

## Aanvullende vragen Regeling Maatwerk voor omgevingskwaliteit (oktober 2022)

### 1. Rekenmodule

Is de rekenmodule behorende bij de beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant al online beschikbaar?

#### Antwoord

De rekenmodule staat al sinds eind augustus op onze site:

<https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/interim-omgevingsverordening>

### 2. Verhouding beleidsregel en afspraken Kwaliteitsverbetering landschap

Het is onduidelijk hoe beide regelingen zich ten opzichte van elkaar verhouden.

#### Antwoord

De twee regelingen 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' en 'Kwaliteitsverbetering landschap' gaan in de beleving nog wel eens door elkaar heen. En ze hebben ook wel raakvlakken, maar toch is er ook een cruciaal verschil.

Het artikel kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9 IOV) maakt zelfstandig geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. Het volgt op een ontwikkeling in het landelijk gebied die binnen de reguliere mogelijkheden van de Interim omgevingsverordening passen. Ontwikkelingen in het landelijk moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Om deze regeling meer handen en voeten te geven zijn in het verleden tussen gemeenten en provincie de regionale afsprakenkaders tot stand gekomen, en zijn dit jaar (2022) ook nieuwe uitgangspunten vastgesteld die voor heel Brabant gelden.

In geval van een zogenaamde 'categorie 3' ontwikkeling wordt (in de meeste gevallen) de omvang van de te leveren kwaliteitsverbetering berekend op basis van 20% van het bestemmingswaardeverschil. Gemeenten bepalen zelf in redelijkheid die bestemmingswaarden. Sloopkosten kunnen ingebracht worden, ook deze kunnen in redelijkheid door gemeenten worden bepaald. In de praktijk heeft hier zich wel een bandbreedte in ontwikkeld. Deze aanpak staat dus verder beschreven in de nieuwe Brabantbrede uitgangspunten en de regionale afsprakenkaders.

Het artikel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (art. 3.78 IOV) maakt zelfstandig wel een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. In het bijzonder gaat het hier ook om ontwikkelingen die op basis van de andere (meer reguliere) artikelen niet mogelijk zijn. Binnen dit artikel worden ook mogelijkheden geboden om onder voorwaarden nieuwe woningen te realiseren (art. 3.78 lid 2 a). Om dit onderdeel meer handen en voeten te geven (samen met splitsing in beeldbepalende woonboerderijen o.b.v. art. 3.69 b) is de beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit opgesteld. Binnen deze beleidsregel staat de te leveren prestatie per woning vast. Er is een vaste berekeningswijze opgenomen hoe met sloop van gebouwen, verwijderen van voorzieningen en (bestemmings)afwaardering van gronden onder die bebouwing en voorzieningen wordt omgegaan. Deze zijn verrekend in vaste bedragen die voor heel Brabant gelden. Deze bedragen zijn opgenomen in de rekenmodule in het provinciale e-formulier.

Met de gehanteerde bedragen sluiten we aan bij wat wij als gangbaar/gemiddeld zien in Brabant.

Voor het inzetten van landschappelijke maatregelen sluiten de twee regelingen zo veel mogelijk aan. Onder beide regelingen kunnen de kosten van aanleg en maximaal 6 jaar beheer en onderhoud worden opgevoerd. De maatregelen moeten onder beide regelingen ook gemotiveerd (vanuit een analyse van het landschap en de locatie) en goed geborgd worden.

Onder de regeling kwaliteitsverbetering landschap maakt de afwaardering naar natuur (20% van het bestemmingswaardeverschil) onderdeel uit van de berekening van de omvang van de te

leveren kwaliteitsverbetering. De gemeente kan in redelijkheid die bestemmingswaarden bepalen. Wanneer NNB-natuur of NNB-waardige natuur wordt gerealiseerd, maar die afwaardering volledig worden meegerekend.

Onder de beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit staat de omvang van de te leveren prestatie vast. Daarom kan de afwaardering naar natuur niet worden betrokken. Wanneer NNB-natuur of NNB-waardige natuur wordt gerealiseerd voorziet de beleidsregel in een vast bedrag voor afwaardering dat wel mag worden betrokken.

#### Drie situaties ter verduidelijking:

a) een agrarisch bedrijf stopt en schakelt om naar een niet-agrarisch bedrijf. Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied van de IOV biedt hier mogelijkheden voor. Als de ontwikkeling binnen de voorwaarden van dit artikel past, dan volgt automatisch de verplichting vanuit art. 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap. De invulling van die kwaliteitsverbetering moet passen binnen de nieuwe uitgangspunten en de regionale afsprakenkaders.

Je komt niet toe aan artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, je hoeft niets te doen met de beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit.

b) een groot agrarisch bedrijf stopt, wil saneren, de bedrijfswoning omschakelen naar burgerwoning en een (extra) woning toevoegen. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk met toepassing van art. 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. De beleidsregel moet worden toegepast. Deze voorziet in vaste bedragen voor de te leveren prestatie, en ook vaste bedragen en systematiek voor sloop/verwijderen en afwaardering.

Je komt niet toe aan artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap, en dus ook niet aan de 20%-berekening.

c) een klein agrarisch bedrijf met 500 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen stopt en wil de bedrijfswoning omschakelen naar burgerwoning. Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen biedt mogelijkheden voor deze ontwikkeling. Als de ontwikkeling binnen de artikelen van dit artikel past, dan volgt automatisch de verplichting vanuit art. 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap. De invulling van die kwaliteitsverbetering moet passen binnen de nieuwe uitgangspunten en de regionale afsprakenkaders.

Je komt niet toe aan artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, je hoeft niets te doen met de beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit.

### **3. Normbedragen**

Er is aangegeven dat de bedragen die gehanteerd worden voor het berekenen van de tegenprestatie voor het toepassen van de beleidsregel alsook voor de kwaliteitsverbetering op grond van artikel 3.9 van de lov op elkaar zijn/worden afgestemd.

Het is voor ons tot op heden onduidelijk wat gehanteerd moet worden bij de toepassing van artikel 3.9, bijvoorbeeld wanneer agrarische bedrijfslocaties worden voorzien van een niet agrarische bedrijfsbestemming.

#### Antwoord

De normbedragen van de beleidsregel zijn in de beleidsregel opgenomen. De nieuwe uitgangspunten voor de toepassing van de regeling kwaliteitsverbetering landschap zijn medio 2022 vastgesteld. Het kan echter enige tijd duren totdat gemeenten deze afspraken in hun bestaande beleid hebben verankerd. Wij adviseren contact op te nemen met de desbetreffende gemeente, nu zij bevoegd zijn om de regeling kwaliteitsverbetering uit te voeren.

Zie verder de hierboven uitgebreide uitleg van de twee regelingen.

#### **4. Waardebepaling bouwperceel**

In de beleidsregel worden enkel de bestemmingswaarden onder de aanwezige bebouwing en overige voorzieningen betrokken. Bij de waardebepaling op grond van artikel 3.9 worden ook de onbebouwde gronden ter plaatse van het bouwvlak mee. Wordt dit bij berekeningen op grond van artikel 3.9 nog wel geaccepteerd?

#### Antwoord

Zie ook de uitgebreide uitleg van de twee regelingen t.o.v. elkaar

Bij een zogenaamde 'categorie 3' ontwikkeling wordt de omvang van de te leveren kwaliteitsverbetering berekend op basis 20% van het bestemmingswaardeverschil van het gehele plangebied (beoogde situatie minus huidige situatie).

#### **5. Samenloop beleidsregel en kwaliteitsverbetering landschap**

Hoe gaan jullie om met plannen waarbij de tegenprestatie van een deel van de beoogde ontwikkeling berekend moet worden op basis van de beleidsregel en het overige deel op basis van artikel 3.9? Bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en voorzien van een niet-agrarische bedrijfsbestemming. De beeldbepalende woonboerderij wordt gesplitst waarbij een deel in gebruik wordt genomen als bedrijfswoning bij de niet-agrarische bedrijfsbestemming en het ander deel wordt voorzien van een woonbestemming.

#### Antwoord

Voor splitsing van de beeldbepalende woonboerderij geldt dat er een passende tegenprestatie geleverd moet worden, zoals opgenomen in de beleidsregel.

Voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een niet-agrarische bestemming geldt de regeling kwaliteitsverbetering landschap.

#### **6. Bestemmingswaarde niet-agrarisch bedrijf**

In de toelichting bij de beleidsregel stellen jullie het volgende: 'In het landelijk gebied zijn er diverse vormen van niet agrarische activiteiten. Deze bedrijven in het landelijk gebied zijn vaak historisch op de plek gegroeid. Een vergelijk met bestemmingswaarden voor een bijdrage in de tegenprestatie, met percelen op een daarvoor ingericht bedrijventerrein, is niet reëel met het oog op de te behalen omgevingskwaliteit. Anderzijds hebben deze bedrijfsgebouwen een ander karakter dan stallen en kassen. Daarom is rekening gehouden met een deel van de bestemmingswaarde, € 70,- min € 8,- = € 62,- x 50% = € 31,-. Dit leidt tot verschillende vragen:

- a. De € 70,- die hier wordt benoemd is dat de bestemmingswaarde die wordt gehanteerd op een bedrijventerrein? Dus voor niet-agrarische bedrijvigheid wordt op een bedrijventerrein een bestemmingswaarde van € 70,- gehanteerd en binnen het landelijk gebied van € 31,-?
- b. Waar is de € 8,- die van de € 70,- wordt afgetrokken op gebaseerd? En als dat de agrarische waarde is waarom wordt die dan van die € 70,- afgehaald?
- c. Het totaalbedrag voor sloop en afwaardering van een bedrijfsgebouw is € 56,-. Voor sloop wordt € 25,- gerekend. Betekent dit dat de bestemmingswaarde van een niet-agrarische activiteit in het buitengebied (bijvoorbeeld statische opslag) € 35 / m<sup>2</sup> bedraagt? En is dit het bedrag dat men ook op basis van artikel 3.9 mag hanteren?

#### Antwoord

- a. Met de gehanteerde bedragen in de beleidsregel sluiten we aan bij wat wij als gangbaar/gemiddeld zien in Brabant. Voor de bestemmingswaarde voor bedrijven is daarbij uiteraard niet gekeken naar stedelijke bedrijventerreinen, maar wel naar niet-agrarische bedrijfsbestemmingen in het landelijk gebied. We onderkennen dat niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied een grote diversiteit kent, maar menen dat wij met de 70 €/m<sup>2</sup> een redelijk gemiddelde hebben. In de beleidsregel is bepaald dat de afwaardering onder bedrijfsgebouwen voor 50% wordt betrokken, op basis van de genoemde bedragen.

- b. De 8 €/m<sup>2</sup> is de waarde voor agrarische gronden (onbebouwd, dus zonder bouwvlak) die wij in Brabant als gangbaar/gemiddeld zien. Met de aangehaalde berekening wordt aangegeven welk deel van de afwaardering van bestemmingswaarde wordt meegenomen. De afwaardering is de bestemmingswaarde van niet-agrarische bedrijfsbestemming minus de bestemmingswaarde van agrarisch onbebouwd.
- c. Nee, zie ook de uitgebreide uitleg over de twee regelingen t.o.v. elkaar. Bij toepassing van de regeling kwaliteitsverbetering landschap is het aan gemeenten om in redelijkheid te bepalen welke bestemmingswaarde zij hanteren.

### **7. Drempelwaarde toevoegen van een woning**

Als er op een locatie een agrarisch bedrijf wordt gesloopt, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning dient hiervoor 250 m<sup>2</sup> van de voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt/ingezet. Als daarnaast de wens bestaat om ter plaatse nog een nieuwe woning toe te voegen, dient een fysieke tegenprestatie met een waarde van één Ruimte-voor-Ruimtetitel te worden geleverd. Hierbij is in de beleidsregel opgenomen dat ten minste 750 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt. Betreft deze 750 m<sup>2</sup> een harde drempelwaarde of kan de benodigde tegenprestatie zowel bestaan uit de realisatie van natuur als de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing als er minder dan 750 m<sup>2</sup> aanwezig is?

Dus stel dat er op de locatie nog maximaal 500 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig is, kan deze bedrijfsbebouwing worden ingezet als tegenprestatie voor de woning aangevuld met bijvoorbeeld de investering in natuurontwikkeling?

#### Antwoord

De regeling is ingegeven vanuit het behalen van aanzienlijke omgevingskwaliteit. De drempelwaarde van sloop van ten minste 750 m<sup>2</sup> bebouwing (naast de 250 m<sup>2</sup> voor omzetting van de bedrijfswoning) bij het toevoegen van een woning (op een aanvaardbare plek) wordt daarbij als minimuminspanning gezien en is dus een harde randvoorwaarde. Overigens is voor een woning circa 3000 m<sup>2</sup> sloop bedrijfsgebouw vereist, tenzij er naast de 750 (+250) m<sup>2</sup> sloop andere fysieke tegenprestaties worden geleverd.

### **8. Omzetting agrarische bedrijfswoning**

Hoe gaan jullie om met agrarische bedrijfswoningen die voorzien moeten worden van een woonbestemming, waarbij echter alle bedrijfsgebouwen in het verleden reeds gesloopt zijn. Feitelijk zijn deze locaties al geruime tijd in gebruik als woonbestemming.

#### Antwoord

Artikel 3.78 ziet alleen op situaties waarbij men een woning wil toevoegen. De IOV kent voor omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning een aparte regeling (zie artikel 3.69).

### **9. Gemengd bedrijf**

Stel men exploiteert binnen een bouwvlak een veehouderij i.c.m. een akkerbouwbedrijf. De veehouderij wil men beëindigen en de akkerbouw wil men voortzetten.

Is het dan mogelijk om de te slopen bedrijfsgebouwen t.b.v. de veehouderij al dan niet i.c.m. afwaarderen ondergrond te slopen bedrijfsgebouwen (mits dit gedeelte van het bouwvlak komt te vervallen) in te zetten als tegenprestatie voor het toevoegen van een woning op een aanvaardbare locatie? Uit de reactie die Hubert v. Hout tijdens de webinar gaf hebben wij begrepen dat akkerbouw of natuurinclusieve melkveehouderij uitgezonderd zou worden. Wij zien hier in de beleidsregel echter niets van terug.

### Antwoord

Dat is mogelijk als aan alle voorwaarden wordt voldaan. Dit zullen wij verduidelijken in een volgende versie. Om de afwaardering van de ondergrond te betrekken is het inderdaad vereist dat het bouwperceel voor die grond vervalt.

### **10. Waarde fosfaatrechten en dierrechten**

Wordt bij dier- en fosfaatrechten de marktwaarde aangehouden en is salderen mogelijk?

### Antwoord

In de nieuwe regeling kunnen dier- en fosfaatrechten niet langer worden ingezet als fysieke tegenprestatie. Voor de dierrechten voor varkens en kippen geldt gedurende de overgangperiode (zoals voorheen ook het geval was) een intrekking van 3500 kg fosfaat en 1000 m<sup>2</sup> sloop. Dat staat los van de marktwaarde. De fosfaatrechten van melkvee zijn nooit onderdeel van RvR geweest. Overigens kunnen de dier- en fosfaatrechten onder de nieuwe regeling op de markt verhandeld worden. Met de vergoeding die een initiatiefnemer daarvoor ontvangt kan desgewenst ook een (deel)titel bij de ORR worden aangeschaft.

Deze 'oude' mogelijkheid van RvR is vervallen bij de inwerkingtreding van de wijziging van de IOV, per april 2022. Daar doet de beleidsregel niets aan af.

### **11. Waarde ammoniakrechten**

Hoe wordt de waarde bepaald van ammoniakrechten?

### Antwoord

In tegenstelling tot dier- en fosfaatrechten bestaan er geen 'ammoniakrechten'. In een vergunning wordt toestemming gegeven om een activiteit te verrichten onder voorwaarden, waaronder een bepaalde techniek. Daarop gebaseerd kan met een berekening worden afgeleid wat voor ammoniak-emissie daarbij hoort. Dat is echter iets anders dan dat er 'ammoniakrechten' zijn vergund.

Voor het inleveren van ammoniak-emissie wordt de beleidsregel aangevuld en wordt een normbedrag vastgesteld voor het bepalen van de omvang van de tegenprestatie ingeval de Wnb-vergunning (of in een voorkomend geval de Wabo-toestemming) wordt ingetrokken. Wij kiezen voor een vast normbedrag omdat daarmee een eenvoudig toepasbare en voor iedereen duidelijke regeling ontstaat. Het normbedrag is afgeleid van huidige marktprijzen versus aangeboden ammoniakemissie waarvoor de markt geen belangstelling heeft.

Totdat de beleidsregel is aangepast, hanteren wij de volgende uitgangspunten:

Voor het intrekken van de vergunning en de daarmee gepaard gaande N-emissie op de te beëindigen locatie kan €15 kg/N/jaar worden ingebracht als tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, en als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de toestemming voor de activiteit die de N-emissie veroorzaakt, is ingetrokken;
- b. er kan alleen N-emissie worden ingeleverd waarvoor toestemming is verleend en voor zover de capaciteit ook feitelijk is gerealiseerd op het moment van het verzoek tot intrekking;
- c. een Aeriusberekening wordt overlegd waaruit de depositie blijkt van de vergunde N-emissie als bedoeld onder b. op N2000 gebieden;
- d. de intrekking van de N-emissie niet reeds is toegezegd aan een derde.

Voor de inhoud van diverse begrippen, zoals toestemming, feitelijke realisatie en Aeriusberekening, wordt aangesloten bij de vigerende beleidsregel Natuurbescherming.

### **12. Verruiming tov oude regeling?**

Welke verruiming biedt dit beleid t.o.v. de oude IOV voor bijvoorbeeld een stoppende agrariër? Afwaardering van het onbebouwd bouwvlak telt niet meer mee en om 1 woning te kunnen realiseren (tegenprestatie €125.000,=) dient men rond de 2.975 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen te slopen (even enkel uitgegaan van m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen).

#### Antwoord

Het lijkt ons evident dat er voor een stoppende agrariër een forse verruiming is. De 'oude' RvR-regeling in de IOV gold immers alleen voor varkens- en kippenboeren. De regeling nu geldt voor alle agrariërs en ook niet-agrarische bedrijven. Bovendien gold er -in tegenstelling tot hetgeen hierboven is opgenomen- in de oude RvR-regeling geen afwaardering van gronden. Ruimte voor ruimte zag alleen op het inleveren van 3500 kg fosfaat en 1000 m<sup>2</sup> stal.

Voor zover de regeling Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties wordt bedoeld, kon die alleen worden toegepast binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar. De nieuwe regeling kan binnen het hele landelijke gebied worden toegepast. Overigens willen wij met de nieuwe regeling inclusief beleidsregel ook voor die situaties een uniforme toepassing bewerkstelligen. Door adviseurs werd regelmatig geklaagd dat de regeling door gemeenten zeer verschillend werd toegepast.

Voor zover met de oude regeling wordt gedoeld op de Kwaliteitsverbetering landschap, verwijzen wij naar de hierboven uitgebreide toelichting.

### **13. Regeling leidt tot leegstand en verpaupering**

Wat maakt deze regeling interessant voor stoppende agrarische ondernemers en voorkomt dat men er niet voor kiest om de bedrijfsgebouwen leeg te laten staan? Dit met alle gevolgen zoals verpaupering en verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

#### Antwoord

Zie antwoord hierboven. Onder de oude IOV bestond er voor veel bedrijven helemaal geen regeling. Voorts verwachten wij van ondernemers en adviseurs dat zij ook oog hebben voor de maatschappelijke belangen die er spelen, zoals de sanering van leegstaande bebouwing. Het is en blijft de verantwoordelijkheid van de eigenaar te zorgen dat hij, bij nadat een bedrijf stopt, ook zorgt dat hetgeen niet meer wordt gebruikt, wordt opgeruimd.

### **14. Een woning, een plan**

Het lijkt het erop dat alles binnen 1 bestemmingsplan moet, dus omzetten agrarische bedrijfsbestemming naar burgerwoning + toevoegen Ruimte voor Ruimte woning(en). Klopt dit? En is daarbij gekeken naar de uitvoerbaarheid? Het komt niet vaak voor dat een bedrijf beschikt over de vereiste 3250 m<sup>2</sup> sloop. Mogen sloopmeters van verschillende locaties afkomstig zijn?

#### Antwoord

Wij gaan inderdaad uit van een systematiek waarbij zowel de sanering van bebouwing en andere fysieke tegenprestaties als het toevoegen van de woning op een aanvaardbare locatie binnen 1 plan worden gerealiseerd. Of indien dat niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld doordat dit in verschillende gemeenten plaatsvindt, in twee plannen die gelijktijdig in procedure worden gebracht en vastgesteld.

Ten aanzien van de omvang van de sloop geldt dat wij zijn uitgegaan van een gemiddeld agrarisch bedrijf. Het is daarbij overigens goed mogelijk dat er meerdere slooplocaties worden ingebracht. Overigens zijn er naast sloop ook andere fysieke tegenprestaties mogelijk, zolang wordt voldaan aan de drempelwaarde voor sloop. In ruil voor een woning mag een reële tegenprestatie gevraagd worden. Bovendien kan men dier- en fosfaatrechten verkopen en daarmee inkomsten genereren om sloopmeters elders aan te kopen of een deeltitel bij de ORR.

Tot slot: er is geen plicht om mee te doen. Iemand kan er ook voor kiezen om zijn sloopmeters op de markt aan te bieden.

### **15. Voorwaardelijke verplichting?**

Hoe regel je de zekerheid naar alle partijen toe. Afgelopen jaren wilde de prov. niet dat er met een voorwaardelijke verplichting werd gewerkt, maar dat het bedrijf saneerde voordat de procedure gestart werd. Dat is al jaren een doorn in het oog; je geeft burgers daarmee onzekerheid en er staat veel voor hen op het spel. De rechtsprocedures zijn lang, zwaar en onzeker. De lasten gaan te veel voor baten uit bij deze werkwijze. Zeker nu er geen titels meer worden afgegeven, en sanering en oprichting woning in 1 bestemmingsplan moeten zitten, lijkt het evident dat dit geregeld kan worden met een voorwaardelijke verplichting. Klopt dit?

#### Antwoord

Nee, feitelijke sanering moet bij gebruikmaking van de regeling hebben plaatsgevonden. De regeling kan alleen in een concreet geval worden toegepast en kan dus niet als algemene regeling in het omgevingsplan (met voorwaardelijke regels) worden opgenomen. Dat is niet anders dan bij RvR. Wij passen dit zo strikt toe omdat telkens weer bij het toelaten van ontwikkelingen onder voorwaardelijke verplichtingen in de praktijk blijkt dat de ontwikkeling wel heeft plaatsgevonden maar dat de tegenprestatie niet of op onvoldoende wijze is gerealiseerd. Door op voorhand te eisen dat sanering heeft plaatsgehad, wordt dit voorkomen. Bovendien betekent het werken met voorwaardelijke plichten dat wij gemeenten belasten met een zware toezicht en handhavingstlast. Wij zullen in de evaluatie wel nader bezien op welke wijze een oplossing kan worden geboden aan het buiten schuld van initiatiefnemer niet doorgaan van de toevoeging van een woning. De tegenprestatie is dan immers grotendeels al gerealiseerd.

### **16. Vergunningvrij bouwen en borgen kwaliteit en karakter**

Waarom is het borgen van kwaliteit en karakter wel bij de kleinere woningbouwtypen opgenomen en niet bij de grotere woningen? Hoe moet geborgd worden dat vergroting van de gebouwen wordt voorkomen? Het rijk bepaald wat vergunningsvrij is, dit kan op gemeentelijk niveau niet worden tegen gegaan / geregeld worden.

#### Antwoord

Achtergrond bij de regeling is dat het concept (kleinere woningen) ook in de toekomst is geborgd. Bij grotere woningen waarvoor geen inhoudsmaat is opgenomen, geldt dat argument niet. Om het karakter van de gebouwen te behouden, is het belangrijk dat er in diverse situaties geen uitbouwen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld bij kleinere een-of tweepersoonshuishoudens, meerdere wooneenheden in een gebouw van 1000 m<sup>3</sup> of bij cultuurhistorisch of beeldbepalende gebouwen. Los van het feit dat daarmee de uiterlijke verschijningsvorm wordt aangetast, doet dat ook afbreuk aan het doel van de regeling (omgevingskwaliteit, ruimte bieden voor woningen voor specifieke doelgroepen). In de toelichting bij het Bor wordt vermeld dat het vergunningvrij bouwen via het bestemmingsplan beperkt kan worden, als dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gerechtvaardigd is. Wij menen dat daarvan in deze gevallen sprake is. Overigens bestaat er over het beperken van vergunningvrij bouwen ook jurisprudentie. Onder de Omgevingswet wijzigt het systeem van vergunningvrij bouwen aanzienlijk. De gemeente bepaalt dan zelf in het omgevingsplan wat wel/niet vergunningvrij is, behoudens de gevallen die in art 2.15f Bbl staan. Het oprichten van een aanbouw bij een woning staat daar niet in genoemd. De regeling Maatwerk voor omgevingskwaliteit is van oorsprong bedoeld om pas onder de Omgevingswet in werking te treden. Vanwege het uitstel van de wet en om ruimte te bieden aan gemeenten is dit naar voren gehaald.

### **17. Wonen in een bestaand gebouw/splitsing**

Doordat de regeling ook openstaat voor het toevoegen van wooneenheden in bestaande gebouwen, is er niet altijd sprake van nieuwbouw. Zo is het wel in de toelichting opgenomen. Bij hergebruik van bestaande gebouwen wordt er geen bebouwing toegevoegd terwijl er wel een inspanning in omgevingskwaliteit geleverd moet worden. In het verleden bestond er bijvoorbeeld voor langgevel boerderijen geen inspanning in omgevingskwaliteit.

#### Antwoord

Het is inderdaad correct dat er ook wooneenheden in bestaande gebouwen kunnen worden toegevoegd, bijvoorbeeld door splitsing of in beeldbepalende panden. Maar het is ook mogelijk dat een voormalig bedrijfsgebouw wordt hergebruikt voor het realiseren van wooneenheden. Wij zullen de toelichting daarop bezien.

De tegenprestatie is in dergelijke gevallen gekoppeld aan de woonfunctie die wordt toegekend, de invloed van wonen op de omgeving en het hanteren van gelijke uitgangspunten. Bijvoorbeeld bij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is splitsing of herbouw tbv wonen alleen mogelijk als geïnvesteerd wordt in het behouden en terugbrengen van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Ook dat brengt de nodige kosten met zich mee. CH-waardevolle gebouwen heeft overigens in beginsel alleen betrekking op gebouwen die in onze CHW zijn beschreven en die binnen een gebied met CH-waarde liggen, zoals opgenomen in de (I)OV.

### **18.Overgangsrecht oude RvR-regeling**

Het overgangsrecht voor RvR oude stijl geldt nu tot 1-1-2023, gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Mocht de Omgevingswet nu niet per 1-1 in werking treden wordt dan ook het overgangsrecht verlengd?

Veel gemeenten werken vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer mee aan het in procedure brengen van bestemmingsplannen. Uitstel is nodig.

#### Antwoord

Het overgangsrecht geldt tot 1 januari 2023 en staat in beginsel los van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Uitstel ligt voorts niet in de rede. De nieuwe regeling is reeds in september 2020 aangekondigd en uitgebreid toegelicht tijdens de Tour de Brabant. Wij kijken wel of er naast overgangsrecht in de beleidsregel ook nog een regeling wenselijk is in de (I)OV.

### **19.Overgangsrecht voor de beleidsregel**

Is er overgangsrecht voor toepassing van de beleidsregel? In een aantal gevallen zijn plannen in omloop gebaseerd op de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties. Het is niet wenselijk dat voor die gevallen nu opeens andere normbedragen gaan gelden.

#### Antwoord

Voor plannen die voor 1 januari 2023 in ontwerp in procedure zijn gebracht, voorziet de wet in overgangsrecht. Als dat echt niet mogelijk blijkt, kan in overleg een maatwerkoplossing worden geboden voor een concrete casus.