wat de maximale goot- en bouwhoogte mag zijn. Voor het bijgebouw wordt verder nog bepaald dat deze achter de voorgevel van de woning moet liggen. Er wordt niets gezegd over de locatie van een woning anders dan dat deze binnen het bouwvlak moet liggen.

##### 3.1.2 Regels vanuit de provincie

In de provinciale verordening is de beleidsregel Ruimte voor Ruimte (2006) opgenomen. Er zijn door de provincie geen specifieke aanvullende regels opgenomen. Wel is in de VR 2014 bepaald dat de gemeente een zorgplicht heeft ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en verbetering van het landschap. Dit is in de VR 2012 opgenomen in artikel 2.1 en 2.2. In de VR 2014 is dit opgenomen in hoofdstuk 3.

In regionaal verband zijn hierover nadere afspraken gemaakt die de verplichtingen voor gemeenten in geval van ontwikkelingen hebben vastgelegd:

De volgende ontwikkelingen met (nieuwe) woningen vallen onder de navolgende categorieën met bijhorende tegenprestatie:

1. Categorie 1: er is geen inpassing of tegenprestatie vereist:
  - a. Het vergroten van de inhoud van een burgerwoning tot 600 m<sup>3</sup>;
  - b. Het vergroten van het aantal m<sup>2</sup> bijbouwen bij een (bedrijfs) woning tot 100 m<sup>2</sup>;
  - c. De realisatie van een Ruimte voor ruimte woning;

2. Categorie 2: hier niet relevant
3. Categorie 3: toepassing van de forfaitaire bijdrage methode en een berekende kwaliteitsverbetering als tegenprestatie is verplicht voor onder meer:
  - a. het oprichten van een VBB-woning;
  - b. het vergroten van het aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning groter dan 100 m<sup>2</sup>;
  - c. en alle overige ontwikkelingen die niet binnen categorie 1 of 2 passen;

### **Samengevat**

Hieruit volgt dat de provincie / regio:

- A. geen nadere eisen stelt aan de inhoud van de woning bij het oprichten van een ruimte voor ruimte woning;

Hieruit volgt ook dat de provincie / regio de forfaitaire regeling uit de gemeentelijke beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel van toepassing heeft verklaard voor de volgende ontwikkelingen:

- B. vergroten van de inhoud van een woning > 600 m<sup>3</sup>;
- C. vergroten van het aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen bij een woning > 100 m<sup>2</sup>;
- D. het oprichten van een VBB-woning;

### **3.1.3 Erfbeplantingbeleid**

De gemeente Boekel heeft voor ontwikkelingen in het buitengebied het erfbeplantingbeleid van toepassing verklaard. Dit beleid voorziet in de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Er is geen aanleiding om in dit kader iets te wijzigen in dit beleid.

### **3.1.4 Algemene regels samengevat**

1. *De standaard bouwregels uit het bestemmingsplan buitengebied voor "burgerwoningen" blijven van toepassing voor RvR-woningen en VBB-woningen;*
2. *De regels uit de Verordening Ruimte van de provincie en daaruit voortkomende regionale afspraken blijven van toepassing voor RvR-woningen en VBB-woningen;*
3. *Het Boekelse erfbeplantingbeleid blijft van toepassing voor RvR-woningen en VBB-woningen;*

### **3.2 Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Boekel**

De RvR-regeling is een kwaliteit verbeterende regeling op zich. Ten minste, zo was en is de regeling voorzien te zijn. De kwalitatieve verbetering van de omgeving zit 'm in de sanering van een onwenselijke veehouderij op gevoelige locaties door het slopen van stallen en tegelijk opleggen van een daarbij passende bestemming én het verlagen van de milieubelasting door het intrekken van de daarbij horende productierechten. In ruil hiervoor mag er een woning worden teruggebouwd, welke doorgaans een kleinere fysieke omvang aan bebouwing kent en geen milieubelasting.

De RvR-regeling bepaalt echter niet dat een en ander allemaal in dezelfde gemeente of op dezelfde locatie plaats moet vinden. Hierin zit voor het Boekelse belang een risico: wel bouwen in Boekel, maar er wordt niets gesloopt in Boekel en/of er wordt geen milieuwinst gehaald in Boekel.

De beleidsvisie Vitaal Buitengebied uit 2013 bepaalt daarentegen dat ontwikkelingen in alle gevallen een feitelijke bijdrage moeten leveren aan de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de gemeente Boekel. Er kan dus nooit sprake zijn van het volledig afkopen van die kwaliteitswinst. Deze beleidsvisie is expliciet niet van toepassing op de RvR-regeling!!!

De achterliggende redenen voor de eis van feitelijk uit te voeren verbetering zijn:

- het voorkomen van het “projectontwikkelaartje spelen” door financieel krachtige partijen;
- de noodzaak van feitelijke investering door betrokkenen in het algemene belang;
- de gemeente wil niet alle lasten op zich nemen en juist de initiatiefnemer heeft baat bij de tegenprestatie. Dan moet je er ook wat voor doen.

De RvR-regeling biedt echter de mogelijkheid om toch een RvR-woning te realiseren op een locatie in Boekel, terwijl er geen enkele winst in Boekel wordt gehaald. Dit resulteert voor Boekel alleen maar in het toevoegen van nieuwe versterking en slechts een beperkte zo niet geen landschappelijke verbetering, anders dan de erfbepaling. Zeker nu er in Boekel ook geen beeldkwaliteiteisen of welstandbeleid van toepassing zijn.

*Deze basisgedachte van feitelijk ook een tegenprestatie leveren in Boekel moet ook terugkomen in het toepassen van de beleidsregel RvR: je moet feitelijk ook iets presteren in Boekel om aanspraak te kunnen maken op een RvR-recht.*

### 3.2.1 Feitelijke winst in Boekel behalen

Om feitelijke winst in Boekel te kunnen behalen moet het verwerven van een bouwtitel concreet worden gekoppeld aan de tegenprestatie die in Boekel plaats vindt. Op grond van deze redenering moet je dus uitsluiten dat er *“bouwtitels worden aangekocht van buiten Boekel.”*

Met de RBV-regeling in het achterhoofd, welke direct gekoppeld moet worden aan de behaalde kwaliteitswinst in het buitengebied, ook in Boekel, zouden er dus maximaal 18 RvR-bouwtitels gerechtvaardigd kunnen worden met sloop van stallen en intrekken van productierechten in Boekel. Zoals in paragraaf 2.3 reeds aangegeven is dit nagenoeg in balans op dit moment.

1. RvR-bouwtitels kunnen derhalve alleen nog maar via de volgende opties worden verworven:
  - a. Ruimte voor Ruimte via het eigen bedrijf in Boekel: sanering en beëindigen van het eigen bedrijf, gelegen binnen de gemeente Boekel;
  - b. Ruimte voor Ruimte door verwerven op de markt: rechten moeten voortkomen uit sanering en beëindiging van een intensieve veehouderij van een derde, gelegen binnen de gemeente Boekel;
  - c. Ruimte voor Ruimte kavel aankopen bij de gemeente Boekel: deze kavels zijn via de RBV-regeling gekoppeld aan de reeds uitgevoerde sanering en beëindiging van intensieve veehouderijen in Boekel;
2. De VBB-woning: deze woningen dienen per definitie een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering in Boekel uit te voeren. Al dan niet via het opengestelde fonds.

Het aankopen van nieuwe RvR-rechten via de provincie of op grond van sanering en beëindiging van bedrijven buiten de gemeente Boekel wordt vanaf dit moment niet meer gezien als een ontwikkeling die bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering in Boekel. Hiermee ontbreekt de ruimtelijk planologische legitimatie voor het toevoegen van nieuwe rode functies in ons buitengebied.

Hierbij laat de gemeente wel ruimte om te salderen in m<sup>2</sup> stallen en productierechten met Boekelse locaties die wellicht te kort schieten op één of beide aspecten. De minimale aantallen m<sup>2</sup> stallen en/of kg productierechten die in Boekel aanwezig moeten zijn per woning komen daarbij overeen met de aantallen die in de beleidsregel RvR zijn opgenomen.

Daarbij geldt dat saldering alleen voor de laatste woning wordt toegestaan om het aantal RvR-kavels naar boven af te kunnen ronden. Deze rechten kunnen dus van elders uit de provincie Noord-Brabant worden verworven.

*In Boekel wordt alleen nog maar medewerking verleend aan nieuwe RvR-woningen of VBB-woningen in het buitengebied als de bouwtitel verworven wordt via:*

- 1. Ruimte voor Ruimte via het eigen bedrijf in Boekel;*
- 2. Ruimte voor Ruimte door verwerven Boekelse rechten op de markt;*
- 3. Ruimte voor Ruimte kavel aankopen bij de gemeente Boekel;*
- 4. De beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel.*

Hierbij moet wel een systematiek worden ingevoerd die voorkomt dat productierechten via allerlei omwegen toch aan Boekel worden toegeschreven. Zo kunnen productierechten nog altijd op papier worden verplaatst van buiten naar een locatie binnen Boekel. Zonder dat er ooit één kg fosfaat is geproduceerd. Voorgesteld wordt om daarbij een peildatum vast te leggen die ook verifieerbaar is.

Aangesloten wordt op de administratie van productierechten door de Dienst Regeling, die ook voor de bewijsvoering bij de RvR-regeling door de provincie wordt gehanteerd. De regel wordt gesteld dat zowel voor RvR-woningen als voor VBB-ontwikkelingen alleen de bestaande productierechten op een veehouderijlocatie in de gemeente Boekel van **voor 1 januari 2014** kunnen worden ingezet, alsmede dierproductierechten die **op of na 1 januari 2014 in Boekel zijn gevestigd, én minimaal 3 jaar in Boekel in productie zijn geweest.**

Het oppervlakte van te slopen stallen is vastgelegd met de gerealiseerde vergunningen en derhalve niet bruikbaar om “*rechten administratief te verplaatsen*”.

*Voor het inbrengen van productierechten uit de gemeente Boekel geldt dat deze productierechten ook daadwerkelijk in gebruik waren voor een veehouderij gelegen binnen de gemeente Boekel voor 1 januari 2014, danwel na 1 januari 2014 in Boekel zijn gevestigd én minimaal 3 jaar in Boekel in productie zijn geweest en als zodanig zijn geregistreerd bij de Dienst Regelingen.*

### **3.2.2 Randvoorwaarden voor nieuwe woningen**

Om de totale kwaliteitswinst verder te versterken worden via deze regeling ook enkele aanvullende kwalitatieve randvoorwaarden vastgelegd voor de uitvoering van de betreffende nieuwe woningen: zowel voor RvR-woningen, als VBB-woningen.

#### **Resterende bebouwing ook saneren**

Indien er sprake is van het bouwen van een woning op de voormalige agrarische bedrijfslocatie of een andere locatie waar bebouwing aanwezig is, behorende bij de oorspronkelijke functie/bestemming, dan geldt de regel dat ook overige beeldverstorende

en/of niet passende bebouwing volledig wordt gesaneerd. Ten hoogste 100 m<sup>2</sup> aan reeds bestaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen mag in totaal blijven staan.

Indien er sprake is van bestaande bebouwing met een cultuurhistorisch waardevol karakter en aangewezen monumentale bebouwing, dan moet deze wél worden behouden.

In het geval dat toch wordt gekozen voor het behouden van meer bebouwing dan 100 m<sup>2</sup> naast de omvang van de toegestane nieuwe woning, treedt de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel in werking en dient een extra tegenprestatie te worden geleverd voor deze overmaat boven de 100 m<sup>2</sup>. Reeds opgenomen en/of uitgevoerde tegenprestatie ten behoeve van het toevoegen van de woning kan hierbij niet meer worden ingezet.

### **Woningtypologie**

Om enerzijds de balans en diversiteit van woningen op de woningbouwmarkt en anderzijds het karakter van bebouwing in het buitengebied niet te verstoren dienen er ook eisen gesteld te worden aan het soort woningen c.q. de perceelomvang.

Het buitengebied kent nagenoeg geen aan-een-gebouwde woningen. Hoogstens komt er her een der een gesplitste woning voor. Nieuwe woningen in het buitengebied worden alleen als passend beschouwd als het vrijstaande objecten betreft. Hierbij kunnen zowel inpandige bijgebouwen als vrijstaande bijgebouwen passen. Aangebouwde bijgebouwen zijn vaak al veel minder passend in het buitengebied, tenzij deze in een traditionele bouwvorm voorkomen. In het verlengde van boerderijsplitsingen en het hergebruik van waardevolle bebouwing kan er echter wel sprake zijn van een traditionele bouwtypologie met meerdere woningen daarin, bijvoorbeeld een nieuwe langgevel boerderij of krukhuis boerderij met twee of meer wooneenheden.

De kavelgrootte per wooneenheid moet in alle gevallen minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedragen. Het gaat dan om het bouwvlak voor de woning en bijhorende bijgebouwen bij de uiteindelijke bestemming. Hiermee wordt voorkomen dat er een te eenzijdig aanbod aan “vrijstaande woningkavels” ontstaat in relatie tot de uitgeefbare uitbreidingsplannen in Boekel.

### **Milieuhygiënisch aanvaardbaarheid**

Het is niet toegestaan om nieuwe woningen op te richten binnen een afstand van 50 meter van enige veehouderij in het buitengebied. Hierbij is de afstand tussen de rand van het bouwvlak van betreffende veehouderij(en) tot aan het bouwvlak voor de woning bepalend. Overigens blijft gelden dat in alle gevallen voldaan moet worden aan de geldende afstanden tot aan veehouderijbedrijven die volgen uit de Wet milieubeheer en aanvullende regelingen, zoals de Geurgebiedsvisie en –verordening van de gemeente Boekel.

Daarnaast mogen er ook geen nieuwe woningen worden opgericht in een gebied waar de achtergrondbelasting voor geur en/of fijn stof de normen overschrijdt die het woon- en leefklimaat ter plaatse onaanvaardbaar maakt. Dit geldt ook in die gevallen waar de individuele belasting wel voldoet aan de normen en/of waar er woningen worden gebouwd op de voormalige veehouderijlocatie. Een woning blijft immers een milieu- en geurgevoelig object waarvoor te allen tijden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd moet worden.

Hierbij moet mede in overweging genomen worden dat nieuwe woningbouw kavels in gebieden met een overbelaste milieusituatie doorgaans niet verkoopbaar zijn. Naast de belemmeringen vanuit geldende milieuhygiënische regels is dit van wezenlijk belang voor de uitvoerbaarheid van een plan.

### **Ontsluiting**

Voor de uitvoerbaarheid van een plan dient een nieuw woningbouwkavel goed ontsloten te kunnen worden. Hierbij geldt als regel dat woningen rechtstreeks op de openbare weg ontsloten moeten worden. Het bouwen van tweedelijns woonbebouwing is alleen mogelijk indien hier ook een nieuwe openbare infrastructuur wordt aangelegd binnen het plan en de daar bij horende exploitatie.

### **Samengevat**

Uit bovenstaande aspecten komen de volgende algemene voorwaarden naar voren voor het toevoegen van RvR-woningen en VBB-woningen.

*Algemene randvoorwaarden die gelden voor het toevoegen van RvR-woningen en VBB-woningen:*

- 1. Resterende bebouwing wordt gesaneerd: maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bebouwing mag behouden worden tenzij er sprake is van waardevolle bebouwing. Bij een overmaat aan te behouden bebouwing treedt de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel in werking;*
- 2. Woningtypologie: er is sprake van vrijstaande objecten op een minimaal bouwvlak van 1.000 m<sup>2</sup>, met in pandige bijgebouwen of vrijstaande bijgebouwen. Aangebouwde bijgebouwen zijn niet toegestaan;*
- 3. Milieu: Nieuwe woningen liggen ten minste 50 meter van enige veehouderij in het buitengebied. Er moet ook sprake zijn van een aanvaardbare achtergrondbelasting voor geur en/of fijn stof: dus een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Verder worden de wettelijke bepalingen uit de Wet milieubeheer gerespecteerd;*
- 4. Ontsluiting: woningen worden rechtstreeks op de openbare infrastructuur ontsloten.*

## 4 Beleidsregels

### 1. Hoofdregeel

- a. De regels zoals opgenomen in de “Verordening Ruimte” en de “Beleidsregel ruimte voor ruimte” (2006) van de provincie Noord-Brabant zijn integraal van toepassing;
- b. In ieder geval zal een bestemmingsplan dat voorziet in een RvR-woning en/of een VBB-woning moeten voldoen aan:
  - 1° de regels uit de Verordening Ruimte van de provincie; en
  - 2° de daaruit voortkomende regionale afspraken die op grond van de Verordening Ruimte zijn vastgelegd; en
  - 3° het Boekelse erfbeplantingbeleid;
- c. Naast de gebruikelijke relevante planologische beoordelingsaspecten gelden er ten aanzien van RvR-woningen en VBB-woningen de navolgende aanvullende voorwaarden.

### 2. Lokale kwaliteitsverbetering verplicht

- a. In Boekel wordt alleen nog maar medewerking verleend aan nieuwe RvR-woningen of VBB-woningen in het buitengebied als de bouwtitel verworven wordt via:
  - 1° Toepassing van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte (2006) door het saneren en beëindigen van het eigen bedrijf, gelegen binnen de gemeente Boekel; of
  - 2° Toepassing van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte (2006) door het verwerven van één of meerdere RvR-kavels voortkomende uit de sanering en beëindiging van een intensieve veehouderij gelegen binnen de gemeente Boekel; of
  - 3° Het aankopen van een RvR-kavel bij de gemeente Boekel; of
  - 4° De beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel;
- b. Dierproductierechten uit de gemeente Boekel moeten ook daadwerkelijk in gebruik zijn of zijn geweest voor een veehouderij gelegen binnen de gemeente Boekel:
  - 1° Waarbij de dierproductierechten vóór 1 januari 2014 ter plaatse zijn geregistreerd als zodanig bij de Dienst Regelingen; of
  - 2° Waarbij de dierproductierechten óp of ná 1 januari 2014 ter plaatse zijn geregistreerd als zodanig bij de Dienst Regelingen én gedurende ten minste 3 jaren ook feitelijk in productie zijn geweest op die locatie binnen de gemeente Boekel.
- c. Indien er sprake is of kan zijn van aanvulling van te slopen oppervlakte stallen of productierechten als bedoeld onder lid a.1° of a.2°, dan mogen rechten aangevuld worden van buiten Boekel, overeenkomstig de navolgende bepalingen onder lid d tot en met lid f;
- d. Van het totaal aantal toe te voegen woningen mag alleen voor de laatste woning aanvulling worden verworven buiten Boekel. Dit geldt dus ook voor de eerste woning indien er slechts sprake is van één toe te voegen woning;
- e. Indien er productierechten aangevuld worden dan moet ten minste 2.000 kg aan fosfaatrechten afkomstig zijn van een intensieve veehouderij welke gevestigd is/was binnen de gemeente Boekel;
- f. Indien er te slopen oppervlak stallen aangevuld moet worden dan moet ten minste 600 m<sup>2</sup> te slopen stallen afkomstig zijn van een intensieve veehouderij welke gevestigd is/was binnen de gemeente Boekel;

### 3. **Uitgangspunt: burgerwoning**

- a. RvR-woningen en VBB-woningen worden behandeld als zijnde burgerwoningen. Hiermee worden tevens de standaard bepalingen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied gerespecteerd. De volgende bepalingen zijn daarmee van toepassing:
  - 1<sup>o</sup> Toegestane inhoud van de woning: 600 m<sup>3</sup>; en
  - 2<sup>o</sup> Toegestane oppervlakte bijgebouwen bij de woning: 100 m<sup>2</sup>;
- b. Indien afgeweken wordt van lid a van deze beleidsregel, dan treedt de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel (2013) in werking;

### 4. **Algemene voorwaarden voor de planvorming**

De navolgende algemene randvoorwaarden gelden bij het opstellen van bestemmingsplannen die voorzien in de toevoeging van één of meerdere RvR-woningen en/of VBB-woningen:

- a. Volledige sanering: alle resterende bebouwing op de voormalige bedrijfslocatie wordt gesaneerd waarbij maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bebouwing behouden mag worden tenzij er sprake is van waardevolle bebouwing. Bij een overmaat aan te behouden bebouwing treedt de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel in werking; en
- b. Woningtypologie: er is sprake van vrijstaande objecten met een minimaal bouwvlak van 1.000 m<sup>2</sup> per wooneenheid, daaronder begrepen de gronden voor inpandige bijgebouwen of vrijstaande bijgebouwen. Aangebouwde bijgebouwen zijn niet toegestaan; en
- c. Milieu: Nieuwe woningen liggen ten minste 50 meter van enige veehouderij in het buitengebied. Er moet ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanvaardbare achtergrondbelasting voor geur én fijn stof, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd kan worden; en
- d. Ontsluiting: nieuwe kavels moeten rechtstreeks ontsloten worden op de openbare infrastructuur. De bouw van tweedelijns bebouwing is alleen mogelijk indien hier ook een openbare infrastructuur wordt aangelegd binnen het plan en de bijhorende exploitatie.

### 5. **In werking treding**

Deze beleidsregels treden in werking daags na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de *“beleidsregels Ruimte voor Ruimte – gemeente Boekel.”*



## **5 Bijlagen**

- 5.1 Verordening Ruimte 2012, artikel 11.1 t/m 11.4
- 5.2 Verordening Ruimte 2014 – Regels voor Ruimte voor Ruimte
- 5.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte

## 5.1 Verordening Ruimte 2012, artikel 11.1 t/m 11.4

### **Hoofdstuk 11. Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied**

#### **Artikel 11.1 Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, stelt regels ter voorkoming van:
  - a. nieuwbouw van één of meer woningen of solitaire recreatiewoningen;
  - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwblok of bestemmingsvlak mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
  - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
  - c. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
  - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bebouwingsvlak, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
  - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
  - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
  - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
5. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid dat voorziet in de vergroting van een of meer woningen bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van deze vergroting te verzekeren, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.
7. Het bepaalde in dit artikel geldt niet indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3.

#### **Artikel 11.2 Regels voor ruimte-voor-ruimte kavels**

1. In afwijking van artikel 11.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:

- a. *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap bedoeld in artikel 2.2 niet van toepassing is;*
- b. *is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 11.3 gestelde nadere regels;*
- c. *er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3.*

#### **Artikel 11.3 Nadere regels inzake ruimte-voor-ruimte kavels**

1. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 11.2, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.*
2. *Zolang nadere regels als bedoeld in het eerste lid nog niet zijn vastgesteld en in werking zijn getreden, wordt de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 aangemerkt als nadere regels als bedoeld in het eerste lid.*

#### **Artikel 11.4 Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties**

1. *In afwijking van artikel 11.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake behoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
2. *Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*
  - a. *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren, onverlet artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap;*
  - b. *er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3;*
  - c. *geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 11.2.*

(Uit de Verordening Ruimte 2012, provincie Noord-Brabant)

## 5.2 Verordening Ruimte 2014 – Regels voor Ruimte voor Ruimte <sup>4</sup>

### Artikel 6 Groenblauwe mantel

#### 6.9 Ruimte-voor-ruimte

1. *In afwijking van artikel 6.8 eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.*
3. *Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.*
4. *Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*
  - a. *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;*
  - b. *is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;*
  - c. *er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.*

### Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

#### 7.9 Ruimte-voor-ruimte

1. *In afwijking van artikel 7.8 eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.*
3. *Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.*
4. *Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*
  - a. *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;*
  - b. *is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;*
  - c. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*

(ontwerpteksten uit de ontwerp Verordening Ruimte 2014, provincie Noord-Brabant)

<sup>4</sup> In deze bijlage is de tekst en artikelnummering uit de ontwerp Verordening Ruimte 2014 opgenomen. Zowel tekst als nummering kan afwijken van de vastgestelde Verordening Ruimte 2014.

## 5.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte

### Artikel 1 Reikwijdte

#### Deelname

*In het streekplan is voorgeschreven dat de agrarische bedrijfsgebouwen die onderwerp zijn van sloop in het kader van de regeling ruimte voor ruimte, in gebruik moeten zijn of zijn geweest voor de intensieve veehouderij. Om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte moet de aanvraag betrekking hebben op intensieve veehouderijen die op en na 10 september 1999 daadwerkelijk bedrijfsmatig in gebruik waren. Hiervan is sprake indien op 10 september 1999 tot het moment van beëindiging van de intensieve veehouderij als bedoeld in artikel 5 van deze beleidsregel onafgebroken:*

- a. voor de intensieve veehouderij een mestnummer is afgegeven;*
- b. voor de intensieve veehouderij bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen te Assen) rechten voor de intensieve veehouderij waren geregistreerd overeenkomend met tenminste 700 kilogram fosfaat;*
- c. voor de activiteiten van de intensieve veehouderij een toereikende milieuvergunning aanwezig was.*

#### Toepassingsgebied

- 1. In het streekplan is aangegeven dat de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, in het kader van de regeling ruimte voor ruimte moet plaatsvinden in één van de reconstructiegebieden in de provincie. Gezien de doelstelling van de reconstructie dient de aanvraag betrekking te hebben op intensieve veehouderijen waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen zich bevinden op locaties die gelegen zijn in die delen van de reconstructiegebieden die zijn aangeduid als extensiveringsgebied of verwevingsgebied, met dien verstande dat in laatstgenoemde gebieden alleen locaties in aanmerking komen die niet zijn aan te merken als duurzame locaties voor de intensieve veehouderij.*
- 2. Bij intensieve veehouderijen met meerdere locaties komen alleen die locaties in aanmerking die gelegen zijn in het hiervoor genoemde toepassingsgebied. Elders gelegen locaties – in landbouwontwikkelingsgebieden, duurzame locaties voor de intensieve veehouderij in verwevingsgebieden - komen niet in aanmerking.*
- 3. Het vereiste dat de aanvraag enkel betrekking mag hebben op intensieve veehouderijen waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen die onderwerp zijn van sloop in het kader van de regeling ruimte voor ruimte, zich bevinden op locaties die gelegen zijn in die delen van de reconstructiegebieden binnen de provincie die aangeduid zijn als een extensiveringsgebied of, mits geen sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij, als een verwevingsgebied, geldt niet voor aanvragen die betrekking hebben op intensieve veehouderijen die beëindigd zijn met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv). Voor deze intensieve veehouderijen geldt dat de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen plaats moeten hebben (gehad) in één van de reconstructiegebieden binnen de provincie om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte.*

### Artikel 2 Inleidende bepaling

- 1. De begrippen die voorkomen in de tekst van deze beleidsregel worden gedefinieerd zoals aangegeven in artikel 3.*
- 2. De begrippen die voorkomen in de Memorie van Toelichting op deze beleidsregel en die van belang zijn voor de toepassing er van worden gedefinieerd zoals aangegeven in de bij deze Memorie van Toelichting behorende bijlage 1 "Bijzondere definities".*

### Artikel 3 Definities

*De begrippen die in deze beleidsregel voorkomen, worden als volgt gedefinieerd;*

- 1. Aanvraag: Een verzoek van een gemeentebestuur - het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad - aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant tot planologische medewerking aan de ontwikkeling van één of meerdere ruimte voor ruimtekavel(s) op grond van de regeling ruimte voor ruimte.*

2. *Aanvrager: Het gemeentebestuur - het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad - dat aan het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant een verzoek richt tot planologische medewerking aan de ontwikkeling van één of meerdere ruimte voor ruimtekavel(s) op grond van de regeling ruimte voor ruimte.*
3. *Initiatief: Een verzoek van een initiatiefnemer aan het gemeentebestuur - het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad - om (planologische) medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van één of meerdere ruimte voor ruimtekavel(s) gelegen binnen die gemeente op grond van de regeling ruimte voor ruimte.*
4. *Initiatiefnemer: Degene die bij het gemeentebestuur - het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad - een verzoek indient om (planologische) medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van één of meerdere ruimte voor ruimtekavel(s) gelegen binnen die gemeente op grond van de regeling ruimte voor ruimte.*
5. *Streekplan: Het door Provinciale Staten van Noord-Brabant bij besluit van 22 februari 2002, nummer 10/02 E, overeenkomstig artikel 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vastgesteld plan "Brabant in Balans", partieel herzien door Provinciale Staten van Noord-Brabant bij besluit van 3 december 2004.*
6. *Regeling ruimte voor ruimte: De in paragraaf 3.6.2. van het Streekplan opgenomen regeling die het mogelijk maakt om op planologisch aanvaardbare plaatsen een ruimte voor ruimtekavel te ontwikkelen in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die op en na 10 september 1999 in gebruik waren voor de intensieve veehouderij, in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse.*
7. *Ruimte voor ruimtekavel: Een perceel waarop de mogelijkheid wordt geboden een woning te realiseren op grond van de regeling 'ruimte voor ruimte'.*
8. *Agrarisch bedrijf: Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.*
9. *(Bedrijfs)beëindiging intensieve veehouderij(bedrijf): Het in zijn geheel beëindigen van een intensieve veehouderij die op en na 10 september 1999 in bedrijf was.*
10. *Agrarische bedrijfsgebouwen: Gebouwen die behoren tot de intensieve veehouderij, niet zijnde een woning, die in gebruik zijn of waren voor de huisvesting van dieren en/of voor de uitoefening van de intensieve veehouderij inclusief de eventueel daarbij behorende kelder en mestbassin maar exclusief de aanwezige sleufsilo's.*
11. *Slopen: Het doen afbreken van de agrarische bedrijfsgebouwen, het afvoeren van puin en afval, inclusief het verwijderen van gevaarlijk afval zoals asbest door een hiervoor gecertificeerd bedrijf, de verwijdering van putten en funderingen en het egaliseren van het perceel.*
12. *Slooplocatie: De plaats waar de te slopen of gesloopte bedrijfsgebouwen van de te beëindigen of beëindigde intensieve veehouderij zich bevinden of bevonden.*
13. *Milieuvergunning: Onherroepelijk geworden vergunning krachtens artikel 8.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer;*
14. *Herbestemming: In het geval van een volledige beëindiging van alle agrarische activiteiten op de slooplocatie, de omzetting van de oude bestemming die het agrarische gebruik van het perceel regelt naar een andere bij de omgeving passende bestemming. In het geval van beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de slooplocatie, een aanpassing van de oude bestemming waarbij het agrarische bouwblok wordt afgestemd op de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten en, voor zover nodig, met aanpassing van de bestemming in die zin dat intensieve veehouderij wordt uitgesloten.*
15. *Bouwblok: Een in een bestemmingplan vastgelegde ruimtelijke eenheid, waarbinnen de bebouwing voor een bestemming dient te worden geconcentreerd.*
16. *Intensieve veehouderij: Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is.*
17. *Rechten voor de intensieve veehouderij: De gegevens betreffende de mestproductie die bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) voor de intensieve veehouderij tot het moment van doorhaling als bedoeld in artikel 5 van deze beleidsregel zijn geregistreerd.*
18. *Doorhaling van de rechten voor de intensieve veehouderij: De doorhaling van de voor de intensieve veehouderij bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) geregistreeerde gegevens betreffende de mestproductie;*
19. *Kennisgeving: Een schriftelijke verklaring van de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen te Assen) waarin vermeld wordt hoeveel rechten voor de intensieve veehouderij zijn doorgehaald, dan wel hoeveel kilogram fosfaat door deze doorhaling uit de markt is genomen door de intensieve veehouderijen waarvan de beëindiging bij de aanvraag is betrokken;*

20. *Beleidsregel: Bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, over de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan ( artikel 1:3 sub 4 Algemene wet bestuursrecht).*
21. *Subsidie ter beëindiging van de intensieve veehouderij: Aanspraak op financiële middelen door een bestuursorgaan verstrekt met het oog op het beëindigen van de intensieve veehouderij anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten.*
22. *Salderen van agrarische bedrijfsgebouwen: De optelling van de oppervlakte van te slopen agrarische bedrijfsgebouwen bij de beëindiging van meerdere intensieve veehouderijen om te kunnen voldoen aan de eis dat tenminste 1.000 m2 agrarische bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte.*
23. *Bijkopen van fosfaat: Het verwerven, door aankoop of krachtens andere titel, van rechten voor de intensieve veehouderij die een zekere fosfaatwaarde vertegenwoordigen met het doel de aldus aangekochte fosfaatwaarde toe te voegen aan de fosfaatwaarde van de rechten voor de intensieve veehouderij die al geregistreerd waren voor de te beëindigen intensieve veehouderij.*
24. *Duurzame locatie intensieve veehouderij: Een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt ( ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt ( natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectaren voor een intensieve veehouderij.*
25. *Handleiding duurzame locaties voor de intensieve veehouderij: De Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 2 december 2003. Deze Handleiding is als bijlage opgenomen bij de verschillende reconstructieplannen.*

#### **Artikel 4 Zekerstellingen “ruimte voor ruimte”.**

1. *Om te kunnen beoordelen of de aanvraag voldoet aan het bepaalde in de onderdelen 11, 12, en 13 van de regeling ruimte voor ruimte zoals opgenomen in het streekplan dient de aanvraag te voldoen aan de volgende voorwaarden:*
  - a. *de aanvraag moet rechtstreeks verband houden met de beëindiging van één of meer intensieve veehouderijen, zoals bedoeld in artikel 5 van deze beleidsregel;*
  - b. *op het moment van indiening van de aanvraag moeten de agrarische bedrijfsgebouwen van de beëindigende intensieve veehouderij als bedoeld in het eerste lid, onder a, gesloopt zijn, een en ander conform artikel 6 van deze beleidsregel;*
  - c. *op het moment van indiening van de aanvraag moet op de slooplocatie(s) voldoende milieuwinst als bedoeld in artikel 7 van deze beleidsregel zijn behaald;*
  - d. *op het moment van indiening van de aanvraag moet op de slooplocatie(s) een passende herbestemming, zoals bedoeld in artikel 8 van deze beleidsregel zijn gelegd;*
  - e. *vast moet staan dat geen van de elementen uit de anti-cumulatiebepaling van artikel 9 van deze beleidsregel van toepassing is ( geweest) op de slooplocatie(s).*
2. *In het geval een aanvraag betrekking heeft op meerdere intensieve veehouderijen dient de aanvraag ten aanzien van alle bij de aanvraag betrokken intensieve veehouderijen afzonderlijk te voldoen aan de voorwaarden uit de regeling ruimte voor ruimte alsmede deze beleidsregel om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte.*

#### **Artikel 5 Bedrijfsbeëindiging**

*Om in aanmerking te komen voor de regeling ruimte voor ruimte moet op het moment van indiening van de aanvraag sprake zijn van beëindiging van de intensieve veehouderij. Van beëindiging van de intensieve veehouderij is sprake indien voor alle locaties van de intensieve veehouderij die gelegen zijn in het toepassingsgebied als bedoeld in artikel 1 van deze beleidsregel aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- a. *de productie van dierlijke meststoffen is feitelijk beëindigd;*
- b. *de milieuvergunning die betrekking heeft op de activiteiten van de intensieve veehouderij is ingetrokken al dan niet door wijziging of aanpassing van de milieuvergunning in het geval van handhaving van andere agrarische activiteiten ter plaatse dan de activiteiten die betrekking hebben op de intensieve veehouderij;*
- c. *de rechten voor de intensieve veehouderij die voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd zijn doorgehaald.*

### **Artikel 6 Sloop en saldering**

1. *Op het moment van indiening van de aanvraag moeten op de locatie(s) waar de voorgeschreven beëindiging van de intensieve veehouderij plaatsvindt, alle agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, een en ander zoals is omschreven in artikel 3 sub 11 van deze beleidsregel. Om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte dient te worden aangetoond dat minimaal een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt.*
2. *Om te komen tot de vereiste oppervlakte te slopen agrarische bedrijfsgebouwen kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot het salderen van sloopoppervlakten van de agrarische bedrijfsgebouwen die toebehoren aan verschillende intensieve veehouderijen die in het kader van de regeling ruimte voor ruimte worden beëindigd. Indien dit salderen leidt tot een oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen van 1.000 m<sup>2</sup> of meer, wordt voldaan aan het vereiste dat minimaal 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt om voor de regeling ruimte voor ruimte in aanmerking te kunnen komen.*
3. *Indien gebruik wordt gemaakt van de in het tweede lid genoemde mogelijkheid tot salderen gelden de volgende voorwaarden:*
  - a. *de minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen per intensieve veehouderij is 200 m<sup>2</sup>;*
  - b. *de oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen waarmee gesaldeerd wordt, moet eveneens afkomstig zijn van te beëindigen intensieve veehouderijen.*
4. *In het geval de aanvraag betrekking heeft op één of meerdere ruimte voor ruimtekavel(s) die geprojecteerd is c.q. zijn op de locatie waar de beëindiging van de intensieve veehouderij plaatsvindt en de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, hoeft op het moment van indiening van de aanvraag de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen als bedoeld in lid 1 nog niet noodzakelijk te hebben plaatsgevonden.*

### **Artikel 7 Milieuwinst en bijkoopregeling fosfaat**

1. *Zoals is aangegeven in het streekplan dient op de slooplocatie voldoende milieuwinst te zijn behaald om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte. Aan deze voorwaarde wordt voldaan indien voor iedere te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel middels een kennisgeving van de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) wordt aangetoond dat op het moment van indiening van de aanvraag tenminste 3.500 kilogram fosfaat uit de markt is genomen als gevolg van doorhaling van de voor het bedrijf voor de slooplocatie(s) geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij.*
2. *De hoeveelheid fosfaat die op het moment van indiening van de aanvraag uit de markt is genomen overeenkomstig het bepaalde in lid 1, kan niet opnieuw in aanmerking worden genomen bij een andere aanvraag.*
3. *Indien voor een intensieve veehouderij die in het kader van de regeling ruimte voor ruimte wordt beëindigd onvoldoende rechten voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd om te voldoen aan het in lid 1 bedoelde vereiste om per te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel tenminste 3.500 kilogram fosfaat uit de markt te nemen door doorhaling van de voor de intensieve veehouderij voor de slooplocatie(s) geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij, kan éénmalig fosfaat worden bijgekocht om op die manier op het moment van indiening van de aanvraag aan de vereiste hoeveelheid fosfaat te voldoen. Hierbij geldt een maximum van 2.800 kilo bij te kopen hoeveelheid fosfaat per te beëindigen bedrijf.*
4. *Als er op een te beëindigen intensieve veehouderij een veelvoud van 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, kan dit onder de volgende voorwaarden leiden tot een hieraan direct gerelateerd aantal ruimte voor ruimtekavels. Aangetoond moet dan worden dat voor de intensieve veehouderij gedurende een periode van tenminste drie jaar direct voorafgaande aan de aanvraag onafgebroken rechten voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) overeenkomend met de eis van 3.500 kilogram fosfaat per te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel. Ook in deze situatie geldt dat eenmalig maximaal 2800 kg fosfaat mag worden bijgekocht als bedoeld in lid 3 en dat de rechten voor de intensieve veehouderij op het moment van de bedrijfsbeëindiging als bedoeld in artikel 5 van deze beleidsregel zijn door te halen.*
5. *Als de aanvraag betrekking heeft op het beëindigen van meer dan één intensieve veehouderij dan is het toegestaan om per intensieve veehouderij eenmalig maximaal 2800 kg fosfaat bij te kopen als bedoeld in lid 3.*



### **Artikel 8 Passende herbestemming**

1. *Bij de aanvraag geldt de eis dat op de slooplocatie een passende herbestemming wordt gelegd ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de eis van passende herbestemming is voldaan indien:*
  - a. *In het geval van een volledige beëindiging van alle agrarische activiteiten op de slooplocatie, de omzetting van de oude bestemming die agrarisch gebruik van het perceel mogelijk maakt, naar een andere bij de omgeving passende bestemming.*
  - b. *In het geval van beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de slooplocatie, een aanpassing van de oude bestemming, waarbij het bouwblok wordt afgestemd op de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten en, voor zover nodig, met aanpassing van de bestemming in die zin dat intensieve veehouderij wordt uitgesloten.*
2. *Indien op het moment van indiening van de aanvraag nog geen passende herbestemming is gelegd op de slooplocatie als bedoeld in lid 1, dient op het moment van indiening van de aanvraag hiertoe een voorbereidingsbesluit overeenkomstig artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te zijn genomen.*

### **Artikel 9 Anticumulatie**

*Zoals in het streekplan in het kader van de regeling ruimte voor ruimte is aangegeven wordt geen planologische medewerking aan de ontwikkeling van een ruimte voor ruimtekavel verleend als in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, kan worden gekomen. Als “zodanig andere redelijke wijze” wordt in elk geval beschouwd de situatie waarin:*

- a. *de initiatiefnemer op het moment van indiening van de aanvraag, op grond van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv) dan wel enige andere regeling, subsidie heeft genoten voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen waarvan in de aanvraag sprake is;*
- b. *al op andere wijze gebruik gemaakt is van een gemeentelijke of provinciale regeling gericht op het mogen ontwikkelen van één of meer woningbouwkwavels in ruil voor bedrijfsbeëindiging en de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.*

### **Artikel 10 Aanvraag**

1. *De aanvraag wordt bij ons college ingediend door het bestuur van de gemeente waarin de te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel(s) gelegen is c.q. zijn.*
2. *De aanvraag bestaat uit een ondertekend verzoek met bijbehorende bescheiden, dat voor elke intensieve veehouderij met de beëindiging waarvan de aanvraag overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 rechtstreeks verband houdt, ten minste omvat:*
  - a. *een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat de productie van dierlijke meststoffen als bedoeld in artikel 5 sub a van deze beleidsregel op het moment van indiening van de aanvraag feitelijk is beëindigd;*
  - b. *de schriftelijke stukken waaruit blijkt dat het gemeentebestuur de milieuvergunning overeenkomstig artikel 8:26 van de Wet Milieubeheer heeft ingetrokken, dan wel overeenkomstig 8:24 van de Wet Milieubeheer heeft aangevuld, gewijzigd dan wel gedeeltelijk heeft ingetrokken;*
  - c. *een kennisgeving van de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen te Assen) waarin vermeld wordt hoeveel rechten voor de intensieve veehouderij zijn doorgehaald danwel hoeveel kilogram fosfaat uit de markt is genomen;*
  - d. *een duidelijke aanduiding van de ligging van de slooplocatie. Als de slooplocatie is gelegen in een verwevingsgebied moet aan de hand van een toets aan de Handleiding duurzame (project) locaties worden aangetoond dat de locatie niet kan worden aangemerkt als een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij.*
  - e. *een kopie van de sloopvergunning alsmede een bewijs van sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij, en de daarmee gemoede gezamenlijke oppervlakte, inclusief een asbestinventarisatie en de eventuele stortingsbonnen voor het aangetroffen asbest. Als zodanig komt in aanmerking een nota van het sloopbedrijf dan wel een gemeentelijke verklaring waaruit de sloop van de bij de aanvraag betrokken agrarische bedrijfsgebouwen blijkt;*
  - f. *indien voor het bedrijf waar de bedrijfsopstallen worden gesloopt, een aanvraag is ingediend bij de Dienst Regelingen (voorheen dienst landelijke service, LASER) voor sloopsubsidie in*

- het kader van de Rbv, moet een verklaring worden afgegeven dat wordt afgezien van uitbetaling van de sloopsubsidie.
- g. indien de initiatiefnemer gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot aankopen dan wel op andere wijze van verwerven van fosfaatrechten, een (koop)overeenkomst waarin vermeld wordt wie de vervreemder is van de fosfaatrechten, en hoeveel kilo's fosfaat het aankopen dan wel op de andere wijze van verwerven betreft.
  - h. een verklaring van de gemeente dat op de slooplocatie een passende herbestemming is gelegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van deze beleidsregel.
  - i. een verklaring van de aanvrager dat geen gebruik is gemaakt van een gemeentelijke regeling als bedoeld in artikel 9 sub b.
  - j. Indien de aanvraag geen betrekking heeft op intensieve veehouderijen die deelnemen of deelgenomen hebben aan de Rbv een overzicht vanaf 1999 van de bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) aangemelde rechten voor de intensieve veehouderij.
3. Als het gaat om een aanvraag waarbij een intensieve veehouderij wordt ingezet die geen gebruik heeft gemaakt van de Rbv en overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 lid 4 van deze beleidsregel op het moment van indiening van de aanvraag de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen nog niet heeft plaatsgevonden dient naast de in het tweede lid onder a tot en met j genoemde stukken een eigendomsbewijs van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen te worden overgelegd of een overeenkomst waaruit blijkt dat men kan beschikken over de voor de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte ingebrachte agrarische bedrijfsgebouwen.
4. Indien de aanvrager niet de volledige gegevens en bescheiden heeft overlegd die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen wij besluiten de aanvraag niet in behandeling te nemen, maar alleen nadat de aanvrager de gelegenheid heeft gehad binnen een door ons gestelde termijn de aanvraag aan te vullen.

### **Artikel 11 Beoordeling van de aanvraag**

1. Aanvragen die op het tijdstip van indiening bij ons college niet voldoen aan de eisen in de regeling ruimte voor ruimte op het punt van de planologische aanvaardbaarheid van de locatie van de mogelijke ruimte voor ruimtekavel, worden afgewezen op grond van strijdigheid met de regeling ruimte voor ruimte.
2. Aanvragen die op het tijdstip van indiening bij ons college wel voldoen aan de eis van planologische aanvaardbaarheid van de locatie van de mogelijke ruimte voor ruimtekavel, doch als niet volledig moeten worden aangemerkt op het punt van de verstrekte informatie benodigd voor de beoordeling van de aanvraag overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van deze beleidsregel en verder uitgewerkt in de artikelen 5, 6, 7, 8, 9 en 10 van deze beleidsregel, worden, in de gevallen dat de aan de aanvraag ontbrekende elementen aan een voorlopige beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid niet in de weg staan, in behandeling genomen.
3. De behandeling van de aanvraag zoals bedoeld in het tweede lid, leidt tot een principe-uitspraak over de planologische aanvaardbaarheid van de locatie van de mogelijke ruimte voor ruimtekavel, gericht aan de aanvrager en leidt voorts tot opgave van de gegevens en documenten benodigd voor de verdere beoordeling van de aanvraag overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van de beleidsregel en verder uitgewerkt in de artikelen, 5, 6, 7, 8, 9 en 10 van de beleidsregel.
4. De aanvrager levert de informatie en documenten zoals bedoeld in het tweede en het derde lid binnen 3 maanden na de datum van de principe-uitspraak.
5. Indien niet is voldaan aan de in het vierde lid neergelegde eis van het nader verstrekken van de benodigde informatie en documenten ter aanvulling van de aanvraag zal de aanvraag worden afgewezen.

### **Artikel 12 Hardheidsclausule**

1. Ons college kan bij het beoordelen van aanvragen afwijken van de onderhavige beleidsregel in die gevallen dat onverkorte toepassing van de onderhavige beleidsregel voor een of meer belanghebbenden onevenredig is in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.
2. In de in het eerste lid bedoelde gevallen alsmede in gevallen die niet zijn geregeld in deze beleidsregel beslist ons college naar redelijkheid en billijkheid.

**Artikel 13 Overgangsregeling**

1. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen die op of na de dag van inwerkingtreding van deze beleidsregel zijn ingediend naar aanleiding van een initiatief dat op of na 1 januari 2006 aan de aanvrager in behandeling is gegeven door de initiatiefnemer. Op aanvragen die zijn ingediend vóór de dag van inwerkingtreding van deze beleidsregel blijft de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte, vastgesteld bij besluit van 30 maart 2004, kenmerk 53/04, van toepassing.
2. Op aanvragen die op of na de dag van inwerkingtreding van de beleidsregel zijn ingediend naar aanleiding van een initiatief dat vóór 1 januari 2006 aan de aanvrager in behandeling is gegeven door de initiatiefnemer is deze beleidsregel niet van toepassing mits de aanvraag binnen één jaar na de dag van inwerkingtreding van deze beleidsregel bij ons is ingediend. Deze aanvragen worden beoordeeld in overeenstemming met de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte, vastgesteld bij besluit van 30 maart 2004, kenmerk 53/04. Om een beroep te kunnen doen op deze overgangsregeling dient bij de aanvraag een verklaring van de aanvrager te zijn gevoegd waaruit blijkt dat het initiatief vóór 1 januari 2006 aan de aanvrager in behandeling is gegeven.

**Artikel 14 Citeertitel**

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als “Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006”.

**Artikel 15 Bekendmaking en mededeling**

Het besluit tot vaststelling van de “Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006” wordt bekend gemaakt door openbare bekendmaking in het “Provinciaal Blad van Noord-Brabant”. Zoveel mogelijk tegelijkertijd met deze bekendmaking wordt het besluit toegezonden aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in Noord-Brabant en aan de Provinciale Planologische Commissies.

**Artikel 16 Inwerkingtreding**

De “Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006” treedt in werking de dag na de openbare bekendmaking.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant  
22 december 2005