

Welkom bij het webinar

Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit

28 juni 2022

We starten om 14.00 uur



**OMGEVINGSWET
IN BRABANT**



Programma

- Inleiding
- Presentatie
- Korte pauze
- Paneldiscussie en beantwoording vragen
 - Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte
 - Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering landschap
 - Adviseurs omgevingskwaliteit



Interim Omgevingsverordening (IOV)

- Maatwerk omgevingskwaliteit (PS 11 maart 2022)
 - Omgevingsverordening (inwerkingtreding 1 januari 2023?)
 - Interim omgevingsverordening die op 15 april in werking is getreden
- Nieuwe regeling
 - samenvoeging 'oude' rood voor groen-regelingen: ruimte voor ruimte, landgoederen, kwaliteitswinst bebouwingsconcentraties, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

▪ Doel = versterken omgevingskwaliteit

- Webinar (en beleidsregel) gaan alleen over het toevoegen van een woning in Landelijk gebied



Toevoegen woning in landelijk gebied (1)

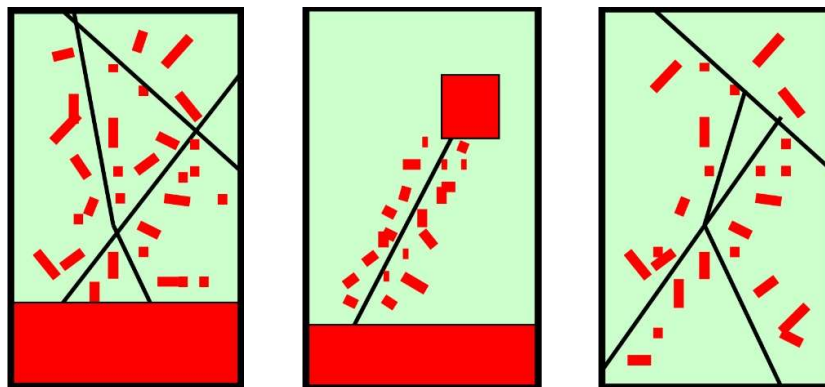
- **Hoofregel = geen toevoeging van woningen in landelijk gebied**
- Uitzonderingen:
 - Stedelijke ontwikkeling binnen Verstedelijking afweegbaar (*art. 3.56 IOV*)
 - Maatwerk voor collectieve woonvormen (*art. 3.80 IOV*)
 - Ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels door de ORR (*art. 3.79 IOV*)
 - **Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (*art. 3.78 IOV*)**
 - **Splitsing van een beeldbepalende woonboerderij (*art. 3.69 IOV*)**



Toevoegen woning in landelijk gebied (2)

- Voorwaarden

- Passend in ontwikkelingsrichting voor het gebied (*art. 3.77 IOV*)
- Alleen op goede plekken (in tegen bebouwingsconcentraties of stedelijk gebied);
- Geen stedelijke ontwikkeling (meer dan 11 woningen)
- Fysieke tegenprestatie in versterken omgevingskwaliteit



Maatwerk omgevingskwaliteit: toevoegen woning

- Doel = versterken omgevingskwaliteit, niet het toevoegen van woningen
- Stimulans voor boeren en andere bedrijven om te stoppen
- Bijdragen aan maatschappelijke doelen
 - leegstand (sloop), landschappelijke kwaliteit, natuur, afname milieubelasting, behoud cultuurhistorie etc.
- Omvang van de tegenprestatie is gelijkwaardig aan een ruimte voor ruimte kavel (€ 125.000)
- Verschillende woningtypen (motie PS)
 - goedkoop, midden en luxe segment
 - klein, midden, groot
- Wat telt mee als tegenprestatie?
 - → Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit



Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

Doel en toepassingsbereik

- Balans vinden tussen stimuleren, tegenprestatie en omgevingskwaliteit
- Praktijkgericht: waaraan is behoefte?
- Duidelijkheid bieden aan gemeenten en initiatiefnemers
- Gelijke toepassing bevorderen
- Uitvoering geven aan de motie PS
- Uitsluitend van toepassing op art 3.78 en 3.69



Stoppen (agrarische) bedrijven

Oud

- Bedrijfswoning naar woonbestemming:
alle overtollige bebouwing slopen (geen beweging)

Nieuw in beleidsregel

- Deel overtollige bebouwing inzetten voor toevoegen woning
 - 250 m² sloop is inzet voor het omzetten naar woonbestemming
 - Drempelwaarde sloop voor nieuwe woning (750 m² bedrijfsgebouw of 3000 m² kas)
- Verleiden: afname bestemmingswaarden telt mee
 - Afname bestemmingswaarden kunnen worden ingezet, afhankelijk van situatie 100%, 50% of 20%
- Keuzemogelijkheid voor verschillende woningtypen





Voor vragen tijdens webinar mail naar omgevingswet@brabant.nl

Fysieke tegenprestatie toevoegen woning

Niet

- Vervangingswaarde/boekwaarde, plankosten/leges, afzien van een bouwvergunning, sloop waarvoor subsidie is gekregen, waarde stalderingsmeters, inleveren Wabo-vergunning

Wel

- Landschappelijke inpassing, aanleg natuur (beheer/onderhoud max 6 jaar), sloop en verwijderen verharding, herstel cultuurhistorische waarden en recreatieve voorzieningen
- Aanschaf van een hele of gedeeltelijke ruimte voor ruimte titel

Milieubelastende activiteit

- Alle op de locatie rustende toestemmingen intrekken
- Inbreng waarde van ammoniakrechten (Wnb-vergunning)
- Voor inbreng dierrechten (varkens- en kippenhouders) geldt een overgangsperiode tot uiterlijk 1 januari 2023



Verschillende woningtypen

Oud

- Ruimte voor ruimte → vaak grote(re) woningen in duurder segment.
tegenprestatie was altijd € 125.000

Nu

- Bereikbaar maken van ook andere woningtypen met bijpassende tegenprestatie:
 1. Vrijstaand en grote tweekappers (type A): geen inhoudsmaat € 125.000,- per woning
 2. Woningen in één bouwmassa (type B) kleine 2-kapper, rijtjeshuis, appartement, studio's:
per 1000 m³ € 125.000, bij elke 200 m³ groter: € 25.000
 3. Standplaats woonwagen: € 20.000
 4. Tiny House: € 20.000
 5. Beeldbepalend gebouw: € 62.500 per wooneenheid





Voor vragen tijdens webinar mail naar omgevingswet@brabant.nl

Splitsen beeldbepalende boerderij

Oud

- Splitsing alleen bij boerderij met cultuurhistorische waarde
- Tegenprestatie: splitsing draagt bij aan het behoud van die waarden

Nu

Ook in pandige splitsing *beeldbepalende* woonboerderijen.

Beleidsregel

- Gemeente bepaalt het beeldbepalend karakter (boerderij) en borgt dat het karakter behouden blijft (voorkomen uitbouwen of sloop).
- Tegenprestatie bedraagt € 62.500



Rol Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte

- Ontwikkeling ruimte voor ruimte kavels (art 3.79 IOV) door RvR
 - Kwaliteitswinst is in het verleden gerealiseerd met de RBV of Verbrede inzet RvR
- Bij onvoldoende / geen fysieke tegenprestatie → Uitgifte titels door RvR
 - Per woningtype kan een (maatwerk)titel worden aangeschaft bij de ORR
 - Ook aankoop gedeeltelijke titel: ondergrens bedraagt € 20.000, overige fysieke tegenprestatie in bestemmingsplan borgen
 - Tegenprestatie in de vorm van een (maatwerk) titel aanwezig bij vaststelling plan
- Tegenprestatie volledig door initiatiefnemer
 - Tegenprestatie in omgevingskwaliteit in één plan borgen samen met de nieuwe woning
 - Overleg ORR mogelijkheid ruimte voor ruimte kavels in gebied



Rekenmodules

- Eenvoudig in te vullen, gebaseerd op de beëindiging van óf een agrarisch bedrijf, óf een glastuinbouwbedrijf óf een (zwaarder) niet agrarisch bedrijf
- Als tegenprestatie voor het toevoegen van een woning gelden straks verschillende bedragen
- In de beleidsregel is uitgewerkt wat vervolgens als tegenprestatie kan worden meegenomen



Voorbeeld

Boer sloopt 2250 m² en haalt 1000 m² verharding weg

- Volgens beleidsregel is de tegenprestatie dan € 92.500
- Het 'tekort' voor de tegenprestatie van een woning is € 32.500

Mogelijkheden

- Elders sloop, landschappelijke inpassing, natuur, overige fysieke maatregelen zoals beschreven in de beleidsregel
- Aanschaf RvR maatwerktitel tot het bedrag € 125.000, met minimum van € 20.000



Woningtypen

Er is dus een keuze in verschillende woningtypen!

Dat biedt aan gemeenten de mogelijkheid voor sturing op woningvraag, uiteraard op de goede plek, passend in de ontwikkelingsrichting gebied.



Terug naar de basis: omgevingskwaliteit

- **Doel = versterken omgevingskwaliteit**
Doel ≠ bouwen van woningen
- **Balans** tussen de te behalen doelen en kostendrager
- Moet passen binnen de **ontwikkelingsrichting van de gemeente**
- Passende locatie in of aansluitend op een **bebouwingsconcentratie** (kernrand, lint, cluster)
- **Vroegtijdige betrokkenheid** provincie bij ontwikkelen plan



Hoe verder

- Bekendmaking in Provinciaal Blad
- Beleidsregel in werking
- Evaluatie beleidsregel tot 1 januari 2023
- Eind 2022: aanpassen beleidsregel met het oog op de Omgevingswet en de Omgevingsverordening (o.a. toevoegen woning in Bebouwd gebied)
- Uitbreiden beleidsregel voor tegenprestatie bij landgoederen?





Bedankt voor de aandacht !!!

Webinar terugkijken?

www.omgevingswetinbrabant.nl

Vragen?

omgevingswet@brabant.nl

**OMGEVINGSWET
IN BRABANT**

