

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen

Gemeente Boekel

*Herschreven versie behorende bij het
Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016*

Sector Beleid en Strategie

Versie 3.3
12 oktober 2017

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

24 oktober 2013
5 november 2013
28 november 2013
12 oktober 2017
7 december 2017
Februari 2017

Sector Beleid en Strategie

Versie 3.3
12 oktober 2017

Concept

24 oktober 2013

Behandeling ontwerp door B&W

5 november 2013

Publicatie ontwerp

28 november 2013

Aanpassing Omgevingsplan

12 oktober 2017

Commissie Grondgebiedzaken

7 december 2017

Vaststelling door gemeenteraad

Februari 2017

0 Inhoudsopgave

0	Inhoudsopgave	1
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het buitengebied ontwikkelt zich	3
1.3	Toepassingsbereik van deze beleidsregeling	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het bestaande beleid en toepassing ervan	5
2.1	Regelingen voor nieuwe woningen (Verordening Ruimte)	5
2.1.1	<i>Beleidsregel Ruimte voor Ruimte</i>	5
2.1.2	<i>Woning in ruil voor kwaliteitsverbetering landschap</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>	8
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 – 2016</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
3	Voorwaarden voor woningen in het buitengebied	17
3.1	Algemeen geldende regels	17
3.1.1	<i>Regels uit het bestemmingsplan</i>	17
3.1.2	<i>Regels vanuit de provincie</i>	17
3.1.3	<i>Erfbeplantingbeleid</i>	18
3.1.4	<i>Algemene regels samengevat</i>	18
3.2	Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Boekel	18
3.2.1	<i>Feitelijke winst in Boekel behalen</i>	19
3.2.2	<i>Randvoorwaarden voor nieuwe woningen</i>	20
4	Beleidsregels	23
5	Bijlagen	25
5.1	Verordening Ruimte 2014 – Regels voor Ruimte voor Ruimte	26

1 Inleiding

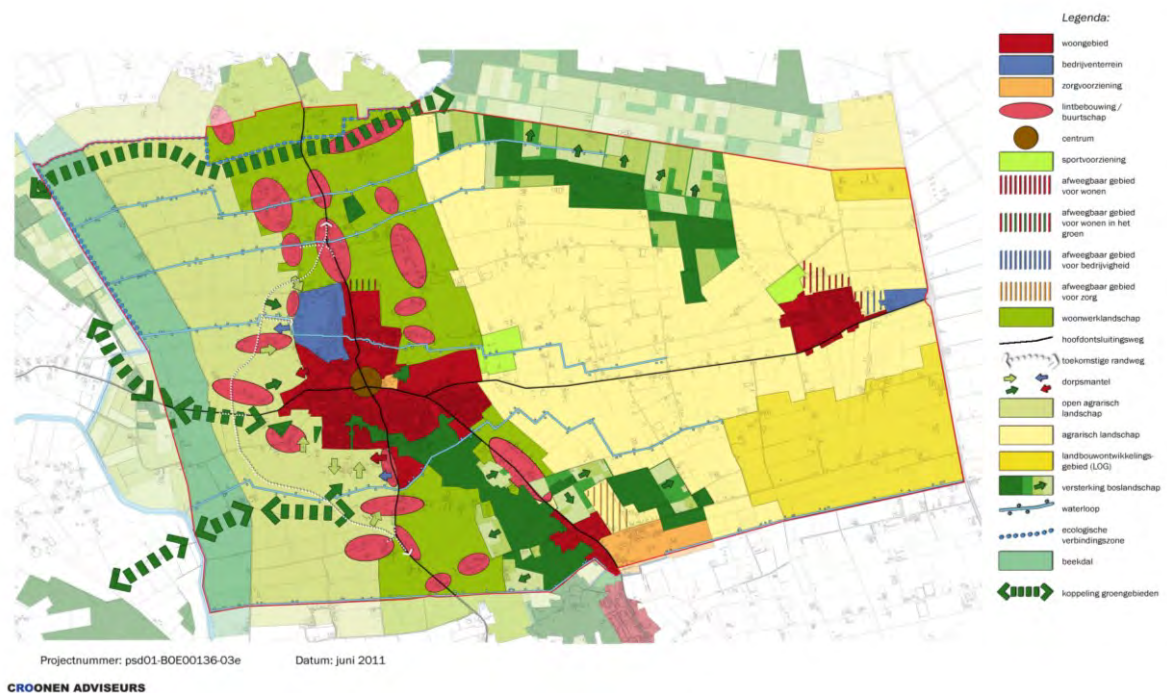
1.1 Aanleiding

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.

De beleidsregel is begin 2014 door de raad vastgesteld en in werking getreden. Anno 2016 is de gemeente Boekel bezig om een Omgevingsplan voor het Buitengebied te maken. Om deze reden alleen al is het noodzakelijk voorliggende beleidsregel te herschrijven. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve aanpassingen in de regeling noodzakelijk gebleken.

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 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.



Ruimtelijk Casco uit de Structuurvisie Boekel, oktober 2011

In de structuurvisie Boekel (2011) is een wensbeeld geschetst voor de gemeente ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Ten aanzien van het wonen is daarin gesteld dat deze zich in hoofdzaak binnen de kernen Boekel en Venhorst moet concentreren, maar dat 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 woningen kunnen worden toegevoegd.

Met het vaststellen van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel heeft de gemeenteraad van Boekel ingezet op de beleidsruimte die nodig is om dat buitengebied in stand te houden en de draagkracht ervan te behouden zo niet te vergroten. De afgelopen 3 jaren heeft de beleidsvisie zich bewezen: er ontstaan nieuwe functies in het buitengebied die acceptabel zijn en de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied bevorderen.

In Vitaal Buitengebied zijn de gebieden waar nieuwe functies en bebouwing kunnen worden toegestaan verder uitgewerkt. Dit is ook relevant bij nieuwe woningen via de RvR-regeling. Op hoofdlijnen zijn voorwaarden beschreven die in acht moeten worden genomen als er nieuwe functies en bebouwing ergens wordt toegevoegd.

1.3 Toepassingsbereik van deze beleidsregeling

Deze versie van de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte woningen geeft een aanvullend kader voor het vestigen van nieuwe woningen in het buitengebied van Boekel. Het gaat dan om ontwikkelingen die zich voordoen binnen het plangebied van het Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016. De voorgaande beleidsregel van 2014 blijft voor andere gebieden onverminderd van toepassing.

Deze beleidsregel heeft betrekking op woningen die voortkomen uit de provinciale beleidsregel *“Ruimte voor Ruimte”*, 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 2017 niet meer geldt op grond van de provinciale Verordening Ruimte, voorziet deze verordening én de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel momenteel nog wel in een soortgelijke optie: de zogenaamde VBB-woning.

1.4 Leeswijzer

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

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

In hoofdstuk 3 worden de voorwaarden en motivatie geformuleerd die gelden bij het toevoegen van woningen. Hierbij passeren algemene regels en kwalitatieve voorwaarden.

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 provinciale beleidsregel *“Ruimte voor Ruimte”* 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. Woning in ruil voor kwaliteitsverbetering landschap;
- c. Cultuurhistorisch waardevolle (karakteristieke) 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 is geen aangepast beleid noodzakelijk. In Boekel liggen nagenoeg geen mogelijkheden voor nieuwe landgoederen omdat er geen geschikte gebieden in Boekel zijn. Boerderijsplitsing en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle (karakteristieke) bebouwing zijn in het Omgevingsplan zelf geregeld. Agrarische bedrijfswoningen worden tegenwoordig nog maar incidenteel toegevoegd op grond van het bestemmingsplan Omgevingsplan. Ook dat is in het Omgevingsplan verder geregeld.

2.1.1 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte

De provinciale beleidsregeling “*Ruimte voor Ruimte*” (uit de Verordening ruimte 2014, versie 2017) – 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.

Het primaire doel van de RvR-regeling voor de provincie en de gemeenten was het tegengaan van onnodige verstedelijking van het buitengebied en het terugdringen van de milieubelasting door intensieve veehouderij. Hiermee werd invulling gegeven aan de overeengekomen reconstructiedoelen. Maar ook aan de nog altijd geldende doelen 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 m² aan stallen die op 19 maart 2000 in gebruik waren voor de intensieve veehouderij worden gesloopt.

De provincie heeft in de Verordening Ruimte regels opgenomen waar dergelijke RvR-woningen toegestaan kunnen worden (artikel 6.8 en 7.8). Primair is dat beperkt tot

aangewezen bebouwingsconcentraties binnen de **groenblauwe mantel** of het **gemengd landelijk gebied** uit de VR 2014. 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 3.2 van de VR 2014 niet van toepassing is;
- d. De saneringslocatie gelegen is binnen de aanduiding “Gebied beperkingen veehouderij” of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij

De RvR-regeling uit 2006 is bij deze verordening komen te vervallen. Op hoofdlijnen is de huidige regeling echter nog steeds van een zelfde strekking. De volledige regeling is opgenomen in bijlage 5.1.

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 afweging gemaakt worden: **“Is er sprake van een goede en gezonde fysieke leefomgeving?”** Gemeenten mogen op grond van hun bevoegdheden hier voorwaarden aan verbinden.

2.1.2 Woning in ruil voor kwaliteitsverbetering landschap

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.

In de VR 2014 is deze mogelijkheid verder beperkt tot het toevoegen van woningen in de aangewezen gebieden **“zoekgebied voor verstedelijking”** of **“gebied integratie stad-land”** (artikel 8 en 9). Deze mogelijkheid is er als de locatie in de genoemde gebieden ligt en als voldaan wordt aan de volgende provinciale voorwaarden:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).
- d. Artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod nieuwvestiging), is niet van toepassing.

Concreet houdt dit in dat er in de genoemde gebieden een woning kan worden toegevoegd op grond van Vitaal Buitengebied Boekel (verder VBB). In ruil voor een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering. De verordening stelt echter wel concrete voorwaarden aan die landschappelijke kwaliteitsverbetering en ook het “inbreuk doen op de RvR-regeling”. Dit is in het regionale afsprakenkader met de provincie vastgelegd. Gemakshalve worden deze woningen verder “VBB-woningen” genoemd.

Met voorwaarde c (inbreuk op de RvR-regeling) wordt door de provincie feitelijk het volgende bedoeld:

- de verhouding tussen aantal RvR-woningen en VBB-woningen niet mag doorslaan naar veel meer VBB-woningen; én
- de landschappelijke kwaliteitsverbetering van een VBB-woning een gelijkwaardige waarde moet vertegenwoordigen als een RvR-woning. Niet vastgelegd is hoeveel

dat moet zijn. Eerdere procedures en reacties van de provincie leiden tot de conclusie dat per woning ten minste € 125.000 aan tegenprestatie gerealiseerd moet worden.

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 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 en trekt de productierechten in. Eventueel wordt dit aangevuld met een klein deel van een andere locatie. 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 tot 2016 zo'n 18 RvR-kavels gerealiseerd danwel uitgeefbaar in Boekel.

Voor de gemeente zelf verloopt deze constructie budgetair 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 navolgende varianten. Volledig gesloopte en schoon opgeleverde stallen kunnen doorgaans voor ca. € 40,= per m² worden aangekocht, terwijl productierechten ergens tussen de € 20,= en € 25,= per kg fosfaat kosten. De kosten komen dan rond **€ 110.000** uit.

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

De sanering vindt kan binnen én buiten de gemeente plaatsvinden. De versterking wordt in Boekel gerealiseerd. Soms wordt er wel iets aan stallen in Boekel gesloopt, maar is dit marginaal. De kwaliteitswinst blijft daarmee dus beperkt, zo niet afwezig.

In Boekel zijn enkele plannen via deze weg gerealiseerd. In alle betreft het situaties dat Boekelse boeren zelf te weinig oppervlak of productierechten hadden om op een rond aantal RvR-kavels uit te komen. Deze hebben op de markt extra oppervlak stallen en/of extra productierechten aangekocht. De initiatiefnemers en adviseurs bevestigden 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) wenden. Je koopt een RvR-kavel aan bij de provincie voor een vast bedrag. De provincie gebruikt deze gelden om de kosten voor de RBV-regeling te dekken. Het gaat anno 2016 dan om een bedrag van ca. **€ 130.000 (excl btw)** 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 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 anno 2016 nog geen aangekochte RvR-kavels via de POM gerealiseerd.

2.2.4 Ruimte voor Ruimte kavel aankopen bij de Gemeente Boekel

De gemeente Boekel heeft ten behoeve van het bestemmingsplan De Run – MOB-complex destijds bij de POM 12 RvR-kavels aangekocht om te realiseren binnen De Run – MOB-complex. Het gaat dan in principe om grotere vrijstaande kavels. De prijs was destijds per kavel € 120.000. Deze deal volgde mede uit de bestuurlijke overeenkomst tussen de provincie en gemeenten om gezamenlijk uitvoering te geven aan de reconstructiedoelen, waaronder de RBV-regeling. De gemeente heeft via deze weg 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 2016 – bedraagt de netto boekwaarde € 1.290.000. In juni 2016 heeft het college besloten deze bouwrechten te verkopen aan geïnteresseerden voor een bedrag van **€ 107.500 (excl btw)**.

Net als bij de vorige variant is het onduidelijk waar en hoeveel ruimtelijke kwaliteitswinst deze investering in Boekel tot resultaat heeft gehad. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Het college wil deze bouwrechten verkopen en ergens in Boekel door particulier initiatief laten realiseren. Dus niet per se binnen het plan De Run – MOB-complex. Deze kavels in De Run zijn momenteel ook niet uitgeefbaar door een ander (tijdelijk) gebruik. Op korte termijn wordt niet verwacht dat binnen De Run enig RvR-kavel wordt verkocht.

Anno oktober 2017 zijn er meer aanvragen voor mogelijke ontwikkelingen door particulieren bij de gemeente ingediend dan dat de gemeente kavels beschikbaar heeft. Er worden ook concrete procedures voorbereid. En er zijn diverse ontwikkelovereenkomsten opgesteld en ondertekend. De verwachting is dat de gemeente alle bouwtitels in 2018 kan verkopen.

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. En dan ook nog maar alleen op aanvaardbare locaties.

In de huidige systematiek kan op basis van een aanzienlijke landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van gebouwen, aanleg van natuur of andere

landschappelijke kwaliteitsverbetering een kavel worden verworven. De gemeente vindt het inleveren van milieurechten en andere kwaliteitsverbetering ook een verbetering, maar de provincie heeft de opties in artikel 3.2 van de VR 2014 nader beperkt.

Voor de gemeente zelf verloopt deze constructie budgettair neutraal. De kwaliteitswinst zal altijd binnen Boekel plaats moeten vinden.

De VR 2014 en het regionale afsprakenkader inzake artikel 3.2 bepalen dat er een minimale kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Dit is concreet vastgelegd door de regionale partijen.

Notitie m.b.t. woningen via art. 8.2 / art. 9.2 VR¹

Het realiseren van een woning op basis van artikel 8.2 en artikel 9.2 uit de Verordening ruimte, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst. Op grond van de VR2014 zal er minimaal een verbetering van ca € 125.000 gerealiseerd moeten worden.

(uit het Regionale afsprakenkader landschappelijke kwaliteitsverbetering, RRO d.d. 2 december 2015)

Het is hiermee voor de initiatiefnemer financieel veel minder aantrekkelijk geworden om deze optie te kiezen en via VBB een woningbouwkavel te verwerven. Dit lukt feitelijk alleen als er agrarische gronden in eigendom zijn en ook gemist kunnen worden als landbouwgrond.

In Boekel zijn 10 voormalige BiO-woningen gerealiseerd. Deze zijn allemaal tot stand gekomen onder de beleidsregel Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) van de provincie. Op dit moment is er één VBB-woning in procedure.

2.3 Achtergrond van Ruimte voor Ruimte: de RBV-regeling

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

De provincie bood veehouders de gelegenheid hun bedrijf te beëindigen in ruil voor een sloopsubsidie voor de stallen en/of een vergoeding voor het staken van de productie. Hier is veel gebruik van gemaakt. De financiering van deze subsidie 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.

Naast de provinciale constructie via aankoop biedt de RvR-regeling ook de mogelijkheid om zelf een RvR-kavel te krijgen voor sloop van 1.000 m² stallen en het uit de markt halen van 3.500 kg productierechten (fosfaatrechten). Met name de boeren zelf hebben via deze constructie veel bedrijfssaneringen gerealiseerd, juist omdat deze constructie financieel veel gunstiger was.

¹ In het regionale ruimtelijke overleg (RRO) van 2-12-2015 heeft de gemeente Boekel nadrukkelijk aangegeven niet in te stemmen met de hier geciteerde afspraak.

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 m² 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, kan de winst uit de RBV-regeling in Boekel zelf 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 kunnen er in Boekel dus 18 RvR-kavels “aangekocht” worden zonder dat er feitelijk in Boekel een tegenprestatie tegenover staat. Deze tegenprestatie is immers al via de RBV-regeling uitgevoerd.

Nu de gemeente Boekel zelf al 12 kavels heeft aangekocht bij de POM, 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 elders in de provincie om het aantal RvR-kavels naar boven af te kunnen ronden. Ook dit heeft feitelijk geen 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 RvR- of VBB-kavels moeten in die gedachte altijd een directe relatie met een bepaalde ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteitswinst in Boekel 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

	Aantal	Rechten voor ... kavels	RvR- Kavels totaal
RBV-regeling:			
Gesloopt oppervlak	27.480 m ²	27,5	18
Ingetrokken rechten	62.996 kg	18,0	
Bijgekochte ruimte bij particulieren initiatieven: ²			
<u>Raming</u>			
Bijgekocht en gesloopt oppervlak	2.000 m ²	2,0	1
Bijgekochte en ingetrokken rechten	4.000 kg	1,2	
<u>Bevestigd</u>			
Bijgekocht en gesloopt oppervlak	2.230 m ²	2,2	2
Bijgekochte en ingetrokken rechten	6.592 kg	1,9	
Aangekochte RvR-kavels in Boekel:			12
		Balans	3

² 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 m² gesloopte stallen en/of 700 kg productierechten. Er zal dus bij eventuele aanvulling per geval altijd sprake zijn van een minimum.

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 onderstaande overzicht.

De principiële vraag was bij de vaststelling van de oorspronkelijke beleidsregel of de gemeente nog moet toestaan dat er “woonrechten” worden verworven, zonder dat daar een feitelijke bijdrage aan het maatschappelijke belang tegenover staat. De raad was en is nog altijd van mening dat een woningbouwkavel puur op basis van financiële middelen en deze dan ook nog eens in het buitengebied realiseren niet wenselijk is. Er moet een bepaalde verbetering in Boekel worden gerealiseerd.

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 op grond van milieuwinst. 27 bouwtitels op grond van sloop. Hiervan zijn er 12 door de gemeente verworven en deze worden op korte termijn gerealiseerd. Door aankoop van sloop- en productierechten elders zijn er ongeveer 3 RvR-kavels verantwoord binnen de diverse particuliere initiatieven.

Er is derhalve nog ruimte voor 3 “*elders aangekochte RvR-kavels*” binnen de gemeente Boekel om de balans tussen feitelijk gerealiseerde milieuwinst van intensieve veehouderijen en het toevoegen van nieuwe woningen te verantwoorden. Op basis van gerealiseerde sloop zou het dan om zo’n 12 “*elders aangekochte RvR-kavels*” gaan.

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 buiten beschouwing zijn 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	
		Uitgeefbaar	Plan
Ruimte voor Ruimte	2	2	0
- lokale sanering ³	2	2	0
- volledig aangekochte RvR-kavel	0	0	0
BiO-woning / VBB-woning	0	0	0
	2	2	0

³ 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.

2.4.2 Periode 2006 – 2016

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 onderstaande aantallen woningen toegevoegd aan het buitengebied. Voor een viertal plannen loopt de planvorming nog. De meeste woningen zijn concreet uitteefbaar.

In totaal zijn er 43 toegevoegde woningen: 29 vallen onder de RvR-regeling. 14 onder de VBB-regeling.

Onder de uitteefbare kavels vallen ook de 12 aangekochte kavels van de gemeente in De Run / MOB-complex. Op dit moment worden deze bouwrechten door de gemeente aangeboden om elders te realiseren. Ze zijn alleen direct uitteefbaar binnen plan De Run. In de praktijk zal verkoop van deze bouwrechten altijd tot een vestiging in het buitengebied leiden. Een bouwrecht voor het komgebied is veelal goedkoper en RvR juist één van de twee regelingen is om in het buitengebied te mogen bouwen.

Grondslag	Aantal woning(en)	Status	
		Uitgeefbaar	Plan
Ruimte voor Ruimte	29	27	2
- lokale sanering ⁴	15	13	2
- volledig aangekochte RvR-kavel	14	14	0
BiO-woning / VBB-woning	14	12	2
	43	39	4

Opvallend is dat de laatste 3-4 jaar geen nieuwe particuliere initiatieven voor woningen meer zijn ontstaan. Een enkel geval daargelaten.

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 2011-2016 gaat het dan om ongeveer 18 tot 20 gerealiseerde woningen binnen het woningbouwprogramma en nog eens zo'n 30 RvR-kavels buiten het woningbouwprogramma om. De woningen die nog in de planvorming zitten, zullen naar verwachting binnen twee jaar uitteefbaar zijn.

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.

⁴ 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.

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 dergelijke ontwikkelingen.

Echter, sinds het vaststellen van de beleidsregel door de gemeenteraad in 2014, is de gemeente wel degelijk participant geworden bij de ontwikkeling van nieuwe woningen in het buitengebied. Er kleven indirecte gevolgen aan het toevoegen van woningen in het buitengebied. Ook voor de gemeente.

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. Hoewel er vaak sprake is van een andere woningtypologie is er ook sprake van doorverkoop van woningen. Soms de verkoop van een nieuwe RvR-kavel aan de kinderen door de voormalige boer tegen kostprijs. Deze kinderen waren anders aangewezen 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. Onlangs is de boekwaarde van deze kavels aangepast en ligt die op € 107.500.

De rentelast van deze bouwtitels drukt op de begroting. Het is zaak dat deze rechten worden verkocht om de rentelast zoveel 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 enorm. Grofweg gelden de volgende kostprijzen voor de diverse mogelijkheden om aan een RvR-recht te komen:

	productierechten			sloop			Totaal (excl. Btw)
RvR-recht bij provincie							€ 130.000
RvR-recht bij gemeente							€ 107.500
RvR-recht op vrije markt	3.500 kg	€ 20	€ 70.000	1.000m ²	€ 40	€ 40.000	€ 110.000
RvR-recht eigen bedrijf	3.500 kg	€ 17	€ 60.000	1.000m ²	€ 25	€ 25.000	€ 85.000

(tabel: indicatieve kosten voor het verwerven van een RvR-titel)

In het geval dat initiatiefnemers rechten moeten verwerven, dan wenden deze zich in de praktijk altijd tot de vrije markt. De kosten daar zijn lager dan bij de gemeente en 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 geen rentelast voor de eigenaar is. 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.

Om de positie van de garantie op kwaliteitsverbetering in Boekel te verbeteren heeft de raad bij de oorspronkelijke vaststelling van deze beleidsregel besloten om de inbreng van rechten en/of stallen van buiten Boekel te beperken: bouwtitels kunnen alleen nog ontstaan op basis van een kwaliteitsverbetering in Boekel of aankoop van bestaande titels in Boekel. Nu er nog "sloopruimte" is voor zo'n 12 kavels en de bouwtitels van de gemeente op korte termijn uitgegeven zullen zijn, is er behoefte aan meer bouwruimte op basis van de aankoop van bouwtitels bij de provincie. Een deel van die bouwtitels (de sloop) is te verantwoorden in Boekel.

VBB-woning – landschappelijke kwaliteit

Ten aanzien van nieuwe woningen op basis van Vitaal Buitengebied Boekel moet rekening worden gehouden met de regels van de provincie. In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat elke ontwikkeling gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij wordt verwezen naar de regionale afspraken die daarover worden gemaakt tussen provincie en gemeenten.

In december 2015 is in onze regio de (voor VBB-woningen relevante) volgende afspraak vastgelegd:

Het realiseren van een woning op basis van artikel 8.2 en artikel 9.2 uit de Verordening ruimte, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst.

(uit het Regionale afsprakenkader landschappelijke kwaliteitsverbetering, RRO d.d. 2 december 2015)

Dit betekent dat een VBB-woning alleen kan ontstaan als er een landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd die gelijkwaardig is met de kosten voor aanschaf van een RvR-titel. In de afspraken is nergens vastgelegd wat die waarde is. Het is de bedoeling dat de gemeenten dit zelf vastleggen, al dan niet in overleg met de provincie.

Hierbij geldt natuurlijk dat een lagere investering voor een VBB-titel altijd meer zal concurreren met andere varianten. Anderzijds is een kwaliteitsverbetering in Boekel bij deze variant in landschappelijke zin het meest lokaal gegarandeerd.

Kwaliteitsverbetering bij een VBB-titel: ⁵

De landschappelijke kwaliteitsverbetering die samenhangt met het verwerven van een VBB-titel bedraagt ten minste de waarde van de aankoop van een RvR-titel bij de gemeente Boekel (de aankoopwaarde exclusief btw): € 107.500.

2.5.2 Financiële belangen initiatiefnemer en stoppende boer

De verschillende opties om een bouwtitel te verwerven kunnen voor de stoppende boer in Boekel verschillende voordelen opleveren. Het wordt interessanter om stallen en productierechten in te brengen als het aanbod kleiner wordt. Minder aanbod betekent een

⁵ De vastgestelde verkoopwaarde van een RvR-titel bij de Gemeente Boekel bedraagt d.d. 30-8-2016 € 107.500. Indien deze waarde verandert, dan verandert ook de vereiste landschappelijke kwaliteitsverbetering voor VBB-titels.

hogere prijs. Voor de stoppende boer ontstaat hiermee meer financiële ruimte om stallen te (laten) slopen en productierechten in te leveren. Het stoppen van een intensieve veehouderij(tak) wordt dan interessanter.

Anderzijds is het interessanter om een VBB-titel te verwerven als er nog relatief veel grond in eigendom is. Of als er geen sprake is van een intensieve veehouderij. De tegenprestatie is relatief groot ten opzichte van bijvoorbeeld hergebruik als recreatieve functie, maar verwervingskosten kunnen beperkt blijven. Voor boeren die alleen maar een productielocatie voor varkens hebben is de VBB-titel niet interessant. Dan wordt een RvR-titel weer financieel interessanter.

De keerzijde van de medaille is dat verwerving van een RvR-titel door niet-veehouders te maken krijgt met een negatief effect: de initiatiefnemer zal altijd voor een duurdere optie moeten kiezen dan in een geheel vrije markt. Zoals voor intreding van deze beleidsregel. De kans bestaat dat daarmee het initiatief beperkt wordt. Elke ontwikkeling zal immers een *“break even point”* kennen.

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 een beeldkwaliteitsplan, 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 altijd **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 (bouw)rechten en plichten.

3.1.1 Regels uit het bestemmingsplan

Het Omgevingsplan bepaalt dat woningen in principe niet groter mogen zijn dan 600 m³. Het bijhorende bijgebouw bij een woning mag niet groter zijn dan 100 m². De norm voor een burgerwoning is duidelijk en al jaren hetzelfde wat dit betreft.

Verder bepaalt het Omgevingsplan dat bijgebouwen maximaal een bepaalde afstand van de woning mogen liggen en wat de maximale goot- en bouwhoogte mag zijn. Voor het bijgebouw geldt verder nog 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.

Het gebruik van een dergelijke woning is verder ook geregeld in het omgevingsplan.

3.1.2 Regels vanuit de provincie

In de provinciale verordening is de beleidsregel "Ruimte voor Ruimte" opgenomen. Er zijn door de provincie geen specifieke aanvullende regels opgenomen. Wel is in de Verordening Ruimte bepaald dat de gemeente een zorgplicht heeft ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en verbetering van het landschap. Dit is in de VR 2014 opgenomen in artikel 3.1 en 3.2.

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 m³;
 - b. Het vergroten van het aantal m² bijbouwen bij een (bedrijfs) woning tot 100 m²;
 - 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 toevoegen van woning op andere wijze dan via de RvR-regeling → Zie hiervoor de regeling in paragraaf 2.2.5.
 - b. het vergroten van een woning of bijgebouw, groter dan onder categorie 1 beschreven → Vitaal Buitengebied is van toepassing

Samengevat

Hieruit volgt dat de provincie:

- A. geen nadere eisen stelt aan de inhoud van de woning bij het oprichten van een ruimte voor ruimte woning;
- B. een kwaliteitsverbetering van het landschap verlangt die gelijkwaardig is aan de investering voor een RvR-titel.

Daarnaast moet een forfaitaire bijdrage in kwaliteitsverbetering worden uitgevoerd op basis van Vitaal Buitengebied Boekel bij de volgende ontwikkelingen:

- C. vergroten van de inhoud van een woning > 600 m³;
- D. vergroten van het aantal m² bijgebouwen bij een woning > 100 m²;
- E. 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. Erfbeplanting is een basisverplichting die altijd geldt.

3.1.4 Algemene regels samengevat

1. *De standaard bouwregels uit het Omgevingsplan buitengebied voor de functie "wonen" blijven van toepassing voor RvR-woningen en VBB-woningen;*
2. *De regels uit de Verordening Ruimte van de provincie en het daaruit voortvloeiende afsprakenkader blijven van toepassing voor RvR-woningen en VBB-woningen;*
3. *Wil je groter bouwen dan standaard toegestaan, dan moet hier een extra inspanning voor geleverd worden op grond van Vitaal Buitengebied Boekel;*
4. *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 storende veehouderijen op gevoelige locaties door het slopen van stallen en tegelijk opleggen van een passende bestemming én het verlagen van de milieubelasting door het intrekken van productierechten. In ruil hiervoor mag er een woning worden teruggebouwd.

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. Dit is onwenselijk.

De beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel 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:

- voorkomen van het “projectontwikkelaar spelen” door financieel krachtige partijen;
- noodzaak van feitelijke investering door betrokkenen in het algemene belang;
- 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.

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-titel. De enige uitzondering is het verwerven van een RvR-titel bij de provinciale ontwikkelingsmaatschappij.

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 eigenlijk 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 18 tot 27 RvR-bouwtitels gerechtvaardigd kunnen worden met sloop van stallen en intrekken van productierechten in Boekel. Zoals in paragraaf 2.3 reeds aangegeven is hier op dit moment nog bouwruimte op basis van de gerealiseerde sloop in Boekel.

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 (veehouderij), 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;
 - d. Ruimte voor Ruimte kavel aankopen bij de provinciale ontwikkelingsmaatschappij: deze kavels zijn tot nog zo'n 10 extra kavels via de RBV-regeling gekoppeld aan de reeds uitgevoerde sanering en beëindiging van intensieve veehouderijen in Boekel;
2. Een VBB-titel: deze woning moet per definitie een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering in Boekel realiseren. Al dan niet via het fonds.

Het aankopen van nieuwe RvR-rechten via de provincie of op grond van sanering en beëindiging van bedrijven buiten de gemeente Boekel kan tot zekere hoogte worden gezien als een ontwikkeling die bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering in Boekel (de sloop dan wel te verstaan). De ruimtelijk en planologische legitimatie voor het toevoegen van

nieuwe functies ontbreekt echter als dat heel veel meer RvR-kavels worden dan 10. Aangezien nieuwe RvR-kavels geen milieubelastende activiteit is, blijft de milieuwinst neutraal: de belasting neemt niet verder af, maar stijgt ook niet door deze extra titels.

De gemeente laat nog wel ruimte om te salderen in oppervlakte stallen en productierechten met Boekelse locaties die wellicht te kort schieten op één of beide aspecten. De minimale aantallen m² stallen en/of kg productierechten die in Boekel gesloopt, dan wel ingetrokken moeten worden per woning komen daarbij overeen met de aantallen die in de beleidsregel RvR zijn opgenomen: minimaal 200 m² stal te slopen in Boekel en minimaal 750 kg productierechten uit Boekel uit de markt te halen.

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 worden verworven.

In Boekel wordt alleen nog maar medewerking verleend aan nieuwe bouwtitels voor burgerwoningen in het buitengebied als deze bouwtitel verworven wordt via:

1. *Ruimte voor Ruimte: sanering van het eigen bedrijf in Boekel;*
2. *Ruimte voor Ruimte: verwerven van Boekelse rechten op de markt;*
3. *Ruimte voor Ruimte: bouwtitel aankopen bij de gemeente Boekel;*
4. *Ruimte voor Ruimte: bouwtitel aankopen bij de provinciale ontwikkelingsmaatschappij, tot maximaal 10 titels in de gemeente Boekel;*
5. *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 voor RvR-woningen 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.

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 4 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 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, dan geldt de regel dat ook overige beeldverstorende en/of niet passende bebouwing volledig wordt gesaneerd. Ten hoogste 100 m² aan reeds bestaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen mag blijven staan.

Indien er sprake is van bestaande bebouwing met een cultuurhistorisch waardevol karakter (karakteristieke bebouwing) 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 m² 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 m².

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. In het verlengde van boerderijsplittingsen en het hergebruik van karakteristieke en monumentale 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 minimaal 1.000 m² bedragen. Het gaat dan om het bouw- en functievlak voor de woning en bijhorende bijgebouwen. Hiermee wordt voorkomen dat er een te eenzijdig aanbod aan “vrijstaande woningkavels” ontstaat in relatie tot de uitgeefbare uitbreidingsplannen in de komgebieden van 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 bouw- en functievlak van betreffende veehouderij(en) tot aan het bouw- en functievlak 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.

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.

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 m² aan bebouwing mag behouden worden tenzij er sprake is van waardevolle / karakteristieke 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 m², met inpandige bijgebouwen of vrijstaande bijgebouwen;*
- 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”⁶ van de provincie Noord-Brabant zijn integraal van toepassing;
- b. In ieder geval zal een (herziening van het) Omgevingsplan dat voorziet in een RvR-woning en/of een VBB-woning moeten voldoen aan:
 - 1^o de regels uit de Verordening Ruimte van de provincie; en
 - 2^o de daaruit voortkomende regionale afspraken die op grond van de Verordening Ruimte zijn vastgelegd; en
 - 3^o het Boekelse erfbeplantingbeleid;
- c. Voor elke toegevoegde woning in het buitengebied van Boekel moet in het buitengebied van Boekel ook een kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving worden gerealiseerd. Indien dit niet (aantoonbaar) fysiek kan, dan moet ten minste een bijdrage aan een kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving aangetoond kunnen worden;
- d. Naast de relevante 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^o Toepassing van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte (2006) door het saneren en beëindigen van het eigen bedrijf, gelegen binnen de gemeente Boekel; of
 - 2^o Toepassing van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte (2006) door het verwerven van één of meerdere RvR-titel(s) voortkomende uit de sanering en beëindiging van een intensieve veehouderij gelegen binnen de gemeente Boekel; of
 - 3^o Het aankopen van één of meerdere RvR-titel(s) bij de gemeente Boekel; of
 - 4^o Het aankopen van één of meerdere RvR-titel(s) bij de provinciale ontwikkelingsmaatschappij, tot een maximum van in totaal 10 bouwtitels, in de gemeente Boekel te realiseren of gerealiseerd; of
 - 5^o Het verwerven van een woningbouwtitel op grond van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel;
- b. Dierproductierechten uit Boekel moeten ook daadwerkelijk in gebruik zijn (geweest) voor een veehouderij gelegen binnen de gemeente Boekel:
 - 1^o Waarbij de dierproductierechten vóór 1 januari 2014 ter plaatse zijn geregistreerd als zodanig bij de Dienst Regelingen; of
 - 2^o 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^o of a.2^o, dan mogen rechten aangevuld worden van buiten Boekel, overeenkomstig de navolgende bepalingen onder lid 1^o tot en met lid 3^o;

⁶ Daar waar gesproken wordt van de “Beleidsregel ruimte voor ruimte” van de provincie Noord-Brabant is hier tevens bedoeld een eventuele aangepaste en vervangende beleidsregel van de provincie Noord-Brabant van latere datum.

- 1^o 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;
 - 2^o 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;
 - 3^o Indien er te slopen oppervlak stallen aangevuld moet worden dan moet ten minste 600 m² te slopen stallen afkomstig zijn van een intensieve veehouderij welke gevestigd is/was binnen de gemeente Boekel;
- d. De landschappelijke kwaliteitsverbetering die samenhangt met het verwerven van een VBB-titel bedraagt ten minste de waarde van de aankoop van een RvR-titel bij de gemeente Boekel (de aankoopwaarde exclusief btw anno 2016: € 107.500).

3. Uitgangspunt: burgerwoning

- a. RvR-woningen en VBB-woningen worden gezien als én behandeld als reguliere burgerwoningen met de daarbij horende (bouw)rechten en plichten. Hiermee worden tevens de standaard bepalingen uit het Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016 gerespecteerd. De volgende bepalingen zijn daarmee van toepassing:
- 1^o Toegestane inhoud van de woning: 600 m³; en
 - 2^o Toegestane oppervlakte bijgebouwen bij de woning: 100 m²;
- b. Indien afgeweken wordt van lid 3.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 uitwerken van een plan dat voorziet 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 m² 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 m² per wooneenheid, daaronder begrepen de gronden voor in pandige bijgebouwen of vrijstaande bijgebouwen; 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 beleidsregel treedt in werking tegelijk met de in werking treding van het Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016.

5 Bijlagen

5.1 Verordening Ruimte 2014 – Regels voor Ruimte voor Ruimte

5.1 Verordening Ruimte 2014 – Regels voor Ruimte voor Ruimte

Artikel 6 Groenblauwe mantel

6.8 Ruimte-voor-ruimte

1. *In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:*
 - a. *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
 - b. *de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
 - c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
 - d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
2. *Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:*
 - a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
 - b. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
 - c. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
 - d. *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
 - e. *de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
 - f. *de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
 - g. *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
 - h. *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
 - i. *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*
3. *In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.*
4. *Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;*
5. *Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.*

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. *In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:*
 - a. *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
 - b. *de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
 - c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
 - d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
2. *Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:*
 - a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
 - b. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
 - c. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
 - d. *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
 - e. *de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
 - f. *de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
 - g. *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
 - h. *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
 - i. *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*
3. *In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.*
4. *Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;*
5. *Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.*

(Uit de wijziging Verordening Ruimte 2014, veegronde 2016, provincie Noord-Brabant)