

# Sloopkwaliteitsregeling Buitengebied

## Eerste fase

februari 2021



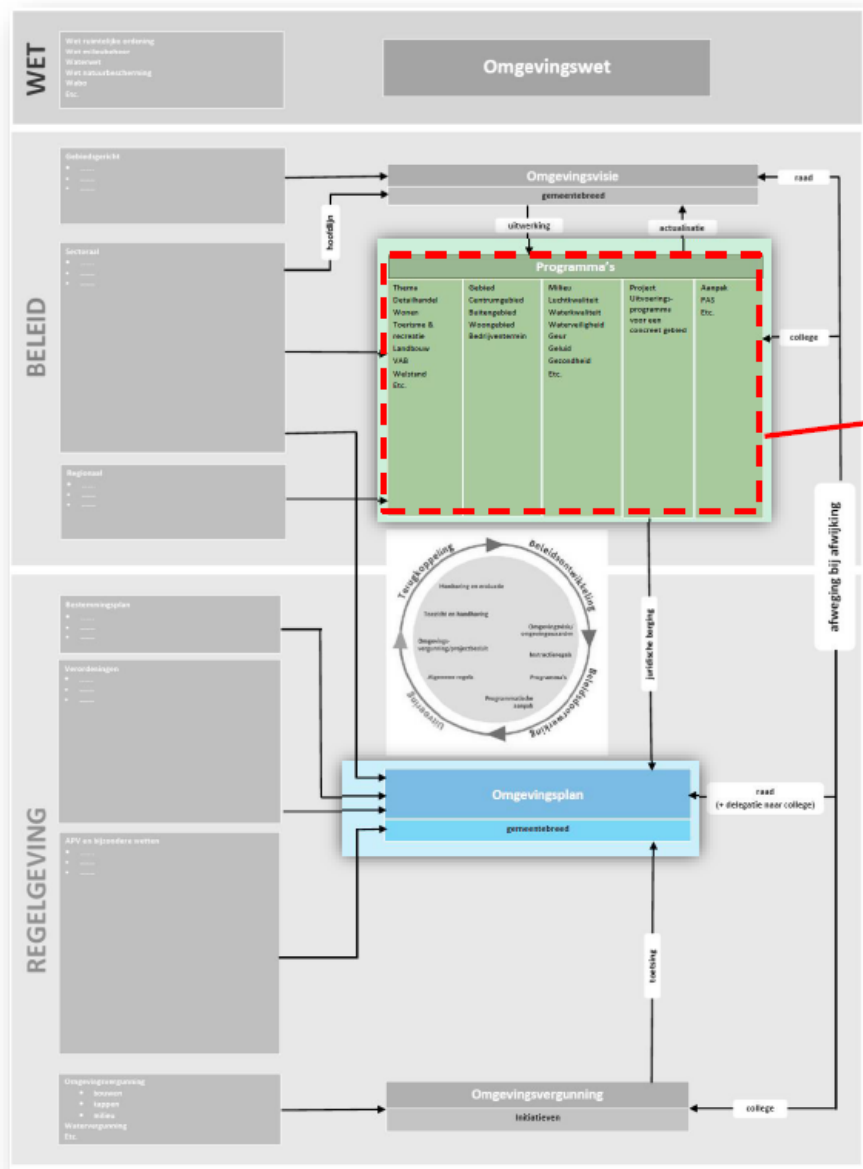


Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog



# INHOUD

<b>1. Aanleiding en achtergrond .....</b>	<b>3</b>	3.5 Welke voorwaarden gelden er? .....	11
1.1 Inleiding .....	3		
1.2 Plattelandsontwikkeling als paraplu.....	3		
1.3 Het aanbod vab-locaties is groot.....	3		
1.4 Sloopgave bij omzetting bestemming .....	4		
1.5 Het ‘Voor wat, hoort wat principe’ .....	4		
1.6 Voor wie is de sloopkwaliteitsregeling bedoeld?.....	6		
<b>2. Planologisch kader .....</b>	<b>7</b>		
2.1 Algemeen.....	7		
2.2 Provinciale regels.....	7		
2.3 Deze beleidsregel in relatie tot de regels uit de geldende bestemmingsplannen .....	7		
<b>3. De sloopkwaliteitsregeling .....</b>	<b>8</b>		
3.1 Gefaseerde invoering van diverse onderdelen van de sloopkwaliteitsregeling.....	8		
3.2 Hoe werkt de sloopbank?.....	8		
3.3 Voorbeelden .....	11		
3.4 Hoe werkt de compensatie via het kwaliteitsfonds? .....	11		
		<b>4. Hardheidclausule.....</b>	<b>13</b>



Voorbeelden van thema's/onderwerpen als programma onder 'Plattelandsontwikkeling'

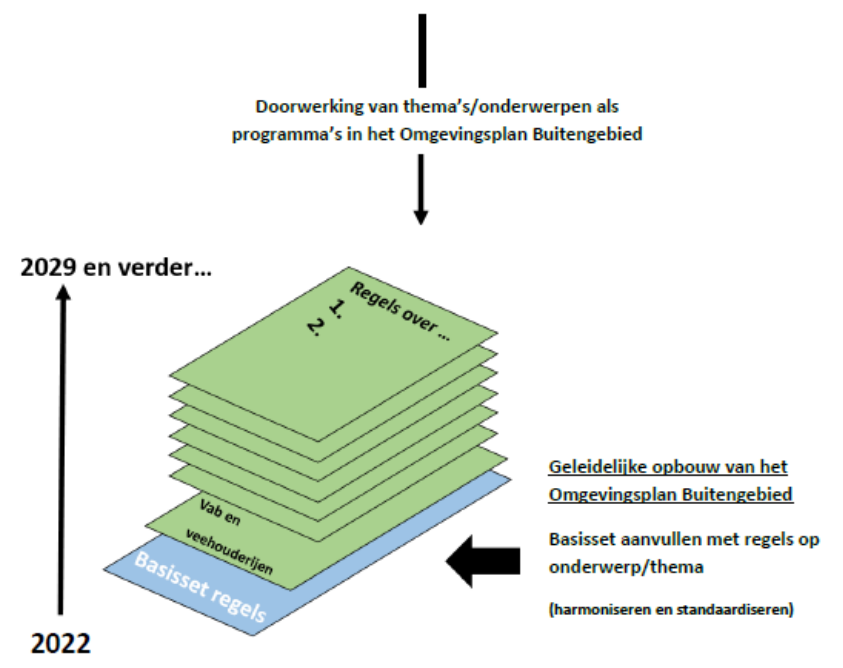


Fig. 1: Schematische weergave van het thema vab's en veehouderijen in relatie tot Plattelandsontwikkeling en de implementatie van de Omgevingswet

# 1. AANLEIDING EN ACHTERGROND

## 1.1 Inleiding

In de zomer van 2020 hebben we onze inventarisatie en analyse voor het thema vab's en veehouderijen afgerond. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een notitie 'vab's en veehouderijen'. In deze notitie zijn korte termijn acties en lange termijn acties voorgesteld waarmee we beter kunnen inspelen op de actualiteit omtrent dit thema.

Een sloopkwaliteitsregeling is benoemd als wenselijke korte termijn actie.

## 1.2 Plattelandsontwikkeling als paraplu

De beleidsontwikkeling ten aanzien van het thema 'Vab's en veehouderijen' staat niet op zichzelf maar voeren we uit als onderdeel van een groter proces.

Niet alleen in onze gemeente, maar in heel Nederland verandert het buitengebied. Dertig jaar geleden vervulde de landbouw hierin de belangrijkste functie. Nu deelt de landbouw het buitengebied met de recreatieve en toeristische sector. Ook krijgen locaties in het buitengebied steeds vaker een woonbestemming. Er vindt allerlei niet-agrarische bedrijvigheid plaats door bijvoorbeeld recreatiebedrijven maar ook ander soort bedrijven. Het buitengebied biedt bovendien kansen voor het grootschalig opwekken van duurzame energie. Tot slot bevat het buitengebied ook waardevolle bossen, natuurgebieden en landschappen met haar flora en fauna.

Deze grote veranderingsopgave noemen we als ABG-gemeenten 'Plattelandsontwikkeling' en de (beleids)ontwikkelingen op dit gebied hebben we ondergebracht onder deze paraplu. Het thema vab's en veehouderijen is daarin één van de eerste thema's die op deze manier ingevuld wordt en uiteindelijk een vertaling krijgt in de regels van het nieuwe instrumentarium (Omgevingsplan).

## 1.3 Het aanbod vab-locaties is groot

Uit de inventarisatie en analyse van de vab's en veehouderijen blijkt dat we op het moment circa 138 vab-locaties hebben. Op deze locaties zijn in veel gevallen nog voormalige bedrijfsopstallen aanwezig. Bijgevoegde tabel geeft deze cijfers per ABG-gemeente weer:

Gemeente	Aantal vab-locaties	m <sup>2</sup> (voormalige) bedrijfsgebouwen
Alphen-Chaam	67	60.000
Baarle-Nassau	45	29.000
Gilze en Rijen	26	25.000
<b>TOTAAL</b>	<b>138</b>	<b>114.000</b>

Uiteraard betreffen deze cijfers een momentopname<sup>1</sup> en is het bovengenoemde oppervlak aan bedrijfsopstallen niet allemaal als overtollig te beschouwen. Maar het benoemen van deze cijfers onderstreept wel de noodzaak om hier aandacht voor te hebben en beleid op te ontwikkelen. In de praktijk blijkt namelijk ook dat juist op deze locaties weinig beweging/dynamiek zit en de opstallen dus ook 'gewoon' blijven staan. Uit de keukentafelgesprekken die tot op heden

---

<sup>1</sup> Peildatum 1 oktober 2020

gevoerd zijn blijkt ook dat veel (voormalige)bedrijfsgebouwen niet meer de oorspronkelijke functie hebben, maar wel zijn blijven staan.

Dit zien we dus ook als potentieel aanbod voor de sloopbank.

#### **1.4 Sloopgave bij omzetting bestemming**

Als onderdeel van de inventarisatie en analyse is ook gekeken naar welk type verzoek regelmatig terugkomt onder de principeverzoeken en waar in de praktijk ook veel vragen over gesteld worden. Uit een analyse van de principeverzoeken (2016 – 2020) blijkt dat in elk van de gemeenten meer dan 50% van de aanvragen betrekking heeft op het herbestemmen naar 'Wonen'. Een goede tweede daarop is de omzetting naar de bestemming 'Bedrijf' (gemiddeld 25%). Op de derde plaats komt de 'Plattelandswoning' met gemiddeld 10% van de aanvragen.

Fase 1 van de sloopkwaliteitsregeling richt zich op de maximale hoeveelheid bijgebouwen na een herbestemming naar 'Wonen', de bedrijfswoning bij de bestemming 'Bedrijf' en 'Plattelandswoning'.

Een dergelijke omzetting dient namelijk gepaard te gaan met de sloop van overtollige bebouwing. Een telkens terugkomende vraag is "Wat is bij deze casus overtollige bebouwing en wat mag dus behouden worden en moet gesloopt worden"?

Door te rigide vast te houden aan een bepaalde statische maximale oppervlaktemaat en daar geen flexibiliteit in te bieden, is de kans dat een herbestemming hier op blijft hangen groot. Uit de praktijk blijkt ook dat dit initiatiefnemers er van weerhoudt om door te zetten en de vraag naar meer vierkante meters voor bijgebouwen groot is.

Bij de beleidsontwikkeling houden we dan ook rekening met dit punt en dit heeft geresulteerd in de wens dat we snel duidelijkheid willen geven over de wijze waarop we als ABG-gemeenten om willen gaan met overtollige bebouwing.

Om deze reden is het (gefaseerd) opzetten van een sloopkwaliteitsregeling als één van de korte termijn acties benoemd.

Daarbij benadrukken we dat de sloopkwaliteitsregeling niet is opgezet vanuit het doel om per definitie bijvoorbeeld meer woningen of bij een latere fase van de sloopkwaliteitsregeling wellicht andere niet-agrarische functies, in het buitengebied te kunnen toestaan. Alvorens we de vraag over de maximale toegestane vierkante meters beantwoorden, is van te voren altijd afgewogen of de beoogde herbestemming ter plaatse inpasbaar is. Daarbij wordt onder andere gekeken naar ligging ten opzichte van actieve agrarische bedrijven/veehouderijen.

De sloopkwaliteitsregeling richt zich op juist die gevallen waar uit de eerste afweging blijkt dat de herbestemming ter plaatse inpasbaar is, maar vastloopt op het rigide vasthouden van de maximale hoeveelheid (bij)gebouwen.

#### **1.5 Het 'Voor wat, hoort wat principe'**

In de startnotitie (maart 2019) die we hebben opgesteld voor de vab-aanpak introduceren we het zogenaamde 'Voor wat, hoort wat principe'. Vanuit dit principe denken we als gemeente vanuit ons eigen verantwoordelijkheidsgevoel graag mee met de initiatiefnemer, met als doel om kwaliteitsverbetering in het buitengebied te realiseren. Van de initiatiefnemer wordt ook een 'extra' inspanning gevraagd als men meer wil dan dat we in de basis toestaan aan de hand van onze regelgeving

(bestemmingsplannen). Welke 'extra' inpassingen passend zijn binnen het 'Voor wat, hoort wat principe' is iets waarvan we aan hebben gegeven dat we dit gaandeweg het proces van de vab-aanpak gaan ontdekken, bepalen en uitwerken.

In navolging van de inventarisatie zetten we als gemeente in op beleidsactualisaties waarbij we vanuit de 'ja, mits' houding en met het 'Voor wat, hoort wat principe' in het achterhoofd, de ambitie hebben dat;

1. ontwikkelingen/initiatieven een bijdrage leveren aan de afname van de hoeveelheid overtollige bebouwing in ons buitengebied;
2. dubbelgebruik van rechten door toedoen van het opsplitsen van (agrarische) bouwpercelen over verschillende eigenaren, voorkomen wordt;
3. nieuwe economische dragers beter gefaciliteerd worden;
4. ontwikkelingen/initiatieven ons als gemeente ook iets opleveren en voor een kwaliteitsverbetering zorgen "Voor wat, hoort wat";
5. gebiedsgericht maatwerk geleverd wordt waarbij ontwikkelingen/initiatieven inpasbaar zijn binnen de kwaliteiten/eigenschappen van het betreffende gebied en verder gekeken wordt dan het individueel belang van de initiatiefnemer;
6. bij initiatieven/herbestemmingen bestaande rechten van (agrarische) ondernemers gerespecteerd worden;
7. maatwerk mogelijk is zonder dat sprake is van willekeur.

Met de invoering van de sloopkwaliteitsregeling wordt concreter invulling gegeven aan de ambitiepunten 1, 4 en 7.

1. ontwikkelingen/initiatieven die een bijdrage leveren aan de afname van de hoeveelheid overtollige bebouwing in ons buitengebied;

het spreekt voor zich dat de sloopkwaliteitsregeling een belangrijke bijdrage kan leveren aan de sloopopgave die er ligt in ons buitengebied.

4. ontwikkelingen/initiatieven die ons als gemeente ook iets opleveren en voor een kwaliteitsverbetering zorgen "Voor wat, hoort wat". De sloopkwaliteitsregeling gaat verder dan enkel in te zetten op zo veel mogelijk sloop. De sloopbank zorgt dat vraag en aanbod aan vierkante meters bij elkaar gebracht wordt zodat er een vliegwiel in gang gebracht wordt. Dit moet er voor zorgen dat aan de ene (vraag)kant ruimte is voor het behoud of realisatie van meer vierkante meters bijgebouwen (dan de standaard oppervlaktemaat). Hierdoor kunnen gewenste ontwikkelingen ook doorgaan en lopen deze niet vast op maximale hoeveelheid vierkante meters. Aan de andere (aanbod) kant moet dit er voor gaan zorgen dat overtollige bebouwing gesloopt wordt. Daarbij biedt de sloopbank dus de mogelijkheid voor de slopende partij om (een deel van) de sloopkosten terug te verdienen.
7. maatwerk is mogelijk zonder dat sprake is van willekeur. Met de sloopkwaliteitsregeling wordt concrete invulling gegeven aan de vraag welke 'extra' inspanning/compensatie gevraagd wordt voor het toestaan van meer vierkante meters dan de basis. Daarmee kan het gewenste maatwerk per casus gegeven worden en wordt tevens een duidelijk algemeen kader weggezet waarbinnen dat maatwerk geleverd kan worden. Dit laatste moet willekeur voorkomen.

### **1.6 Voor wie is de sloopkwaliteitsregeling bedoeld?**

Hoewel de sloopkwaliteitsregeling in eerste instantie ingegeven is vanuit de vab-aanpak is deze regeling niet bedoeld voor alleen (toekomstige) vab-eigenaren. In principe is fase 1 van de sloopkwaliteitsregeling bedoeld voor iedereen die meer vierkante meters aan bijgebouwen wil bij hun (bedrijfs)woning, dan dat het geldende bestemmingsplan rechtstreeks toestaat. Tevens is deze regeling gericht op (gestopte) boeren die de kosten voor gesloopte meters (in het kader van een herbestemming), terug wil verdienen. Zie ook paragraaf 3.3.



## 2. PLANOLOGISCH KADER

### 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de regels die gelden op het gebied van maximale vierkante meters aan (bij)gebouwen bij (bedrijfs)woningen.

### 2.2 Provinciale regels

De laatste jaren zijn ook de provinciale kaders verruimd en wordt meer ruimte geboden voor maatwerkinvulling bij hergebruik van Vab-locaties voor niet-agrarische functies (artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening). Ten aanzien van een maximum oppervlak aan (bij)gebouwen gelden vanuit het provinciale beleid weinig restricties.

Hergebruik wordt niet meer beperkt tot bebouwingsconcentraties, maar is in het gehele buitengebied toegestaan;

- Er is geen maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte voorgeschreven (was voorheen 400 m<sup>2</sup> voor niet-agrarische functies);
- Er is geen maximaal toegestane omvang van het bestemmingsvlak voor niet-agrarische functies voorgeschreven (was voorheen 5.000 m<sup>2</sup>).

Dat betekent concreet dat het aan de gemeente is om een nadere invulling te geven aan wat wij als maximaal oppervlak toe willen staan. Daarmee hebben we als gemeente de beleidsvrijheid om onderhavige sloopkwaliteitsregeling in te voeren.

### 2.3 Deze beleidsregel in relatie tot de regels uit de geldende bestemmingsplannen

De maximale toegestane vierkante meters (bij)gebouwen bij een (bedrijfs)woning is vastgelegd in de bestemmingsplannen die gelden voor het buitengebied van de ABG-gemeenten.

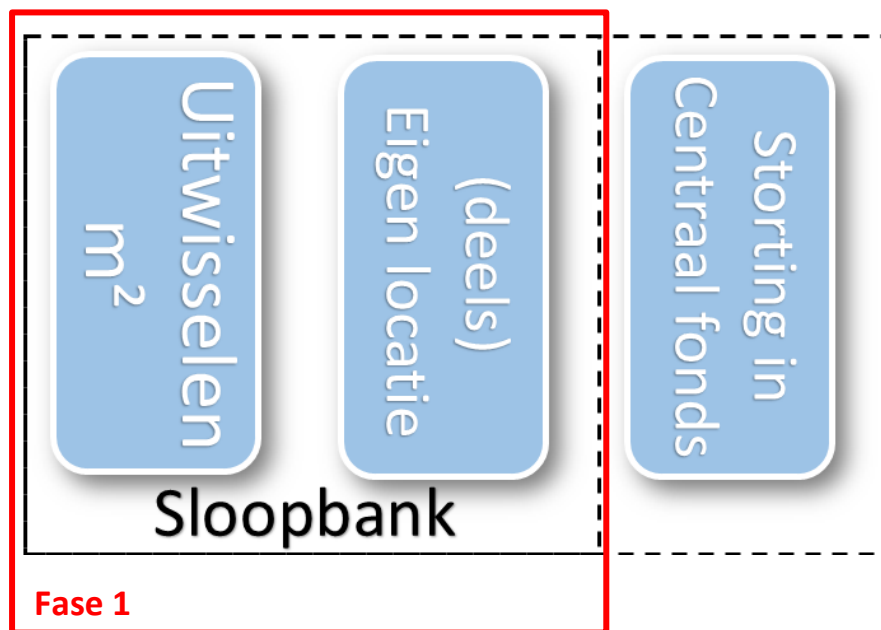
Voor de gemeente Baarle-Nassau geldt dat op basis van het bestemmingsplan Buitengebied in beginsel dat het maximum oppervlak aan bijgebouwen is gesteld op 80 m<sup>2</sup>. Voor de gemeente Gilze en Rijen en Alphen-Chaam betreft deze oppervlaktemaat 100 m<sup>2</sup>. Voor alle drie de ABG-gemeenten geldt dat deze oppervlaktemaat aan bijgebouwen met een bonussloopregeling kan oplopen tot maximaal 200 m<sup>2</sup>. Ook bevatten deze bestemmingsplannen wijzigingsbevoegdheden die eveneens een maximum stellen aan bijgebouwen bij woningen.

Met onderhavige beleidsregel kunnen we deze regels niet collectief één op één vervangen. Wél kunnen we deze beleidsregel als toetsingskader vaststellen voor nieuwe bestemmingsplannen die voorzien in een plan dat (onder andere) in afwijking is van de bovengenoemde regels uit de geldende bestemmingsplannen.

### 3. DE SLOOPKWALITEITSREGELING

#### 3.1 Gefaseerde invoering van diverse onderdelen van de sloopkwaliteitsregeling

Op dit moment is voorzien om de sloopkwaliteitsregeling op te bouwen uit twee compensatie delen. Fase 1 van de invoering van de sloopkwaliteitsregeling is gericht op de invoering van de sloopbank. Voor fase 2 (compensatie via een centraal kwaliteitsfonds) is meer voorbereiding nodig. Deze is dus later voorzien. Elk van de ABG-gemeenten krijgt een eigen sloopbank.



*Beoogde opzet compensatiedeel van de sloopkwaliteitsregeling*

De compensatiedelen betreffen:

1. De sloopbank; gericht op het samenbrengen van vraag en aanbod aan vierkante meters.
2. Storting in een centraal kwaliteitsfonds; gericht op een financiële compensatie van de gewenste 'extra meters'. Vanuit dat centrale kwaliteitsfonds realiseert de gemeente elders een kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Het opzetten van de sloopkwaliteitsregeling vraagt tijd en uitwerking maar we willen als gemeente wel zo snel mogelijk aan de slag vanuit dit basisprincipe.

In beginsel is het dan ook de bedoeling om de toepassing van de sloop/kwaliteitsregeling te beperken tot de maximale hoeveelheid vierkante meters aan bijgebouwen bij beoogde woonbestemmingen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen. Gaandeweg de tijd onderzoeken we of een bredere inzet van de regeling (voor bijvoorbeeld een herbestemming naar andere functies) noodzakelijk/gewenst is. Tevens onderzoeken we of het toevoegen van extra onderdelen aan de sloopkwaliteitsregeling wenselijk en mogelijk is.

#### 3.2 Hoe werkt de sloopbank?

De Sloopbank is een soort 'marktplaats', waar vraag en aanbod van sloop- en compensatiemeters bij elkaar worden gebracht. De gemeente beheert de administratie en zorgt voor het overzicht.

Binnen de sloopbank zijn twee varianten te bedenken:

- a. Het uitwisselen van vierkante meters tussen verschillende locaties.  
Voor deze uitwisseling wordt gebruik gemaakt van de datadank die de gemeente beheert (of laat beheren). Dit noemen we de sloopbank.
- b. De 'extra meters' op de betreffende eigen locatie compenseren door voldoende te slopen conform de ratofactor.

Voor alle twee de varianten geldt dat een goede onderbouwing een vereiste is waarom deze 'extra' meters nodig zijn. Het gaat om de kwaliteit die behaald wordt. Het is niet de bedoeling om de regeling te gebruiken om 'extra meters' als het ware af te kopen zonder nadere motivering.

#### Basisprincipe variant 1

Dit principe koppelt de vraag aan 'extra meters' en het aanbod van 'te slopen meters' aan elkaar. Daarmee worden dus ook de eigenaren van stilstaande (vab-)locaties aan de initiatiefnemers die wél willen bouwen - met 'extra meters' - op hun locatie gekoppeld. De eigenaren van de sloopmeters kunnen hiermee een gedeelte van de investering in sloop en sanering terug verdienen en ontwikkelende initiatiefnemers verkrijgen zo de gewenste 'extra meters'. Daarmee komt een beweging op gang die uiteindelijk een bijdrage moet leveren aan een verdere ontstening en het verminderen van leegstand in het buitengebied.

Het uitgangspunt daarbij is dat de gemaakte sloopkosten met terugwerkende kracht terugverdiend kunnen worden. Met andere woorden; de slopende partij krijgt bij het inbrengen van de gesloopte meters in de sloopbank, niet op voorhand (een gedeelte) van de sloopkosten terug van de gemeente. De ingebrachte meters kunnen tevens over meerdere transacties terugverdiend worden.

We werken met een basis oppervlaktemaat aan bijgebouwen die toegestaan is bij woningen. Deze basismaat betreft 200 m<sup>2</sup>. In het geval er minder bijgebouwen aanwezig zijn dan 200 m<sup>2</sup> geldt het bestaande oppervlak als basismaat. Indien men een totaal oppervlak aan bijgebouwen wil hebben dat hoger is dan deze basis oppervlaktemaat dan dienen deze 'extra meters' via de sloopbank gecompenseerd te worden. Om te voorkomen dat per saldo net zo veel teruggebouwd wordt als dat er gesloopt wordt, wordt een ratofactor van 2 ingevoerd. Er moet dus twee keer zo veel meters gesloopt worden dan men aan 'extra meters' wil realiseren/laten staan. De bovengrens voor het maximum aantal bijgebouwen bij woningen is gesteld op 400 m<sup>2</sup>.

In het geval sprake is van een te behouden bestaand pand waarvan het oppervlak deze 400 m<sup>2</sup> overschrijdt, is specifiek maatwerk mogelijk (zie ook hoofdstuk 4 Hardheidclausule).

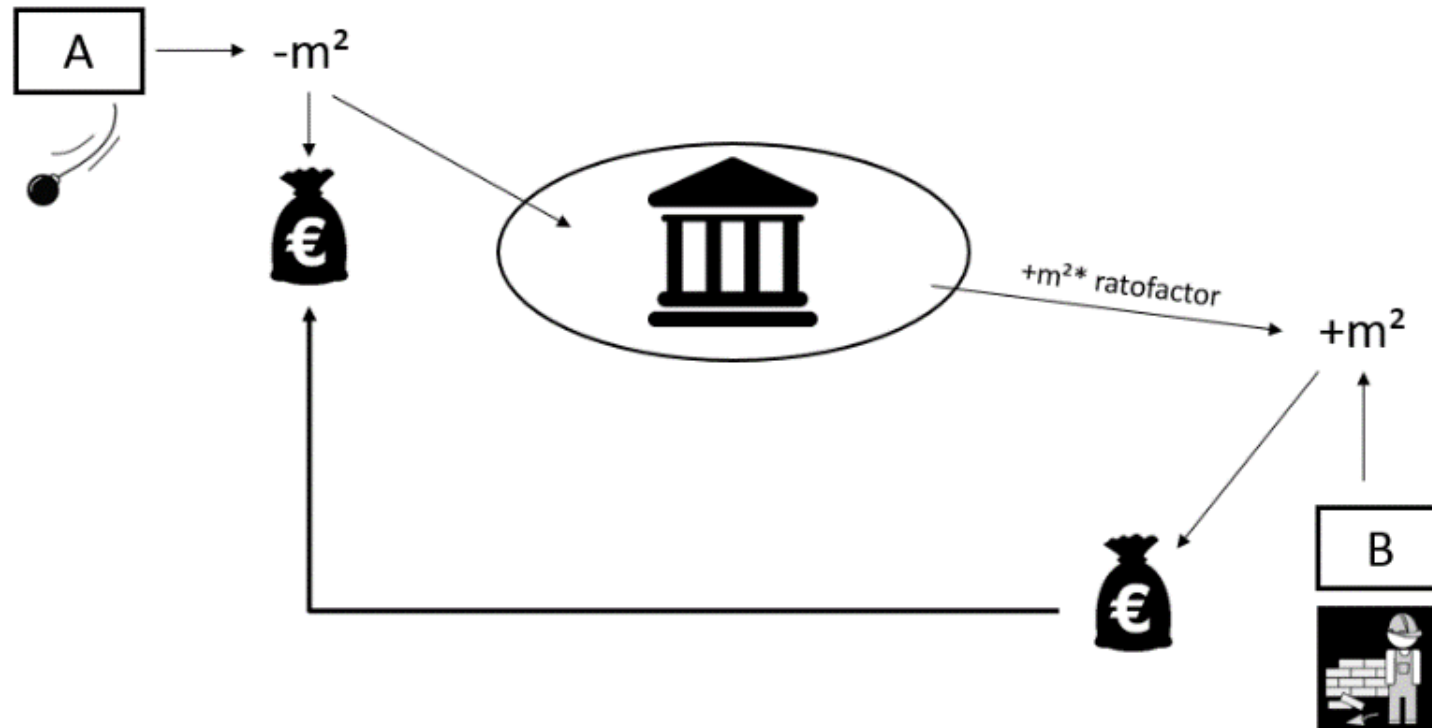
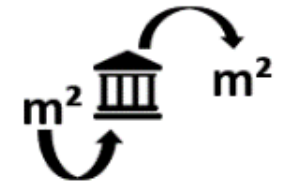
De financiële afwikkeling tussen de betrokken partijen vindt rechtstreeks plaats. De gemeente heeft hier geen rol in.

#### Basisprincipe variant 2

Deze variant voorziet in de mogelijkheid om op het eigen perceel al te voldoen aan de geldende voorwaarden van de sloopbankregeling. Het principe van deze variant bestaat uit de mogelijkheid dat indien een initiatiefnemer op het eigen terrein voldoende sloopt (conform de ratofactor), deze een groter oppervlak aan bijgebouwen mag laten staan. Overgebleven gesloopte meters mogen alsnog ingebracht worden in de sloopbank.

# Sloopbank basisprincipe.....

*Vraag en aanbod bij elkaar brengen*



*Schematische weergave van de sloopbank*

### 3.3 Voorbeelden

1. Een boer die stopt met zijn agrarische bedrijf en zijn locatie graag wil herbestemmen naar 'Wonen'. Daarbij moet overtollige bebouwing gesloopt worden. Hij wil graag 350 m<sup>2</sup> behouden van de in totaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen die nog aanwezig zijn. Dat is dus 150 m<sup>2</sup> méér dan de basis van 200 m<sup>2</sup>. Hiervoor brengt hij 300 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> \* ratofactor 2) in uit zijn eigen sloopmeters. De overige gesloopte meters brengt deze boer in de sloopbank om zo (een deel van) de sloopkosten terug te verdienen.
2. Een eigenaar van een vab-locatie die wil herbestemmen naar 'Wonen' maar graag 300 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij zijn woning wil laten staan. Voor deze 'extra' 100 m<sup>2</sup> koopt hij 200 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> \* ratofactor 2) aan via de sloopbank.
3. Een eigenaar van een bestaande woonbestemming met 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen die graag naar 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen wil. Om deze 'extra' 150 m<sup>2</sup> te kunnen bouwen koopt hij 300 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> \* ratofactor 2) aan via de sloopbank.

In de vervolgfases van de invoering van de sloopkwaliteitsregeling zal worden gezien of we deze regeling ook willen inzetten voor andere type herbestedingen, doelgroepen en doeleinden.

### 3.4 Hoe werkt de compensatie via het kwaliteitsfonds?

Indien er geen meters in te brengen zijn vanuit de eigen locatie of geen compensatiemeters te verkrijgen zijn via de sloopbank, is het ook mogelijk om de compensatiemeters financieel te compenseren. De ratofactor van 2, geldt hier ook voor.

De hoogte van deze financiële compensatie wordt op dezelfde wijze berekend als voor een compensatie via de sloopbank. Omdat er echter geen sprake is van een aan- en verkooppartij en dus ook geen

prijsonderhandelingen plaatsvinden, wordt de aan te houden prijs per vierkante meter door de gemeente bepaald. Dit zal een marktconforme prijs zijn die ook regelmatig geïndexeerd wordt. Het te betalen compensatiebedrag wordt ingebracht in een centraal kwaliteitsfonds dat door de gemeente beheert wordt. Deze compensatievorm vraagt een nadere uitwerking en volgt dan ook in een volgende fase van de invoering van de sloopkwaliteitsregeling.

### 3.5 Welke voorwaarden gelden er?

1. Er dient een goede motivatie gegeven te worden waarom behoefte is aan 'extra' meters bijgebouwen.
2. Op de locaties waarvoor de sloopkwaliteitsregeling toegepast wordt dient sprake te zijn van een passende (her)bestemming of voorzien te worden in een passende (her)bestemming.
3. Voor de ingebrachte sloopmeters wordt door de gemeente een "Verklaring gesloopte meters in de sloopbank" afgegeven.
4. De in te brengen sloopmeters mogen niet (dubbel)ingezet worden in combinatie met andere saneringsregelingen, subsidieregelingen en andere soortgelijke regelingen.
5. De slopende partij betaalt zelf de kosten voor de sloopmeters die ingebracht worden in de sloopbank.
6. De ingebrachte sloopmeters mogen afhankelijk van de hoeveelheid ingebrachte meters over meerdere transacties terug verdiend worden.
7. Als basis geldt een oppervlaktemaat van 200 m<sup>2</sup> waarop de 'extra meters' berekend worden. In het geval er minder bijgebouwen aanwezig zijn dan 200 m<sup>2</sup> geldt het bestaande oppervlak als basismaat.
8. Er geldt een bovengrens van maximaal 400 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning.

9. Indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dan tellen deze mee in de bovengrens van 400 m<sup>2</sup>. Voor het mogen behouden van deze waardevolle bebouwing hoeft echter geen 'extra' compensatie plaats te vinden op basis van de sloopkwaliteitsregeling.
10. Voor de compensatie van de gewenste 'extra meters' geldt een ratofactor van 2.
11. De betrokken partijen maken zelf afspraken over de prijs en ingangsdatum van de overdracht. Deze afspraken worden bekrachtigd met een ondertekening van het formulier "Verklaring inzake verkoop vierkante meters".
12. De provinciale regels ten aanzien van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap blijven onverminderd van kracht, alsmede de regionale uitwerkingen/afspraken daarvan.

#### **4. HARDHEIDCLAUSULE**

Er kunnen zich gevallen voordoen waarbij strikte toepassing van deze beleidsregel leidt tot zeer onredelijke uitkomsten voor de belanghebbenden. Indien niet voldaan kan worden aan één van de onder 3.5 genoemde voorwaarden, kan de hantering van een hardheidsclausule op zijn plaats zijn.

Toepassing van de hardheidsclausule kan ook in beeld komen indien er aan meer dan één voorwaarde niet voldaan kan worden, maar er concreet zicht bestaat op verbetering.





**Bijlage (apart verkrijgbaar bij de gemeente)**

Verklaring gesloopte meters in de sloopbank

Verklaring inzake verkoop vierkante meters

