

LEES EERST DEZE HANDLEIDING**A. Bestemmingswinst**

1. Locatieadres en plaats invullen.
2. Oppervlak plangebied wordt bepaald o.b.v. het planologisch plangebied
3. **VUL ALLEEN DE AANGEDUIDE GELE VAKKEN IN.**
4. Andere velden niet invullen of veranderen. Formules kunnen hierdoor veranderd worden.
5. Cel H5 (= 'Verschil met opp. Bestemmingen') moet uiteindelijk op 0 staan. Zo niet, controleer de ingevoerde oppervlakten
6. Cellen D65 en G65 moeten gelijke oppervlakten bevatten. Zo niet, controleer de ingevoerde oppervlakten
7. Bij het invullen rekening houden met de aangegeven beperkingen / voorwaarden per onderdeel
8. Voor zover de waarde/eenheid is opgenomen staat deze nooit ter discussie

B. Kwaliteitsverbetering

1. **VUL ALLEEN DE AANGEDUIDE GELE VAKKEN IN.**
2. Niet gearceerde velden worden automatisch gevuld indien relevant.
3. Andere velden niet invullen of veranderen. Formules kunnen hierdoor veranderd worden.
4. Let goed op de beperkingen / voorwaarden die in de tabel zijn opgenomen
5. Voor zover de kosten/eenheid is opgenomen staan deze nooit ter discussie
6. Kosten voor herstel CHW-panden wordt gemotiveerd en in overleg met de gemeente bepaald. Over het algemeen zijn dergelijke deskundigen betrouwbaar en betrokken bij het CHW-belang. Toetsing van dergelijke bouwkosten calculaties en waarderingsplannen is altijd 'natte vinger werk', dus handel hierin ook op gevoel; is het betrouwbaar?
7. Meeste kosten/eenheid zijn gebaseerd op landelijk gehanteerde normbedragen die ook in het Stika Groen-blauwe diensten worden gebruikt.
8. Let op!!!
'Overige investeringen' worden niet allemaal geaccepteerd door de provincie als vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap (zie Omgevingsverordening)
9. Cel G8 ('te leveren tegenprestatie kwaliteitsverbetering landschap') kan eventueel aangepast worden door het college o.b.v. expliciete passendheid van de ontwikkeling in de omgeving:
 - a. past een ontwikkeling heel goed bij de primaire doelstelling voor het gebied: percentage verlagna naar ... (5-10) %
 - b. Is een ontwikkeling eigenlijk helemaal niet passend, maar werkt men toch mee: percentage verhogen naar ... (40-50) %
10. Als er onderaan onvoldoende kwaliteitsverbetering in het plan blijkt te zitten:
 - a. De aanvrager levert voor maximaal 50 van de opdracht een financiële bijdrage aan het gemeentelijke fonds 'Kwaliteitsverbetering landschap';
 - b. De minimaal te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap door de aanvrager zelf bedraagt altijd ten minste 50 %
 - c. Deze kwalitatieve voorwaarden worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en aanvrager én het bestemmingsplan.

C. Overzicht

1. Resultaten komen vanzelf tevoorschijn in het overzicht op tabblad 'C. Overzicht'
2. Op dit werkblad niets invullen / aanpassen
3.
 - a. In principe is dit overzicht voldoende voor de Toelichting van het op te stellen bestemmingsplan / ROB
 - b. De tabbladen A. en B. kunnen worden opgenomen in de bijlagen van de toelichting.
 - c. Tabblad B. Kwaliteitsverbetering kan ook worden opgenomen in de bijlagen van de Anterieure Overeenkomst.

D. Algemeen

1. Uitgangspunt voor het invullen van de tabbladen A. en B. zijn:
 - a. De vergunde danwel bestemde bouwrechten en oppervlaktes uit het geldende bestemmingsplan;
 - b. De bestemmingen en bouwrechten uit het nieuwe bestemmingsplan, ongeacht of men die meteen gaat realiseren;
 - c. Concreet uit te voeren en geborgde kwaliteitsmaatregelen door de initiatiefnemer;
 - d. bebouwing of daken die gesloopt worden, tellen alleen mee als dat oppervlak niet teruggebouwd wordt en in het geval van daken als de onderstaande bebouwing ook gesaneerd wordt en niet wordt teruggebouwd. Er kan dus nooit dakoppervlak wordt opgevoerd als er geen stallen gesloopt worden.
 - e. inbrengen van kwaliteitsverbetering die op enigerlei andere wijze door de overheid wordt gesubsidieerd of een verplichting uit andere handeling betreft kunnen niet als kwaliteitsverbetering worden opgevoerd
2. Het college is bevoegd gezag om eventueel - gemotiveerd - af te wijken van de vastgestelde waarden en/of kosten
3. Het college is bevoegd gezag om de vastgestelde waarden en/of kosten structureel te wijzigen
4. Gebruik altijd het beveiligde basisbestand. Dit voorkomt fouten in de berekening en toe te passen waarden / kosten
5. De adviseur en aanvrager kan zelf prima met dit excelsheet gaan spelen.
Stel het excelbestand dan ook gewoon beschikbaar. Hiermee kunnen ze op voorhand bepalen en inzicht krijgen in wat er van hen verlangd wordt. En dat neemt werk uit handen.
6. De calculatie per geval maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst tussen gemeente en aanvrager.
7. Beveiliging werkbladen: zie interne e-mail afdeling ROV, juni 2020

Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het Landschap

(zoals mede bedoeld in artikel 3.9, Omgevingsverordening Brabant en Strategische visie Vitaal Beeks Buiten)

versie: jun-20

Locatie **Groenstraat 36/27a** te **Esbeek**
 Totale omvang van het plangebied: **12.943** m2 Verschil met opp bestemmingen: - m2
 (moet uiteindelijk '0' zijn)

A. Bestemmingswinst

Bestemmingswaarden	waarde / eenh.	bestaande situatie opp. eenh.	waarde	gewenste situatie opp. eenh.	waarde	bestemmings- winst
Agrarisch						
Agrarische gronden	€ 6,00	m2	€ 0	8.115 m2	€ 48.690	€ 48.690
Bedrijfswoning - agrarisch (eerste 1.000 m2)	€ 90,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Bouwvlak - agrarisch	€ 20,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Bedrijfswoning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m2)	€ 120,00	1.000 m2	€ 120.000	m2	€ 0	€ -120.000
Bouwvlak - agrarisch + VAB	€ 20,00	11.943 m2	€ 238.860	m2	€ 0	€ -238.860
Agrarisch met waarden						
Agrarische gronden	€ 5,80	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Bedrijfswoning - agrarisch (eerste 1.000 m2)	€ 90,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Bouwvlak - agrarisch	€ 20,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Bedrijfswoning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m2)	€ 120,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Bouwvlak - agrarisch + VAB	€ 20,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Bedrijf						
Specifiek bedrijf - loonwerkbedrijf	€ 90,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Specifiek bedrijf - Statische opslag	€ 50,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Specifiek bedrijf - overige, tot 400 m2 bedrijfsgebouwen	€ 90,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Specifiek bedrijf - overige, 401 - 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 100,00	m2	€ 0	2.191 m2	€ 219.100	€ 219.100
Specifiek bedrijf - overige, meer dan 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 110,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Bedrijfswoning - niet-agrarisch (eerste 1.000 m2)	€ 125,00	m2	€ 0	1.000 m2	€ 125.000	€ 125.000
Bos	€ 1,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Cultuur en ontspanning	€ 8,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Detailhandel						
Detailhandel met bouwvlak	€ 150,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Detailhandel zonder bouwvlak	€ 50,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Dienstverlening						
Dienstverlening met bouwvlak	€ 150,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Dienstverlening zonder bouwvlak	€ 50,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Groen	€ 2,60	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Horeca	€ 75,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Kantoor						
Kantoor met bouwvlak	€ 150,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Kantoor zonder bouwvlak	€ 50,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Maatschappelijk	€ 25,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Natuur	€ 1,00	m2	€ 0	1.637 m2	€ 1.637	€ 1.637
Recreatie						
Recreatieve bestemming, zonder bouwvlak	€ 15,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Recreatief bouwvlak - verblijfsrecreatie	€ 40,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Recreatief bouwvlak - dagrecreatie	€ 30,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Sport	€ 15,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Tuin	€ 30,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Verkeer	€ 6,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Water	€ 2,60	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Wonen						
Woonbestemming tot 1.000 m2	€ 160,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Woonbestemming 1.001 - 1.500 m2	€ 90,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Woonbestemming 1.501 - 2.000 m2	€ 60,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Woonbestemming meer dan 2.000 m2	€ 30,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Woongebied						
Woonperceel tot 1.000 m2	€ 160,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Woonperceel 1.001 - 1.500 m2	€ 90,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Woonperceel 1.501 - 2.000 m2	€ 60,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Woonperceel meer dan 2.000 m2	€ 30,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Controle: totaal oppervlak bestemmingen:		12.943 m2		12.943 m2	(Moeten uiteindelijk gelijk zijn)	
Ontwikkeling van de bestemmingswaarden		voor:	€ 358.860	na:	€ 394.427	
		A:	Bestemmingswinst / -verlies:		€ 35.567	

Extra bouwvolume bij (bedrijfs)woningen	waarde / eenh.	Bestaande situatie #1 eenh.	waarde	Gewenste situatie #2 eenh.	waarde	bestemmings- winst
Wonen (burgerwoning)						
Inhoud meer dan 750 m3	€ 250,00	m3	€ 0	m3	€ 0	€ 0
Bijgebouwen meer dan 100 m2	€ 150,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Wonen (bedrijfswoning)						
Inhoud meer dan 750 m3	€ 250,00	m3	€ 0	m3	€ 0	€ 0
Bijgebouwen meer dan 100 m2	€ 150,00	m2	€ 0	m2	€ 0	€ 0
Ontwikkeling van de bebouwingswaarden		voor:	€ 0	na:	€ 0	
		B:	Bebouwingswinst:		€ 0	
		A + B	Totale bestemmingswinst:		€ 35.567	

#1 betreft de maximale maat toegestaan volgens de geldende bestemming voor de woning en bijgebouwen bij de woning

#2 betreft de maximale maat die geregeld wordt in het bestemmingsplan met deze ontwikkeling voor de woning en bijgebouwen bij de woning

Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het Landschap

(zoals mede bedoeld in artikel 3.9, Omgevingsverordening Brabant en Strategische visie Vitaal Beeks Buiten)

versie: jun-20

Locatie	Groenstraat 36/27a	te	Esbeek
Totale omvang van het plangebied:		12.943	m2

Totale bestemmingswinst:	€ 35.567
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap:	(percentage) 20%
	(in euro's) € 7.113
Reductie o.b.v. vrijwillige en extra duurzaamheidsmaatregelen (collegebesluit):	
(= max. 50% van de werkelijke kosten van vrijwillige en niet gesubsidieerde duurzame maatregelen, anders dan onder B.)	
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld onder B:	€ 7.113
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan:	50% € 3.557

B. Kwaliteitsverbetering van het landschap

		aantal	eenh.	prijs / eenh	kosten
Slopen					
sloop van overtollige bedrijfsgebouwen #3		198	m2	€ 15,00	€ 2.970
sloop van asbesthoudende daken #3	richtlijn: 110% opp. Bedrijfsgebouwen	218	m2	€ 7,50	€ 1.634
sloop van bedrijfsmatige tuinbouwkassen			m2	€ 5,00	€ 0
saneren van mestkelders (uit de grond halen en dichten met schone grond)		203	m2	€ 2,50	€ 508
saneren en afvoeren van sleufsilo's		120	m2	€ 3,00	€ 360
saneren en afvoeren van overtollige verhardingen, incl voerplaten		150	m2	€ 2,00	€ 300
Landschappelijke inpassing					
aanleg nieuwe natuur (bestemming 'Natuur', 'Bos')		1.637	m2	€ 3,65	€ 5.975
aanleg nieuwe groenelementen (bestemming 'Groen')		-	m2	€ 2,95	€ 0
basisverplichting landschappelijke inpassing	telt niet mee		m2	€ 0,00	€ 0
aanleg landschappelijke inpassing, bovenop de basisverplichting			m2	€ 1,00	€ 0
herstelkosten bestaande 'Natuur', 'Bos'	50% van nieuwe natuur		m2	€ 1,83	€ 0
Herstelkosten bestaande groenelementen (bestemming 'Groen')	50% van nieuw groen		m2	€ 1,48	€ 0
Onderhoud landschappelijke inpassing					
onderhoud nieuwe natuur	max 10 jaar	1.637	m2	€ 0,45	€ 737
onderhoud nieuw groen		-	m2	€ 0,35	€ 0
onderhoud basisverplichting landschappelijke inpassing	telt niet mee	-	m2	€ 0,00	€ 0
onderhoud landschappelijke inpassing, exclusief basisverplichting		-	m2	€ 0,10	€ 0
Herstel Cultuurhistorisch waardevolle elementen					
restauratie en herstelkosten waardevolle bebouwing / objecten	o.b.v. bouwhist. Onderz&calculatie				
kosten bouwhistorisch en waarderend onderzoek	max. 1.000,=				
Aanleg recreatieve voorzieningen					
Aanleg openbare recreatieve fietspaden			m1	€ 1,75	€ 0
Aanleg openbare recreatieve wateren			m1	€ 4,25	€ 0
Overige investeringen					
Waardevermindering afstoten agrarisch huiskavel, tot max. 2 ha			m2	€ 0,80	€ 0
Intrekken mestproductierechten (uit de markt halen, incl. bewijsstukken)	per kg fosfaat		kg	€ 21,00	€ 0
B. Kwaliteitsverbetering van het landschap					€ 12.483
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan:					€ 3.557
Voldoet aan de minimale eigen inspanning?					☒ ja
Reductie o.b.v. vrijwillige en extra duurzaamheidsmaatregelen (collegebesluit):					€ 0
B. Kwaliteitsverbetering van het landschap					€ 12.483
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap:					€ 7.113
Voldoet aan de totale opgave voor kwaliteitsverbetering?					☒ ja
Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap					€ 0

#3 Alleen oppervlak van gesloopte gebouwen en asbesthoudende daken dat definitief verwijderd wordt, mag worden opgevoerd.

C. Overzicht

Locatie	Groenstraat 36/27a	te	Esbeek
Totale omvang van het plangebied:		12.943	m2
Totale bestemmingswinst:			€ 35.567
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap:		(percentage)	20%
		(in euro's)	€ 7.113
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan:			€ 3.557
Voldoet aan de minimale eigen inspanning?		ja	
Totale kwaliteitsverbetering van het landschap			€ 12.483
Voldoet aan de totale opgave voor kwaliteitsverbetering?		ja	
Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap			€ 0