

Bijdrageregeling woningbouw en sloopvergoeding  
in het kader van Buitengebied in Ontwikkeling

CONCEPT

Uden, oktober 2009

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>blz</b>
1. Inleiding	3
2. Stimuleren ontwikkelingen in het landelijk gebied	3
3. Bijdrage in gemeentelijk BIO-fonds bij woningbouw	5
3.1 Hoogte van de bijdrage	
3.2 Aftrek wegens sloop	5
3.2.1. Vergoeding voor sloop	
3.2.2.. Saldering van sloopmeters	6
3.4 Tegemoetkoming in aanleg nieuwe natuur	6
4. Subsidieregeling sloop ongewenste bebouwing buitengebied	7
5. Voeding en besteding middelen BIO-fonds	8
6. Evaluatie en actualisatie	8

**Bijlagen:**

Beleidsnotitie Nader Begrensde Bebouwingsconcentraties in het Buitengebied

Beleidsregel Subsidie sloop ongewenste bebouwing buitengebied

## 1. Inleiding

In de nota Buitengebied in Ontwikkeling (BIONota provincie Noord Brabant 2004) worden de gemeenten aangespoord om een eigen beleid op te stellen voor die delen van het buitengebied die als bebouwingsconcentratie kunnen worden aangemerkt. In dit beleid wordt aangegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd zou kunnen worden. Dat gaat onder andere over sloop van ongewenste bebouwing, versterking van de groenstructuur en mogelijkheden voor het toevoegen van een of meerdere burgerwoningen.

Naar analogie van de provinciale regelingen Ruimte-voor-ruimte en Ruimte-voor-ruimte-verbreed kan de gemeente in ruil voor het toestaan van een burgerwoning in het buitengebied een bijdrage in een gemeentelijk fonds verlangen, waarmee dan initiatieven voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering gefinancierd kunnen worden.

Ook kunnen bedrijfsverplaatsingen in het kader van de reconstructie (mede) worden gefinancierd uit deze regeling.

Bij de vaststelling van het plan Buitengebied in 2006 is in de gemeente Uden een begin gemaakt met de het uitwerken van dit beleid. De bebouwingsclusters zijn aangewezen en beschreven.

In de aangewezen bebouwingsclusters zijn zoekgebieden opgenomen waar het toevoegen van bebouwing onder voorwaarden mogelijk is.

De belangrijkste voorwaarde is dat het toestaan van bebouwing moet leiden tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied, daar ter plaatse en/of elders. Dit kan door sloop van niet meer in gebruik zijnde stallen en/of schuren, door een bijdrage aan een fonds en/of door ter plaatse natuur te ontwikkelen. Naast het toekennen van een sloopvergoeding kan het dan gaan om natuurontwikkeling bijvoorbeeld projecten in het kader van de reconstructie etc.

## 2. Stimuleren ontwikkelingen in het landelijk gebied

De afgelopen jaren zijn er verschillende regelingen in het leven geroepen om de gewenste ontwikkelingen zoals vastgesteld in het reconstructieplan te faciliteren.

Naast de herstructurering van de landbouw is een van belangrijkste doelen het bevorderen van sloop van niet meer in gebruik zijnde stallen c.q. gebouwen.

Per locatie zal moeten worden gezien welke regeling toegepast zou kunnen worden, ook een combinatie van meerdere regelingen op een locatie is mogelijk.

### Ruimte-voor-ruimte

Een van de methoden om tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied te komen is het bevorderen van de sloop van ongewenste bebouwing.

Het provinciale concept van Ruimte-voor-ruimte is hierop gebaseerd. De opbrengsten uit de Ruimte-voor-ruimte-kavels worden aangewend als vergoeding voor het slopen van stallen voor intensieve veehouderijen. (zie RBV-regeling)

Ruimte-voor-ruimte-woningen mogen in afwijking van het algemene verbod op burgerwoningen in het buitengebied in een kernrandzone of een bebouwingscluster gebouwd worden.

Dergelijke woningen blijven buiten het reguliere woningbouwprogramma.

De bouw van Ruimte-voor-ruimte-woningen vindt in de meeste gevallen projectmatig plaats, dat wil zeggen dat er op een locatie in de kernrand een aantal ruimte-voor-ruimte-kavels worden uitgegeven. Ook komt het voor, dat een aanvrager die een woning wil bouwen in een bebouwingsconcentratie een bouwtitel koopt van de Ontwikkelingsmaatschappij en op die manier bijdraagt in de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

#### Buitengebied in Ontwikkeling

In de Beleidsnota Verbrede Inzet van de aanpak Ruimte voor ruimte zijn mogelijkheden beschreven om naast de Ruimte-voor-ruimte-aanpak die gericht is op de sanering van intensieve veehouderijen een bijdrage te leveren aan de sanering van andere bedrijven en de sloop van andere ongewenste bebouwing in het buitengebied.

In de nota Buitengebied in Ontwikkeling worden de gemeenten aangespoord om een eigen beleid op te stellen voor die delen van het buitengebied die als bebouwingsconcentratie kunnen worden aangemerkt. In dit beleid wordt aangegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd zou kunnen worden. Dat gaat onder andere over sloop van ongewenste bebouwing, versterking van de groenstructuur en mogelijkheden voor het toevoegen van een of meerdere burgerwoningen. Naar analogie van de provinciale regelingen kan de gemeente in ruil voor het toestaan van een burgerwoning in het buitengebied een bijdrage in een gemeentelijk fonds verlangen, waarmee dan initiatieven voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering gefinancierd kunnen worden. Ook kunnen bedrijfsverplaatsingen in het kader van de reconstructie (mede) worden gefinancierd uit deze regeling.

In de **Beleidsnotitie Nader Begrensde Bebouwingsconcentraties in het Buitengebied** (gemeente Uden 2006) is aangegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van kernrandzones, bebouwingslinten e.d. verbeterd zou kunnen worden. Dat gaat onder andere over sloop van ongewenste bebouwing, versterking van de groenstructuur en de voorwaarden voor het toevoegen van een of meerdere burgerwoningen.

Deze woningen maken wel deel uit van het reguliere woningbouwprogramma.

Voor de bouw van de woningen zijn in de Beleidsnotitie zoekgebieden aangewezen.

De bouw van een woning is mogelijk:

- in ruil voor **volledige sloop** van (voormalige) bedrijfsgebouwen,
- op een locatie in een **zoekgebied**,
- met een woninginhoud van maximaal **1000 m<sup>3</sup>**
- in combinatie met een bijdrage in het gemeentelijk **BIO fonds**.

#### VIV-regeling

De regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen voorziet in de aankoop van intensieve veehouderijen die willen verplaatsen vanuit extensiveringsgebied naar een duurzame locatie elders. In de aankoopsum zijn vergoedingen voor sloop- en verplaatsingskosten opgenomen.

#### RBV-regeling

De Regeling beëindiging veehouderijtakken (2000-2001) was een subsidiemogelijkheid voor de sloop van beëindigde intensieve veehouderijen, gelegen in een reconstructiegebied.

De ruimte-voor-ruimte-regeling van de provincie houdt verband met de aanspraken op deze subsidie.

### 3. Bijdrage in gemeentelijk BIO-fonds bij woningbouw

#### 3.1 Hoogte van de bijdrage

De bijdrage in het gemeentelijk BIO-fonds bedraagt € **150.000 (prijspeil 2009)**

*Toelichting:*

*Wanneer geen sloop plaatsvindt wordt de bijdrage aan het gemeentelijke fonds op 150.000 euro gesteld. Over dit bedrag hoeft geen BTW te worden betaald.*

*Eenzijds moet er aansluiting gezocht worden bij de provinciale regelingen, anderzijds heeft de gemeente een bepaalde eigen beleidsruimte om de bijdrage vast te stellen.*

*Deze bijdrage wordt naar de onderkant toe begrensd door het minimale bedrag van 140.000 per bouwtitel. Bij een perceel van 1000 m<sup>2</sup> is dat 140 euro per m<sup>2</sup> uit te geven kavel.*

*Binnen de RvR-verbreed-regeling werd destijds in 2006 uitgegaan van een minimale bijdrage van 140 euro/m<sup>2</sup> omdat een lagere bijdrage dan netto 140 euro per uit te geven m<sup>2</sup> te weinig bijdraagt aan de gewenste kwaliteitswinst.*

*De bijdrage is om die reden bepaald op 150.000 euro (prijspeil 2009)*

*Wel kan een eigen inspanning hierop in mindering worden gebracht.*

*Wanneer (een deel van) de kwaliteitsverbetering door de aanvrager zelf wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld door zelf gebouwen te slopen, of natuur aan te leggen kan dit in mindering worden gebracht op de vereiste bijdrage. Het inleveren van milieuvergunningen en bouwvergunningen voor nog niet gebouwde bedrijfsgebouwen c.q. stallen is een vereiste, geen grond voor extra korting.*

#### 3.2 Vergoeding voor sloop

##### 3.2.1. Aftrek wegens sloop

Bij de bouw van een BIO-woning bedraagt de sloopvergoeding:

**maximaal 75 euro/m<sup>2</sup> met een ondergrens van tenminste 200 m<sup>2</sup> te slopen oppervlakte en een bovengrens van ten hoogste 150.000 euro.**

De waarde van de bebouwing zal worden getaxeerd. Op de locatie dienen alle bedrijfsgebouwen te worden gesloopt, met uitzondering van de woning met bijhorende bijgebouwen tot een maximum van 200m<sup>2</sup> en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

*Toelichting:*

*De vergoeding voor de sloop bedraagt nooit meer dan vereiste bijdrage.*

*Door deze vergoeding te koppelen aan de bouw van woning kan het hooguit om vermindering van de vereiste bijdrage gaan, niet over uit gemeentelijke middelen te betalen vergoedingen.*

*Ter vergelijking : In de Beleidsregel Subsidie sloop ongewenste bebouwing bedraagt de subsidie voor sloop zonder terugbouw maximaal 25 euro/m<sup>2</sup>.*

### 3.2.2. Saldering van sloopmeters

Aanvragers die een woning willen bouwen kunnen desgewenst van derden te slopen schuren c.q. stallen opkopen om meer aftrek te krijgen. Hierbij geldt **een ondergrens van 200 m<sup>2</sup> sloopoppervlakte** per locatie. Alle locaties dienen **in de gemeente Uden** te liggen.

Op de locaties dienen alle bedrijfsgebouwen te worden gesloopt, met uitzondering van de woning met bijhorende bijgebouwen tot een maximum van 200m<sup>2</sup> en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

#### *Toelichting*

*Omdat zowel bij eigen sloop als bij sloop van derden de eis gesteld wordt, dat op een perceel alle bebouwing gesloopt moet worden, en dus niet alleen precies het vereiste aantal meters, zal er per saldo altijd meer gesloopt worden dan het minimaal vereiste.*

*Om de uitvoering en de controle niet al te complex te maken, kan alleen binnen de gemeente worden gesaldeerd.*

### 3.3. Tegemoetkoming in aanleg nieuwe natuur

De gewenste kwaliteitsverbetering kan ook worden gerealiseerd middels het aanleggen van natuur. Realisatie van natuur geeft onder voorwaarden recht op aftrek van de vereiste bijdrage. Bij het zelf realiseren van natuur zal het moeten gaan om de inrichting van nieuwe natuur die reeds is voorzien in een vastgestelde gebiedsvisie en/of structuurvisie en waarmee **door de gemeente vastgestelde beleidsdoelen** worden gediend.

Voor het bepalen van de hoogte van de aftrek zal aansluiting worden gezocht bij de provinciale subsidieregeling voor natuurbeheer om inrichtingskosten en beheersmaatregelen van een waarde te voorzien.

De aanvrager zal verder eerst moeten onderzoeken in hoeverre er subsidie kan worden verstrekt en vervolgens moeten aantonen welk deel van de kosten nog voor zijn eigen rekening blijft.

Afhankelijk van de mogelijkheid van aangepast agrarisch gebruik kan tevens een bedrag worden afgetrokken wegens waardevermindering van de grond. Om te waarborgen dat het om een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering gaat, wordt er **een ondergrens van 1 ha** aangehouden.

#### *Toelichting:*

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

#### 4. Subsidieregeling sloop ongewenste bebouwing buitengebied

Te slopen of te verwijderen object		Subsidiebedrag per m <sup>2</sup>
a)	Glasopstanden	€ 3,-
b)	Gebouw, niet zijnde glasopstanden	€ 15,-
c)	Asbestplaten	€ 7,50
d)	Kelderruimte	€ 2,50
e)	Sleufsilos en voerplaten	€ 3,-

Deze gemeentelijke regeling is gebaseerd op een model van de provincie. Uitgangspunt is het vergoeden van de werkelijke sloopkosten, en heeft geen relatie met de dagwaarde van de bebouwing.

De middelen voor de uitvoering van deze regeling komen uit het BIO-fonds.

Het subsidieplafond wordt jaarlijks bepaald aan de hand van inkomsten uit BIO-woningen van het voorgaande jaar.

##### *Toelichting:*

*Om de sloop van ongewenste bebouwing te bevorderen stelt de gemeente een subsidieregeling open voor het toekennen van een tegemoetkoming in de sloopkosten.*

*Hierbij gaat het nadrukkelijk niet om het vergoeden van waardevermindering bij bedrijfsbeëindiging maar uitsluitend om een tegemoetkoming in de werkelijk te maken kosten voor het slopen.*

*Het afzien van de bouw van reeds vergunde maar niet gebouwde stallen geeft geen recht op een vergoeding. Wanneer de sloop van de gebouwen bij de provincie is ingebracht voor ruimte-voor-ruimte of een nieuw landgoed op de locatie is er geen recht meer op sloopvergoeding.*

*Een aanvraag om subsidie kan worden ingediend zonder dat er sprake is van een aanvraag om medewerking aan de bouw van een BIO-woning of ruimte-voor-ruimte woning. Ook sleufsilos en voerplaten geven recht op een vergoeding.*

*Bij de verplaatsing van intensieve veehouderijen wordt de sloopvergoeding uitgekeerd in aanvulling op de vergoeding voor de dagwaarde van de gebouwen.*

*De subsidieverordening sloopvergoeding wordt niet beperkt tot de bebouwingsconcentraties, maar ook voor andere aandachtsgebieden van toepassing verklaard.*

*Om een optimaal resultaat te krijgen gaat de sloopvergoeding ook gelden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties buiten de bebouwingsconcentraties.*

*Voorwaarde moet wel zijn dat alle gebouwen (m.u.v. woningen, bijgebouwen bij de woning en cultuurhistorische waardevolle gebouwen) worden gesloopt.*

*Een brede toepassing verhoogt de mogelijke aanvragen, dit maakt een subsidieplafond noodzakelijk. Het te verdelen bedrag aan subsidie wordt jaarlijks vastgesteld afhankelijk van de inkomsten uit BIO.*

## **5. Voeding en besteding middelen BIO-fonds**

De bijdragen die worden betaald bij de bouw van BIO-woningen worden gestort in een nog in te stellen Buitengebied in Ontwikkeling-fonds. Uit dit fonds wordt in eerste instantie de uitvoering van de Subsidieregeling sloop ongewenste bebouwing betaald. Wanneer de voeding van het fonds dit toelaat, zullen de middelen tevens worden besteed aan andere, erkende reconstructiedoelen, zoals natuurontwikkeling, verplaatsing van intensieve veehouderijen etc.

Met inachtneming van de uitgangspunten van de provinciale regeling worden de middelen besteed aan doelen die zijn opgenomen in de Structuurvisie. Bij de actualisering van de Structuurvisie worden in het uitvoeringsprogramma ook een aantal reconstructiedoelen opgenomen.

*Toelichting:*

*Op de besteding van de middelen zijn enerzijds de provinciale regels uit de Ruimte-voor-ruimte-verbreed-regeling van toepassing en anderzijds de regels uit de Grondexploitatiewet. De gemeente zal voor de gelden een fonds vormen met een uitvoeringsregeling, waarbij de middelen binnen een redelijke termijn, dat wil zeggen binnen drie jaar, worden besteed aan de doelen waarvoor het fonds is ingesteld.*

*Plannen en projecten die voor deze vorm van financiering in aanmerking komen dienen opgenomen te zijn in een integrale gebiedsvisie en voldoende concreet te zijn. (provinciale eisen)*

*In het verlengde van de Ruimte-voor-ruimte-regeling dient in eerste instantie de nadruk te liggen op de sloop van ongewenste bedrijfsbebouwing, te beginnen bij IVH, glasopstanden en schuren met asbest, en in tweede instantie kunnen andere plannen voor landschappelijke kwaliteitsverbetering aan bod komen.*

*Om te kunnen voldoen aan de eisen voor een exploitatiebijdrage in de zin van de nieuwe Wro dient de samenhang tussen de bouw van de woning(en) en de kwaliteitsverbetering te worden aangetoond. Om die reden wordt voor de bijdragen een afzonderlijk gemeentelijk fonds ingesteld. Middels de voorwaarden waaraan de besteding van de middelen moet voldoen wordt de samenhang voldoende gewaarborgd.*

## **6. Evaluatie en actualisering van de Bijdrageregeling**

De evaluatie van deze regeling zal plaatsvinden in combinatie met de Beleidsregel Subsidie Sloop ongewenste bebouwing in het Buitengebied.