

# **Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte**

Behorend bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening  
Structuurvisie artikel 16

Vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 31  
mei 2011

## Voorwoord

Ruimte voor Ruimte betekent winst voor zowel eigenaren van te slopen bedrijven, voor gemeente en provincie en voor burgers. Het motto is 'Winst voor allen'. Onderstaand is dit tot uitdrukking gebracht.

## Ruimte voor Ruimte - Winst voor Allen

### Gemeenten

- Kwaliteitsverbetering buitengebied zonder financiële bijdrage
- Mogelijkheid om – door het inzetten van eigen bouwgrond – de verliezen op de eigen grondrekening te beperken
- Behoud bedrijvigheid in de gemeente
- Behoud inwoneraantal in krimpgebieden

### Initiatiefnemer

- Een goede prijs voor grond en oude gebouwen en opstallen
- Terugverdienen sloopkosten
- Tegemoetkoming in kosten bij verplaatsing naar uitbreidingslocatie

### Provincie

- Kwaliteitsverbetering buitengebied zonder financiële bijdrage
- Een bedrijfseconomisch gezonde agrarische sector

### Burgers

- Een visueel aantrekkelijker buitengebied
- Mogelijkheid om in het buitengebied een woning te kopen of bouwen zonder ontheffing van GS

## Inleiding

De economische en financiële crisis heeft ervoor gezorgd dat de Rijksoverheid ingrijpende bezuinigingen heeft aangekondigd op natuur en landschap. Het risico bestaat dat om die reden de huidige (Rijks-) middelen voor de realisatie van natuur en landschap in de nabije toekomst gedeeltelijk of geheel wegvallen. Het wordt steeds urgenter nieuwe economische dragers te vinden die bijdragen aan de kwaliteit van het landschap en dat meer ruimte geboden wordt aan particulier initiatief. De regeling Ruimte voor Ruimte sluit hier goed op aan, doordat zonder overheidsgeld de kwaliteit van het landschap verbeterd kan worden. Daarnaast blijkt particulier initiatief ondanks de kredietcrisis populair. Particulieren krijgen via deze regeling als tegenprestatie voor het tegengaan van verommeling, de kans op het bouwen van woningen in het buitengebied, op locaties waar bouwen normaal gesproken niet wordt toegestaan.

De regie voor de uitvoering van de regeling ligt bij de gemeenten. De uitvoering van Ruimte voor Ruimte dient te voldoen aan de regels die zijn weergegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel 16. Dit artikel is hieronder weergegeven, waarna in deze uitvoeringsregeling een verdere uitgebreide uitleg van de regeling volgt. De initiatiefnemer dient de aanvraag dan ook in bij de gemeente. Hoewel de regie bij de gemeenten ligt is de provincie betrokken via haar kaderstellende rol en het leveren van expertise aan gemeenten via het provinciale Ruimte voor Ruimte – loket.

# Provinciaal Ruimtelijke Verordening

Ruimte voor Ruimte is onderdeel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie<sup>1</sup>. In artikel 16 zijn de hoofdlijnen benoemd voor Ruimte voor Ruimte. Artikel 16 zegt hierover het volgende:

## Artikel 16 De Ruimte voor Ruimte- regeling

### Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling. Deze regels voorzien in ieder geval in:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het Ruimte voor Ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.

### Lid 2

Een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op

- a. Ecologische Hoofdstructuur, als bedoeld in artikel 19,
  - b. Nationale landschappen, als bedoeld in artikel 20,
  - c. Rijksbufferzones, als bedoeld in artikel 24,
  - d. Weidevogelleefgebieden, als bedoeld in artikel 25, en
  - e. Recreatie om de Stad-gebieden voor zover niet vallende onder de gebieden als bedoeld onder a t/m d en aangegeven op kaart 5 en op de digitale verbeelding ervan.
- voorziet in een regeling, als bedoeld in artikel 16 eerste lid.

### Lid 3

Gedeputeerde staten kunnen nadere regels geven ten aanzien van de eisen waaraan de regeling, als bedoeld in het eerste lid moet voldoen in de gebieden als bedoeld in het tweede lid. Deze regels betreffen in ieder geval:

- a. de wijze van de kostenverdeling terzake van de compensatie en welke kosten in aanmerking komen;
- b. de wijze van zekerheidsstelling als bedoeld in het eerste lid onder b;
- c. de locatie van de compenserende woningbouw;
- d. het gebruik van de regeling ten behoeve van verplaatsing van (agrarische) bedrijfsbebouwing en;
- e. door de nieuw te bouwen woning(en) mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet worden beperkt.

### Lid 4

Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

---

<sup>1</sup> Alle artikelen uit de Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn online te bekijken onder de volgende link: <http://www.noord-holland.nl/web/Projecten/Structuurvisie.htm>

# Opbouw Uitvoeringsregeling

Deze Uitvoeringsregeling geeft een nadere uitwerking en toelichting op dit artikel.

De uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is als volgt opgebouwd:

- A. Algemene bepalingen voor Ruimte voor Ruimte;
- B. Exploitatieopzet;
- C. Overige voorwaarden;
- D. Ruimte voor Ruimte bij bedrijfsverplaatsing;

Bijlagen:

- 1. Toelichting Fiscaliteit bij Ruimte voor Ruimte
- 2. Kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet:
  - A. Toepassing bij bedrijfsbeëindiging
  - B. Toepassing bij bedrijfsverplaatsing
- 3. Artikel 15 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie: Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het Landelijk Gebied.
- 4. Ruimte voor Ruimte en het Luchtvaart Indelingsbesluit (LIB)
- 5. Begrippenkader

# **A. Algemene bepalingen en toelichting Ruimte voor Ruimte**

## **1. Doel Ruimte voor Ruimte**

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verhogen. Een van de manieren waarop de provincie dit wilt bewerkstelligen is door middel van sloop van storende gebouwen en functies in het landelijk gebied, via de Ruimte voor Ruimte regeling. Want het verval van (agrarische) bebouwing veroorzaakt verrommeling (met als gevolg het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit van het gebied). Het gaat hierbij vaak om voormalige/vrijkomende agrarische bedrijven met leegstaande stallen of schuren en kassencomplexen. Als tegenprestatie voor de sloop, biedt de Ruimte voor Ruimte regeling de mogelijkheid te bouwen in het landelijk gebied, passend in de omgeving, onder bepaalde voorwaarden. Het is zeker niet de bedoeling dat de regeling leidt tot het onnodig afbreken van bestaande bedrijfsgebouwen en openen van een deur voor extra woningbouw in het buitengebied. Er moet sprake zijn van een storende factor.

Voorwaarden zijn dat:

- niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
- het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m<sup>2</sup>), als volume (in m<sup>3</sup>);
- de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving.
- voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven beperkt.

Aan al deze voorwaarden moet worden voldaan.

## **2. Reikwijdte Ruimte voor Ruimte**

Ruimte voor Ruimte geldt alleen voor buiten bestaand bebouwd gebied en daarbinnen waar sprake is van (agrarische) bebouwing. De regeling is met name bedoeld voor agrariërs en andere ondernemers die stoppen of zijn gestopt met hun bedrijfsvoering. Onder voorwaarden kunnen ook verplaatsters gebruik maken van de regeling.

## **3. Bebouwing uitgesloten van Ruimte voor Ruimte**

Van Ruimte voor Ruimte zijn uitgesloten monumentale, cultuur historisch waardevolle en karakteristieke bebouwing. Hiervan is sprake in geval van Rijksmonumenten, provinciale structuurdragers zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland of MIP-objecten (Monumenten Inventarisatie Project), dan wel bebouwing die anderszins als waardevol is geregistreerd.

Ook nog niet gerealiseerde of illegale bebouwing die formeel juridisch niet bestaat komt niet in aanmerking voor Ruimte voor Ruimte.

#### 4. Fase 1: Indienen aanvraag

Het is in eerste instantie aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat sprake is van storende bebouwing of functies en dat toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt door de gemeente getoetst.

Belangrijk is dat de initiatiefnemer hierbij aantoont dat de huidige functie op de locatie niet kan worden gecontinueerd en dat er sprake is van storende bebouwing of functie.

#### 5. Fase 2: Afstemmen bouwlocatie, Rekenen en Teken

##### Locatie compenserende woningbouw

Voorafgaand aan de sloop dient met de gemeente te worden afgesproken waar de terugbouwlocatie plaatsvindt. De gemeente legt de locatie vast in de Ruimte voor Ruimte overeenkomst. Het is aan de gemeente om de locatie voor compenserende woningbouw te bepalen op basis van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), welke is bijgevoegd in deze regeling in bijlage 3), tempo van uitvoering, kosten en te realiseren bouwvolume afgezet tegen de omvang van de sloop. Bij voorkeur vindt compensatie plaats in of tegen bestaand bebouwd gebied.

Daarbij dient de gemeente rekening te houden met het volgende:

- Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van bestaand bebouwd gebied, indien mogelijk in lintbebouwing. Indien dit naar de mening van de gemeente niet mogelijk of niet wenselijk is, kan compenserende woningbouw ook plaatsvinden op de saneringslocatie;
- Voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en – binnen redelijke grenzen – de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven mag beperken.

Indien niet gebouwd kan worden op de saneringslocatie, kan compenserende woningbouw niet plaatsvinden in de volgende gebieden:

- a. **Ecologische Hoofdstructuur (EHS)**, (als bedoeld in artikel 19 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie); Van het bouwen in de Ecologische Hoofdstructuur kan worden afgeweken in geval per saldo sprake is van een winst voor de Ecologische Hoofdstructuur. Hiervoor gelden de voorwaarden, zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, artikel 19;
- b. **Nationale landschappen**, (als bedoeld in artikel 20 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie);
- c. **Rijksbufferzones**, (als bedoeld in artikel 23 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie);
- d. **Weidevogelleefgebieden**, (als bedoeld in artikel 24 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie);
- e. **Recreatie om de Stad-gebieden** voor zover niet vallende onder de gebieden als bedoeld onder a t/m d en aangegeven op kaart 3 in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie of op de digitale verbeelding ervan.

## **6. Kwaliteitseisen woningbouw**

Met de keuze van de aard en omvang van de nieuwe woning(en) moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteitseisen in geval van verstedelijking in het landelijk gebied (artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, zie bijlage 3). De initiatiefnemer dient een beeldkwaliteitsplan op te stellen, die wordt ingediend bij de gemeente. De gemeente toetst op de ruimtelijke kwaliteit, aan de hand dit beeldkwaliteitsplan.

In aanvulling hierop kan worden gewezen op de “Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland”. Deze handreiking is opgesteld in 2009 en geeft uitwerking aan vier mogelijke gevallen van Ruimte voor Ruimte. Ook de handreiking is te vinden op de provinciale website.<sup>2</sup>

## **7. Taxatie en Exploitatie**

Voorafgaand aan het invullen van de exploitatieopzet dient een taxatierapport te worden opgesteld. Vervolgens kunnen de uitkomsten hiervan worden ingevuld in de Ruimte voor Ruimte exploitatieopzet. Hierover wordt verderop in deze Uitvoeringsregeling nader ingegaan.

## **8. Fasen 3 en 4: Afsluiten overeenkomst en de uitvoering**

Nadat de initiatiefnemer een aanvraag heeft ingediend en deze wordt gehonoreerd, dient de gemeente naast het rekenen en tekenen, ook de volgende stappen te doorlopen:

1. Gemeente en initiatiefnemer leggen wederzijdse rechten en verplichtingen vast in een Ruimte voor Ruimte-overeenkomst en de gemeente past het bestemmingsplan aan;
2. De gemeente geeft een sloopvergunning af;
3. De gemeente controleert of sloop daadwerkelijk heeft plaatsgevonden;
4. De gemeente geeft daarna een bouwvergunning af.

De gemeente zorgt samen met de initiatiefnemer voor de keuze van een passende bestemming van de saneringslocatie. Uitgangspunt daarbij is dat, uitgezonderd van het mogelijk maken van het realiseren van compensatiebebouwing, moet worden voorkomen dat er opnieuw bebouwing plaats kan vinden op de saneringslocatie.

De gemeente dient na te gaan of de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies, heeft plaatsgevonden voordat het bestemmingsplan wordt aangepast en met de bouw van compenserende woningen wordt begonnen.

Het kan voorkomen dat een particuliere initiatiefnemer de kosten voor sloop en compenserende woningbouw niet voor kan schieten. In dergelijke gevallen kan de gemeente een bouwvergunning verlenen voordat volledige sloop/sanering heeft plaatsgevonden. In die gevallen neemt de gemeente in de Ruimte voor Ruimte-overeenkomst een boeteclausule op waarin wordt afgesproken dat de initiatiefnemer een substantiële boete betaalt voor

---

<sup>2</sup>te vinden onder:<http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Ruimtelijke-ordering/Ruimte-voor-ruimte.htm>



iedere dag dat de sloop na een overeengekomen datum nog niet is afgerond. De gemeente draagt zorg voor strikte naleving van deze clausule.

### **9. Overige eisen aan uitvoering van Ruimte voor Ruimte**

De toepassing moet voldoen aan alle vereisten in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, waaronder de eisen die worden gesteld in het kader van ruimtelijke kwaliteit bij bouwen in het landelijk gebied (artikel 15 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, terug te vinden in bijlage 3). Bovendien dient de regeling in overeenstemming te zijn met provinciale uitgangspunten, waaronder het uitgangspunt dat het een kwalitatieve regeling betreft met als doel een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Kwantitatieve regelingen (bijvoorbeeld een bepaald aantal m<sup>2</sup> sloop geeft recht op één woning) zijn daarom niet toegestaan door gemeenten. Ook mag een gemeente geen beperkingen stellen door de regeling alleen open te stellen voor bepaalde groepen initiatiefnemers.

#### **Nadere informatie:**

“Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland”. Deze handreiking is opgesteld in 2009 en geeft uitwerking aan vier mogelijke gevallen van Ruimte voor Ruimte. Daarbij wordt ingegaan hoe met het begrip ‘storend’ kan worden omgegaan. Ook biedt de handreiking hulp bij het bepalen van de compensatielocatie en aard en omvang van het bouwprogramma. Het handboek “Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit” geeft voorbeelden voor het ontwerpen met landschap en cultuurhistorie. Beide documenten zijn te vinden op de provinciale website.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Te vinden onder:

- o <http://www.noord-holland.nl/web/file?uuid=9e52ba41-ef9d-41b7-b06c-433254b9b738&owner=f22bc2f4-2ebd-4086-8aa8-7e9c95211aca&contentid=9757>
- o <http://www.noord-holland.nl/web/Thema's/Ruimtelijke-ordering/Ruimte-voor-ruimte.htm>

## Overzicht te doorlopen stappen:

|                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fase 1: Indienen aanvraag</b>                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1. Indienen aanvraag                                                                                                               | <b>Wie?</b> Initiatiefnemer bij de gemeente                                                                                                                                                                                             |
| 2. Beoordeling aanvraag: is inderdaad sprake is van een storende functie of bebouwing?                                             | <b>Wie?</b> Gemeente                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fase 2: Rekenen en tekenen</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3. Opstellen <i>taxatierapport</i> voor de waarde van de huidige bebouwing voorafgaand aan de sloop.                               | <b>Wie?</b> Initiatiefnemer<br><br>Eventueel met ondersteuning vanuit de gemeenten en/of adviesbureau                                                                                                                                   |
| 4. Afstemmen herbouwlocatie                                                                                                        | <b>Wie?</b> Initiatiefnemer met de gemeente                                                                                                                                                                                             |
| 5. Opstellen <i>beeldkwaliteitsplan</i>                                                                                            | <b>Wie?</b> Initiatiefnemer<br><br>Eventueel met ondersteuning vanuit de gemeenten en/of adviesbureau.                                                                                                                                  |
| 6.a. Invullen <i>exploitatieopzet</i> (slooplocatie). Deze verschaft u meer duidelijkheid over de kosten en baten van het project. | <b>Wie?</b> Initiatiefnemer<br><br>Eventueel met ondersteuning vanuit de gemeenten en/of externe partij (adviesbureau).                                                                                                                 |
| 6.b. Afronden exploitatieopzet d.m.v. invoeren gegeven over de compensatielocatie.                                                 | Zowel initiatiefnemer, als de gemeente zelf kan een adviesbureau inhuren. De gemaakte kosten hiervoor kunnen worden opgevoerd in de exploitatie.<br><br>De gemeente kan hiervoor advies en ondersteuning voor opvragen bij de provincie |
| <b>Fase 3: Afsluiten overeenkomst</b>                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7. Passende nieuwe bestemming kiezen (de oude bestemming gaat er af).                                                              | <b>Wie?</b> De gemeente                                                                                                                                                                                                                 |
| 8. vastleggen wederzijdse rechten en verplichtingen en de compensatielocatie in een <i>Ruimte voor Ruimte-overeenkomst</i> .       | <b>Wie?</b> Initiatiefnemer met de gemeente                                                                                                                                                                                             |
| 9.. De gemeente geeft een sloopvergunning af.                                                                                      | <b>Wie?</b> De gemeente                                                                                                                                                                                                                 |
| 10. Eventueel kunt u een makelaar inschakelen als tussenpersoon voor de                                                            | <b>Wie?</b> Initiatiefnemer                                                                                                                                                                                                             |

verkoop van de nieuw te bouwen woning(en).

#### **Fase 4: Uitvoering**

11. controle of sloop daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. **Wie?** Gemeente

(Eventueel stellen initiatiefnemer en gemeente een boete clause op indien gewenst wordt voorafgaand aan de sloop te bouwen, indien voorfinanciering niet mogelijk is).

12. Aanpassen bestemmingsplan + afgeven bouwvergunning **Wie?** Gemeente aan de initiatiefnemer

## **B. Exploitatieopzet**

### **10. Toerekening van kosten en opbrengsten**

Om de dekking van de sanering in de vorm van het benodigde aantal compensatiewoningen te kunnen beoordelen zorgen de gemeente en initiatiefnemer voor de opstelling van een exploitatieopzet. Uit de exploitatieopzet moet blijken hoeveel compensatiewoningen nodig zijn ten opzichte van de te saneren bebouwing. Niet méér woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is, om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren. Om het vereiste maatwerk te faciliteren heeft de Provincie Noord-Holland op haar website een digitale applicatie voor de exploitatieopzet opgenomen<sup>4</sup>.

In de exploitatieopzet worden alle toerekenbare kosten en opbrengsten van zowel de saneringslocatie als van de (eventuele) uitwijklocatie transparant gemaakt. Daarbij gaat het niet alleen om kosten en opbrengsten direct samenhangend met de sloop en herbouw, maar ook om allerlei bijkomende kosten zoals onderzoek, advies- en taxatiekosten, maar ook rentelasten. Zowel kosten van gemeenten als van initiatiefnemers kunnen worden opgevoerd. De kosten en opbrengsten worden bepaald op basis van taxaties, offertes en kengetallen.

### **Rekenen en tekenen**

In de ontwerpfase moet door de initiatiefnemer gerekend en getekend worden. De initiatiefnemer moet naast het aanleveren van een beeldkwaliteitsplan, ook een exploitatieberekening opstellen en aanleveren, aan de hand waarvan duidelijkheid ontstaat over de situering en het volume (aantal, omvang) van de compenserende woningbouw en de ruimtelijke kwaliteitswinst. Duidelijk moet blijken dat sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering op de sanerings- en compensatielocatie.

<sup>4</sup> Te vinden onder: <http://www.noord-holland.nl/web/Thema's/Ruimtelijke-ordering/Ruimte-voor-ruimte.htm>

De exploitatie is de uitkomst van een proces van tekenen en rekenen:

- afhankelijk van de beeldkwaliteit van een locatie wordt bepaald welk type woningbouw passend is.
- berekend wordt wat daarbij de kosten van sloop, afvoer van sloopmateriaal en bestemmingsverandering zijn.
- Vervolgens wordt op basis hiervan het bouwprogramma bepaald en doorgerekend.

### **Naar het bouwprogramma**

De uitkomsten van dit proces van tekenen en rekenen komen nooit op nul uit. Is de uitkomst negatief dan wordt het bouwprogramma – voor zover passend binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit - naar boven bijgesteld om tot meer opbrengsten te komen.

Is de uitkomst positief dan hoeft dit niet per definitie te leiden tot een neerwaartse bijstelling van het bouwprogramma. Er mag in aanvulling bovenop de post winst en risico over de bouwkosten van compensatiewoningen sprake zijn van een beperkt positief saldo. Dit positieve saldo mag maximaal 5% van de totale kosten zijn. Is het positieve saldo hoger dan dient het bouwprogramma te worden aangepast.

### **Opstalexploitatie**

Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is nadrukkelijk gekozen voor een opstal exploitatieopzet en niet voor een grondexploitatieopzet. De gemeente moet kunnen sturen op beeldkwaliteit en daarmee op de verschijningsvorm van het bouwprogramma. De daarbij te bepalen Vrij Op Naam prijs wordt afgezet tegen de stichtingskosten van de woning(en) om de grondprijs te kunnen bepalen.

### **Overzicht kosten en opbrengsten**

In bijlage 2 van deze Uitvoeringsregeling vindt u een uiteenzetting welke kosten wel en niet opgevoerd mogen worden, zowel bij bedrijfsbeëindiging, als bij bedrijfsverplaatsing. In aanvulling hierop kan worden gewezen op de “Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland”. Deze handreiking is opgesteld in 2009 en geeft uitwerking aan vier mogelijke gevallen van Ruimte voor Ruimte. Ook de handreiking is te vinden op de provinciale website.

Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente en de initiatiefnemer om zich te vergewissen van de fiscale consequenties van Ruimte voor Ruimte. (Zie bijlage 1 voor extra toelichting over fiscaliteit bij het toepassen van Ruimte voor Ruimte).

### **Onvoorziene risico's**

Initiatiefnemer en gemeente zorgen logischer wijs voor een zo goed mogelijke inschatting van de risico's en proberen die zo veel als mogelijk te beperken. Risico's zijn – mede door de looptijd van het Ruimte voor Ruimte proces - bijna nooit helemaal uit te sluiten. Daarom wordt in de exploitatieopzet ook rekening gehouden met een opslag voor winst en risico. Het kan voorkomen dat de markt zich gedurende de looptijd van Ruimte voor Ruimte bijzonder sterk naar boven of beneden ontwikkelt. Initiatiefnemer en gemeente zouden – bijvoorbeeld ten tijde van een onzekere woningmarkt – een afwijkmarge kunnen afspreken. Indien de marge overschreden wordt, bezien initiatiefnemer en gemeente of aanpassing van het bouwprogramma en daarmee de Ruimte voor Ruimte overeenkomst noodzakelijk is.

## C. Overige voorwaarden

### 11. Extra voorwaarden bij toepassen Ruimte voor Ruimte rond de luchthaven Schiphol.

Voor het toepassen van Ruimte voor Ruimte in gebieden die vallen onder de 35 en 20 Ke-zones van het Luchthavenindelingbesluit (LIB), gelden extra voorwaarden. Regels hiervoor zijn opgesteld door het Rijk en terug te vinden in bijlage 3.

### 12. Geen ontheffing voor compenserende woningbouw

Artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie stelt dat bestemmingsplannen niet voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Gedeputeerde Staten kunnen hiervoor echter ontheffing verlenen. In afwijking van dit algemene uitgangspunt is wat betreft Ruimte voor Ruimte sprake van de mogelijkheid tot compenserende woningbouw in het landelijk gebied zonder de noodzaak tot verlening van ontheffing door Gedeputeerde Staten.

Indien sprake is van een bedrijfsverplaatsing dan moeten Gedeputeerde Staten wel ontheffing verlenen voor de nieuwe bedrijfslocatie, tenzij deze is gelegen in een gebied aangewezen als bedrijfsconcentratiegebied (voor nadere uitwerking zie paragraaf 2 in de deel B van de deze regeling).

### 13. Hardheidsclausule

GS kunnen in uitzonderlijke gevallen van bovenstaande bepalingen af wijken.

### 14. Gebieden waar gemeenten verplicht worden Ruimte voor Ruimte uit te werken

De provincie stelt gemeenten verplicht om Ruimte voor Ruimte uit te werken in hun bestemmingsplannen in de volgende gebieden die bestemd zijn als: EHS, Weidevogelleefgebieden, Nationale Landschappen en bufferzones. Indien gemeenten zich hier niet aan houden, kan de provincie een inpassingplan opstellen.

#### Waar komen provincie en gemeenten elkaar tegen in het proces?

- Gemeenten kunnen om advies vragen over de uitvoering van de regeling bij de provincie. Hiervoor heeft de provincie een Ruimte voor Ruimte loket opgesteld.
- De provincie stelt gemeenten verplicht om Ruimte voor Ruimte uit te werken in hun bestemmingsplannen in de volgende gebieden die bestemd zijn als: EHS, Weidevogelleefgebieden, Nationale Landschappen en bufferzones. Indien gemeenten zich hier niet aan houden, kan de provincie een inpassingplan opstellen.
- Ook kan de provincie een zienswijze of aanwijzing indienen, wanneer de terugbouwlocatie(s) niet blijken te passen binnen gestelde randvoorwaarden en adviezen hierover niet worden overgenomen bij overleggen over bestemmingsplannen, tussen provincie en gemeenten.

## D. Ruimte voor Ruimte bij bedrijfsverplaatsing

De regeling Ruimte voor Ruimte is in eerste instantie opgezet voor bedrijfsbeëindiging. Echter Ruimte voor Ruimte kan onder voorwaarden ook worden toegepast bij bedrijfsverplaatsing. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd welke voorwaarden daarbij van toepassing zijn.

### 15. Voorwaarden voor toepassing Ruimte voor Ruimte bij bedrijfsverplaatsing:

Ruimte voor Ruimte kan onder voorwaarden indien het gaat om bedrijven die:

1. ruimtelijk en/of functioneel storend zijn op de huidige locatie;
2. economisch levensvatbaar zijn;
3. vanuit milieutechnisch punt op de huidige locatie niet meer kunnen groeien.

Indien bedrijven aan al deze bovenstaande voorwaarden voldoen vervalt bij wijze van uitzondering de voorwaarde dat de toepassing van Ruimte voor Ruimte tot een netto vermindering van het bebouwde oppervlak in het landelijk gebied leidt, waardoor hervestiging op een nieuwe locatie en het bouwen van een of meer compensatiewoningen mogelijk wordt.

### 16. Voorwaarden aan de locatiekeuze voor bedrijfshervestiging

Gedeputeerde Staten stellen voorwaarden aan de locatiekeuze voor landbouw bedrijven en niet-landbouw bedrijven. In geval van verplaatsing van een:

- glastuinbouwbedrijf moet er sprake zijn van een verplaatsing naar een glastuinbouwconcentratiegebied;
- zaadveredelingsbedrijf moet er sprake zijn hervestiging binnen een zaadverdelingsconcentratiegebied;
- niet-landbouw bedrijf moet er sprake zijn van een verplaatsing naar een bedrijventerrein of een kantorenlocatie.

Voor vestiging van niet-landbouw bedrijven in het landelijk gebied is ontheffing nodig van Gedeputeerde Staten.

### 17. Verplaatsing glastuinbouwbedrijven naar glastuinbouwconcentratiegebieden

Wat betreft glastuinbouwbedrijven stelt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (artikel 26) dat indien een glastuinbouwbedrijf wordt verplaatst naar een glastuinbouwconcentratiegebied de bestaande locatie geherstructureerd wordt, dat wil zeggen sanering van het glas. In dit geval is er sprake van een verplichte toepassing van het instrument Ruimte voor Ruimte.

### 18. Op te voeren kosten bij bedrijfsverplaatsing

Bij bedrijfsverplaatsing gelden voor Ruimte voor Ruimte dezelfde regels als bij bedrijfsbeëindiging. Bedrijfsverplaatsing wordt wat betreft Ruimte voor Ruimte in grote lijnen hetzelfde behandeld als een bedrijfsbeëindiging. Dit betekent dat in de exploitatie onder andere:

- de kosten van waardeverandering van de grond van de slooplocatie;
- de waarde van gebouwen en opstallen op de slooplocatie;
- de kosten van sloop en afvoer van de oude bedrijfslocatie;

- kunnen worden meegenomen bij het bepalen van aard en omvang van de compensatiewoning(en).

De volgende kosten kunnen niet worden opgevoerd:

- De kosten van de aankoop en inrichting van de nieuwe bedrijfslocatie. Dit geldt ook voor de rentelasten samenhangend met de investeringen voor de nieuwe bedrijfslocatie;
- De fiscale kosten.

In aanvulling op de waarde van grond en gebouwen en de kosten van sloop mogen wat betreft landbouwbedrijven verhuiskosten of kosten samenhangend met modernisering en productievergroting worden opgenomen in de exploitatie. Om de verplaatsing en daarmee de sanering van de bestaande locatie beter mogelijk te maken staat Europa op basis van verordening 1857/2006 het vergoeden van verplaatsingskosten van kleine en middelgrote landbouwbedrijven<sup>5</sup> toe indien sprake is van een algemeen belang. De toegestane steunintensiteit is afhankelijk van de maatregel.

De EU laat het aan de lidstaten hoe algemeen belang wordt gedefinieerd. Dit gaat in ieder geval om de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast is er een divers beeld: Recreatie om de Stad, waterberging, landinrichting, landbouwstructuurverbetering, vermindering aantasting milieu en verbetering ruimtelijke kwaliteit.

De EU staat de opname in de exploitatie van de volgende vergoedingen toe:

- A. Het demonteren, verhuizen en opbouwen van bestaande installaties en faciliteiten (steunintensiteit 100%);
- B. Of de waardevermindering van modernere installaties of faciliteiten op de nieuwe locatie (steunintensiteit maximaal 40%);
- C. Of uitgaven gepaard gaande met productieverhoging op de nieuwe locatie (steunintensiteit maximaal 40%).

De maximale omvang van B en C is € 500.000.

In de exploitatieopzet (zie bijlage 2 en de digitale versie op de provinciale website <sup>6</sup>) is de mogelijkheid opgenomen om deze kosten op te voeren.

Belangrijke eis bij het verlenen van vergoedingen of het toestaan van opname van kosten in de exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte is dat geen sprake mag zijn van cumulatie. De ondernemer kiest voor één van de mogelijkheden (A, B of C) en mag deze niet stapelen.

Wat betreft niet-landbouwbedrijven gelden geen Europese vrijstellingen voor het opvoeren van kosten van bedrijfsverplaatsing. Op basis van de De-minimis (Verordening (EU) 1998/2006 <sup>7</sup>) is er toch een mogelijkheid tot beperkte staatssteunmaatregelen. Deze vrijstelling kan ook worden benut voor bedrijfsverplaatsing van niet landbouwbedrijven. Het plafond hiervoor is € 200.000 per onderneming. Dit is te zien als maximum gedurende drie fiscale jaren.

<sup>5</sup> Bedrijven tot 250 werknemers, 50 miljoen euro jaaromzet of minder dan 43 miljoen euro jaarlijkse balanstotaal.

<sup>6</sup> te vinden onder [www.Noord-Holland.nl/Thema/Ruimtelijke Ordening/Ruimte voor Ruimte](http://www.Noord-Holland.nl/Thema/Ruimtelijke%20Ordening/Ruimte%20voor%20Ruimte).

<sup>7</sup> Pb EU L379/10 van de commissie van 15 december 2006, betreffende de toepassing van de artikelen 87 en 88 van het Verdrag op De-minimissteun.

### **19. Compenserende woningbouw voorafgaand aan sloop**

Normaal gesproken dient storende bebouwing gesloopt te worden vóórdat compenserende woningbouw plaatsvindt. Bij bedrijfsverplaatsing kan het voorkomen dat eerst een nieuw bedrijfspand en/of compensatiewoning(en) moeten worden gebouwd voordat de ondernemer in kwestie kan verhuizen en zijn oude pand kan slopen. In dergelijke gevallen kan de gemeente een bouwvergunning verlenen voordat volledige sloop/sanering heeft plaatsgevonden. In die gevallen neemt de gemeente in de Ruimte voor Ruimte-overeenkomst een boeteclausule op waarin wordt afgesproken dat de initiatiefnemer een substantiële boete betaalt voor iedere dag dat de sloop na een overeengekomen datum nog niet is afgerond. De gemeente draagt zorg voor strikte naleving van deze clausule.

### **20. Toepassing van functiewijziging bij bedrijfsverplaatsing**

De gemeente zorgt samen met de initiatiefnemer voor de keuze van een passende bestemming van de saneringslocatie. Uitgangspunt daarbij is dat, uitgezonderd van het mogelijk maken van het realiseren van compensatiebebouwing, moet worden voorkomen dat er opnieuw bebouwing plaats kan vinden op de saneringslocatie.



# Bijlage 1: Toelichting Fiscaliteit bij Ruimte voor Ruimte

## Vooraf

Bij toepassing van Ruimte voor Ruimte is sprake van het realiseren van opbrengsten en meestal ook van bedrijfsbeëindiging. Beide zaken hebben fiscale consequenties. Een beschrijving daarvan treft u hieronder. Hoewel wij deze informatie zo zorgvuldig mogelijk hebben verzameld is de Provincie niet aansprakelijk voor het mogelijk afwijkend beoordelen van initiatieven in het kader van Ruimte voor Ruimte door de fiscus en de eventuele nadelige (financiële) gevolgen daarvan voor de initiatiefnemer.

## Toelichting

Het kan zijn dat in geval van Ruimte voor Ruimte sprake is van een financieel voordeel. Dit wordt gezien als winst en wordt als dusdanig belast. Omdat de fiscus Ruimte voor Ruimte ziet als een vergoeding voor een tegenprestatie die geleverd wordt aan een overheid wordt alleen het positieve verschil tussen de opbrengsten en de kosten (voor kosten en opbrengsten zie elders in deze toelichting) van Ruimte voor Ruimte belast.

Sprake kan zijn van drie situaties:

1. Bedrijfsbeëindiging
2. Verplaatsing van een onderneming
3. Particulieren

In geval van *bedrijfsbeëindiging* kan sprake zijn van stakingswinst. Bij beëindiging van de onderneming zal er afgerekend moeten worden over de gerealiseerde meerwaarde. Deze meerwaarde kan in de volgende vormen voorkomen:

- Stille reserves: Een stille reserve is het verschil tussen de economische waarde en de boekwaarde van bedrijfsmiddelen, zoals gebouwen en machines.
- Fiscale reserves: Dit zijn reserves op de passivazijde van de balans zoals de oudedagsreserve, de herinvesteringsreserve, de kostenegalisatiereserve en desinvesteringsbijtellingen.
- Goodwill: Dit is een bepaalde meerwaarde die een overnemende partij wil betalen voor het overnemen van bijvoorbeeld een klantenbestand
- Ruimte voor Ruimte: het positieve verschil tussen de kosten en opbrengsten bij Ruimte voor Ruimte.

Wat betreft Ruimte voor Ruimte wordt de vermogenstoename als volgt berekend: de door de belastingdienst getaxeerde waarde van het gehele complex (bedrijf en woning) voor deelname en na deelname worden met elkaar vergeleken. Het verschil tussen beiden is in principe belastbaar. De meerwaarde valt dus als stakingswinst ten gunste van de winst en zal in box 1 belast worden als “winst uit onderneming” volgens het progressieve tarief met een maximum van 52%. Ter vermindering van de belastingaanslag kent de fiscus wel een tweetal faciliteiten <sup>8</sup>:

1. Algemene stakingsfaciliteit (stakingsaftrek en stakingslijfrente)

---

<sup>8</sup> Voor nadere uitleg: zie Belastingdienst

2. Specifieke stakingsfaciliteiten (Overlijden van ondernemer, echtscheiding van de ondernemer, overdragen van onderneming aan medeondernemer of werknemer, inbreng van IB-onderneming in een BV)

Het kan ook voorkomen dat *een onderneming* al is gestaakt en er al een fiscale afrekening heeft plaatsgevonden. Ook dan kan de fiscus misschien nog om de hoek kijken. Is sprake van een voordeel vanuit Ruimte voor Ruimte dan kan deze mogelijkerwijs belast worden als:

- Winst uit de onderneming (nagekomen bedrijfsbaten);
- Resultaat uit overige werkzaamheden.

Wat betreft Ruimte voor Ruimte wordt het voordeel als volgt berekend: de door de belastingdienst getaxeerde waarde van het gehele complex (bedrijf en woning) voor deelname en na deelname worden met elkaar vergeleken. Het verschil tussen beiden is in principe belast.

In geval van *particulieren* kent de fiscus drie situaties:

1. Een bouwrecht of de gebouwde woningen worden verkocht
2. De woning(en) wordt/worden gebruikt voor verhuur aan derden
3. Overige situaties

In geval van 1 en 2 wordt het behaalde voordeel belast in box 1 als “resultaat uit overige werkzaamheden”. In geval van overige situaties wordt geadviseerd om voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst met de gemeente over Ruimte voor Ruimte – op basis van de exploitatieopzet - zo nodig contact op te nemen met de Belastingdienst om in een vooroverleg duidelijk te krijgen wat de mogelijke financiële gevolgen kunnen zijn.

## Bijlage 2. Kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet

In deze bijlage vindt u informatie over gegevens die u nodig heeft om de exploitatieopzet in te vullen. Deze gegevens kunt u in eerste instantie inschatten. Later dient u deze met een taxatie en offertes te verfijnen.

Ook vindt u een tabel met de kosten die opgevoerd mogen worden in de exploitatie bij (a) bedrijfsbeëindiging. Vervolgens wordt dit weergegeven voor (b) bedrijfsverplaatsing.

**Benodigde gegevens om exploitatieopzet in te vullen:**

|                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gegevens saneringslocatie</b>                                                                                  |
| Totale oppervlakte van de saneringslocatie                                                                        |
| Oppervlakte te slopen bebouwing en te verwijderen verharding                                                      |
| Actuele waarden opstallen en woningen 1)                                                                          |
| Waarde van de grond op basis van de huidige bestemming en waarde van de grond op basis van de nieuwe bestemming1) |
| Kosten van sloop- en afvoer sloopmateriaal 2)                                                                     |
| Kosten bodem- en archeologisch onderzoek 2)                                                                       |
| Kosten van eventuele bodemsanering 2)                                                                             |
| Kosten voor herinrichting van de saneringslocatie (bijv. aanleg paden) 2)                                         |
| Toekomstige waarde van een in burgerwoning om te zetten bedrijfswoning 1)                                         |
| Overige opbrengsten (bijvoorbeeld uit verkoop van installaties of kassen)                                         |
| <b>Compensatielocatie</b><br>(indien compensatiebouw plaatsvindt op de saneringslocatie)                          |
| Type compensatiewoning(en) (bijvoorbeeld woonboerderij)                                                           |
| Aantal woningen, volume in m3, Bruto Vloeroppervlak (BVO) van de woningen en oppervlakte van de huiskavel (m2)    |
| Kosten van bouwrijp maken 2)                                                                                      |

|                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kosten bodem- en archeologisch onderzoek 2)                                                                       |
| Vrij Op Naam-prijs per type woning 3)                                                                             |
| Bouwkosten per m <sup>2</sup> 2)                                                                                  |
| Uitgeefbaar oppervlak voor huiskavels in m <sup>2</sup>                                                           |
| Oppervlakte toekomstige verharding (parkeerplaatsen, oprit)                                                       |
| Oppervlakte bestaand erf (deel van de locatie dat bij de te behouden (bedrijfs)woning hoort)                      |
| <b>Gegevens uitwijklocatie</b><br>(indien compensatiebouw niet plaatsvindt op saneringslocatie)                   |
| Type compensatiewoning(en) (bijvoorbeeld woonboerderij)                                                           |
| Aankoopkosten van de grond 1)                                                                                     |
| Aantal woningen, volume in m <sup>3</sup> , Bruto Vloeroppervlak (BVO) en oppervlakte huiskavel (m <sup>2</sup> ) |
| Kosten van bouwrijp maken 2)                                                                                      |
| Kosten bodem- en archeologisch onderzoek 2)                                                                       |
| Vrij Op Naam-prijs per type woning 3)                                                                             |
| Bouwkosten per m <sup>2</sup> 2)                                                                                  |
| Oppervlakte toekomstige verharding (parkeerplaatsen, oprit)                                                       |
| Toekomstige waarde te handhaven (bedrijfs)woning op uitwijklocatie (indien van toepassing) 1)                     |
| Oppervlakte die niet gebruikt wordt voor huiskavel compenserende woningbouw 1)                                    |
| <b>Overige gegevens en kostensoorten</b>                                                                          |
| kosten voor Kadaster, notaris en leges                                                                            |
| kosten voor de inzet van een taxateur/makelaar 2)                                                                 |
| Kosten voor een adviseur/adviesbureau die de aanvraag voor de initiatiefnemer en/of de                            |

gemeente begeleidt 2)

Kosten voor de opstelling van een beeldkwaliteitsplan 2)

Bijkomende kosten bij de bouwkosten:

- Algemene opslag over de bouwkosten voor bijvoorbeeld architect 4)
- Opslag voor winst en risico's over de bouwkosten 4)
- 

1. *In eerste instantie op basis van een schatting, in een later stadium op basis van een taxatie. Kengetallen voor schattingen staan in de informatievakjes van de digitale exploitatieopzet.*
2. *In eerste instantie op basis van een schatting, in een later stadium op basis van een offerte. Kengetallen voor schattingen staan in de informatievakjes van de digitale exploitatieopzet (zie de provinciale website bij Ruimte voor Ruimte).*
3. *De VON prijs van de woning(en) wordt bepaald op basis van een schatting van een makelaar.*
4. *Afhankelijk van of sprake is zelfrealisatie of bouwen door een ontwikkelaar is sprake van een opslag van 15-20% over de bouwkosten en 10% voor winst en risico ook te rekenen over de bouwkosten, in totaal dus 25-30%.*

## A. toepassing bij bedrijfsbeëindiging

Hieronder vindt u een tabel met **kosten** die wel en niet opgevoerd kunnen worden in de exploitatieopzet.

| <b>Welke kosten komen WEL in aanmerking?</b>                                           | <b>Welke kosten komen NIET in aanmerking?</b>                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. De waarde van bedrijfs – en woongebouwen en andere bouwwerken;                      | 1. De kosten samenhangend met het waardeverlies en de kosten van de gebouwen die reeds zijn gesloopt voordat gemeente en initiatiefnemer de Ruimte voor Ruimte-regeling formeel hebben vastgelegd; |
| 2. De lagere waarde van de gronden als gevolg van de nieuwe bestemming;                | 2. De fiscale kosten die samenhangen met de beëindiging van een bedrijf, zoals heffing van stakingswinst;                                                                                          |
| 3. De kosten van sloop, afvoer en verwerking van sloopmateriaal en eventueel bodem- en | 3. In een geldend bestemmingsplan opgenomen, maar nog niet gerealiseerde                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| archeologisch onderzoek van de saneringslocatie en de eventueel noodzakelijke bodemsanering;                                                                                                                                                                                                                                                                                       | bebouwing;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4. De kosten voor de herinrichting van het terrein, na de sloop;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4. Illegale bebouwing die – dit ter beoordeling van het gemeentebestuur – nog met handhavingsacties is op te heffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5. De grondkosten, bouwkosten en de bijkomende kosten (conform NEN-norm 2631) van de compensatie-woning(en).<br>Als opslag op de bouwkosten mag u voor algemene kosten 15% rekenen indien u zelf zorg draagt voor de bouw en 20% in geval een ontwikkelaar de woning(en) bouwt. Daarnaast mag u voor de verrekening van winst en risico's maximaal 10% van de bouwkosten rekenen.* | 5. Opslagen per woning opgelegd door de gemeente ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen buiten de sanerings- en uitwijklocatie indien deze niet zijn vastgelegd in: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De provinciale- en gemeentelijke structuurvisie;</li> <li>- Een maatregelencatalogus;</li> <li>- Een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.</li> </ul> Daarbij moet er voldoende relatie worden gelegd tussen de heffing en besteding daarvan |
| 6. Kosten voor inhuur van externe expertise ten behoeve van uitwerking en beoordeling Ruimte voor Ruimte, zoals een taxateur/makelaar.                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7. Plankosten (advisering aan/planbegeleiding voor initiatiefnemer en/of gemeente)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Rentelasten voor zover deze betrekking hebben op de periode tussen het moment dat de gemeente besluit een verzoek tot Ruimte voor Ruimte in behandeling te nemen tot het moment dat de compensatiewoning(en) naar verwachting word(t)(en) opgeleverd.                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

- |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 8. Kosten Kadaster, notaris, makelaar bij aankoop en verkoop van gronden en gebouwen |
| 9. Kosten gemeentelijke leges                                                        |

*\* Er mag in aanvulling bovenop de post bijkomende kosten over de bouwkosten van compensatiewoningen sprake zijn van een beperkt positief saldo. Dit positieve saldo mag maximaal 5% van de totale kosten.*

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de **opbrengsten** die moeten worden opgenomen in de exploitatieopzet.

### **Welke opbrengsten moeten worden opgevoerd in de exploitatieopzet?**

- |                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Alle opbrengsten uit de opstalexploitatie, in casu de te verwachten Vrij Op Naam prijs van de compensatiewoning(en) (en dus niet alleen de opbrengst bij verkoop van een bouwkaavel);             |
| 2. De waarde van de niet als woongrond uit te geven gronden na bestemmingswijziging voor zowel de saneringslocatie, als de locatie waar de woningbouw plaatsvindt (sanerings- en of uitwijklocatie); |
| 3. De waarde van niet te slopen gebouwen na bestemmingswijziging;                                                                                                                                    |
| 4. Opbrengsten door verkoop van sloopmateriaal;                                                                                                                                                      |
| 5. Subsidies;                                                                                                                                                                                        |
| 6. Overige opbrengsten.                                                                                                                                                                              |

## B. toepassing bij bedrijfsverplaatsing

Naast de kosten die opgevoerd kunnen worden zoals weergegeven in bijlage 2, paragraaf A, kunnen extra aanvullende kosten worden meegenomen in geval van bedrijfsverplaatsing. Deze extra kosten worden in deze paragraaf B uiteen gezet.

### **Aanvullende kosten die opgevoerd kunnen bij bedrijfsverplaatsing van een landbouwbedrijf**

1. 100% demonteren, verhuizen en opbouwen van bestaande installaties en faciliteiten;
2. Of maximaal 40% van de waardeinstijging van modernere installaties en faciliteiten op de nieuwe locatie;\*
3. Of maximaal 40% van de uitgaven voor productieverhoging op de nieuwe locatie.\*

*\* De maximale omvang van 2. en 3. is € 500.000,-*

### **Aanvullende kosten die opgevoerd kunnen bij bedrijfsverplaatsing van een niet-landbouwbedrijf**

Het EU-plafond voor kosten bij verplaatsing van niet-landbouwbedrijven is € 200.000 per onderneming. Dit is te zien als maximum gedurende drie fiscale jaren.



## Bijlage 3. Artikel 15 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Ruimtelijke kwaliteitseis bij verstedelijking in het landelijk gebied

### Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in de artikelen 12, 13 en 14 in het landelijk gebied houdt rekening met:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten;

overeenkomstig de in het tweede lid genoemde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Daartoe geeft de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording van de mate waarin deze nieuwe functies rekening houden met:

1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken ( architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving ( grotere landschapseenheid);
5. de bestaande kwaliteiten van het gebied ( inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

### Lid 2

Provinciale staten stellen de landschapstypen en kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid vast in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

### *Toelichting artikel 15*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AmvB Ruimte) schrijft de provincies voor bij verordening te regelen dat zorgvuldig wordt omgegaan met de mogelijkheden van nieuwe vormen van verstedelijking waaronder nieuwe woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG).

In artikel 12 is specifiek voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties een regeling opgenomen, inhoudende een verbodsregeling behoudens ontheffing van gedeputeerde staten; in artikel 13 eenzelfde verbodsregeling met ontheffingscriteria gericht op nieuwe woningbouw en in artikel 14 de regeling voor overige vormen van verstedelijking, zoals bedoeld in artikel 1 (voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water een stedelijk groen voor zover deze het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken).

Wij hebben het geldende beleid, zoals dat nu is geregeld in de streekplannen, in de Structuurvisie gecontinueerd waarbij – conform het rijksbeleid – de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik worden beperkt en aan voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit worden gebonden.

Aangetoond moet worden waarom nieuwe woningbouw niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Daarbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de in deze Verordening geregelde Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling gedeputeerde staten niet over het aspect nut en noodzaak adviseert (dit gebeurt in een zogenaamde ambtelijke

“voortoets” maar wèl en uitsluitend over de met een ontheffing samenhangende aspecten van ruimtelijke kwaliteit, zoals bedoeld in artikel. Het gaat er hier om de kernkwaliteiten van landschap en dorpsstructuren te behouden of te versterken. De bedoeling is zoveel mogelijk behoud van waardevolle dorpsranden, kenmerkende bebouwingskarakteristieken, verkavelingen en lintstructuren na te streven.

Meetpunt hiervoor is een vernieuwde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die door Provinciale Staten is vastgesteld. In artikel 15 zijn daartoe de elementen aangegeven die in een toelichting bij het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing van een ander planologisch besluit moeten worden verantwoord. Het zijn de 5 elementen die in het geldend beleid al worden gevraagd in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan. Het bestaande beleid wordt hiermee gecontinueerd.

Het verbod op nieuwe woningbouw en de eis van prioriteit voor bestaand bebouwd gebied geldt ook voor woningbouw die tot stand komt door toepassing van Rood voor Groen (inclusief nieuwe landgoederen zoals in de verordening is gedefinieerd). Dit geldt niet voor woningbouw onder de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling, bijzondere huisvesting als onderdeel van verbrede landbouw, een functiewijziging van een agrarisch bouwperceel en het op de kaart aangegeven transformatiegebied - meervoudig. Wel moet ook deze kleinschalige onafhankelijke woningbouw onder toepassing van Ruimte voor Ruimte en de bijzondere huisvesting ingeval van verbrede landbouw voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen, zoals vastgelegd in de eerdergenoemde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

## Bijlage 4. Ruimte voor Ruimte en het LIB.

### Ruimte voor Ruimte toepassen in de omgeving rond Schiphol?

*Extra voorwaarden toepassing Ruimte voor Ruimte in gebieden rondom de luchthaven Schiphol, gebaseerd op gestelde regels door het Rijk..*

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is gebaseerd op de Luchtvaartwet. Het LIB bevat regels voor het ruimtegebruik rond de luchthaven. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven. Het gebied is opgedeeld in verschillende zones, weergegeven in Ke (Kosten-eenheden, een manier voor het berekenen van geluid). Doordat dicht bij de luchthaven Schiphol de geluidsoverlast dusdanig hoog is dat het de gezondheid van omwonenden kan schaden en daarbij de kans op ongelukken bij het opstijgen of landen van vliegtuigen aanwezig is, wordt realisatie van nieuwe woningen tegengegaan met het LIB. Mensen die al wonen binnen deze contour hoeven niet weg, echter het realiseren van nieuwe woningen wordt nauwelijks toegestaan. Voor de 35 Ke contour (het gebied, waarbinnen de geluidbelasting 35 Ke en hoger is), geldt dat Ruimte voor Ruimte alleen mogelijk is, indien:

- Herbouw van woningen op een milieu minder belaste plaats kan plaatsvinden, dan wel bij bouw van bedrijfswoningen. Voor een bedrijfswoning dient de noodzaak van bebouwing te worden aangetoond;
- Open gaten in lintbebouwing kunnen worden opgevuld: maximaal 3 woningen per geval;
- Gebouwd wordt *binnen* bestaand bebouwd gebied: maximaal 25 woningen per gemeente, en na toestemming van het Rijk.

Overige voorwaarden zijn dat bij herbouw geen uitbreiding van het aantal woningen en m<sup>2</sup> ten opzichte van de sloop mag plaatsvinden.

Voor de 20 Ke contour gelden enkele aanvullende soepelere regels. De 20 Ke contour omsluit het gebied, waarbinnen de geluidbelasting 20 Ke en hoger is. *Buiten* bestaand bebouwd gebied wordt nieuwbouw in deze zone toegestaan, indien een groter aantal m<sup>2</sup> aan bestaande gebouwen wordt gesloopt (dus als het saldo van sloop en nieuwbouw negatief is). Voorts gelden de volgende voorwaarden:

- Binnen de 20 Ke contour mogen maximaal 3 woningen herbouwd worden per te slopen bedrijf, met daarbij handhaving van 1 bestaande woning op het sloopperceel;
- Binnen deze zone mogen geen grootschalige uitleglocaties bijkomen, behalve drie in de Nota Ruimte aangewezen uitleglocaties die direct aan de contour liggen (Hoofddorp-West, Noordwijkerhout en de Legmeerpolder).

## Bijlage 5. Begrippenkader

- **AMvB ruimte** = algemene maatregel van bestuur.
- **BBG** = bestaand bebouwd gebied.
- **EHS** = Ecologische Hoofdstructuur. De EHS is een samenhangend netwerk van (bestaande en mogelijk nog te ontwikkelen) natuurgebieden in Nederland.
- **IB-onderneming** = IB staat voor inkomstenbelasting. Een eenmanszaak, een deelname in een maatschap, vennootschap onder firma en een commanditaire vennootschap vallen onder de regels van de Inkomstenbelasting en worden daarom IB-ondernemingen genoemd.
- **Ke** = Kosten-eenheden. Het is een manier voor het berekenen van geluid die wordt gebruikt in het LIB.
- **LIB** = Luchthavenindelingbesluit. Het LIB is gebaseerd op de Luchtvaartwet en bevat regels voor het ruimtegebruik rond de luchthaven. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven. Het gebied is opgedeeld in verschillende zones, weergegeven in Ke. Hoe dichterbij de zone bij de aanvliegroute ligt, hoe strenger de regels zijn.
- **Mip** (-projecten) = Monumenten Inventarisatie Project
- **PVRS** = Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Deze verordening schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.
- **RO** = Ruimtelijke Ordening.
- **RodS** = Recreatie om de Stad. Een beleidsprogramma voor realisatie van extra groengebieden rond de grote steden.
- **RvR** = Ruimte voor Ruimte.
- **VON** = Vrij Op Naam verkoopprijs.