

LEES EERST DEZE HANDLEIDING

STAP 1: Tabblad 'A. Bestemmingswinst' invullen

1. Locatieadres en plaats invullen.
2. **VUL ALLEEN DE AANGEDUIDE GELE VAKKEN IN.**
3. Andere velden niet invullen of veranderen. Formules kunnen hierdoor veranderd worden. U voldoet dan per definitie niet aan de gemeentelijke beleidsregeling.
4. Vul het OPPELVAK van het totale plangebied in. Dit oppervlak is gelijk aan het plangebied uit het bestemmingsplan of het besluitvlak
- Controlecellen (zwarte cellen met witte tekst)
5. Cel H5 (= 'Verschil met opp. bestemmingen') moet uiteindelijk op 0 staan. Zo niet, controleer dan de ingevoerde oppervlakten van de bestemmingen in beide kolommen.
6. Cellen D67 en G67 moeten gelijke oppervlakten bevatten. Zo niet, controleer dan de ingevoerde oppervlakten van de bestemmingen in beide kolommen.
7. Houd bij het invullen rekening met de aangegeven beperking(en) voor elke bestemming
8. Voor zover de waarde/eenheid is opgenomen staat deze nooit ter discussie
9. In geval van een bedrijfswoning dient altijd 1.000 m² ingevuld te worden.
10. De standaard omvang van een nieuwe bestemming 'wonen' is 1.500 - 2.500 m²
11. Vul nooit de oppervlakte van bebouwing in, alleen de oppervlakte van een bestemmings- of aanduidingsvlak.
12. Bij de cellen B27, B28 en B29 bepalen de bouw mogelijkheden voor het maximale oppervlak toelaatbare bedrijfsgebouwen in het (geldende en/of nieuwe) bestemmingsplan onder welke categorie de bedrijfsbestemming valt.
13. Bij de tabel 'Extra bouwvolume bij (bedrijfs)woningen' geldt:
 - a. Vul in de cellen G73, G74, G76 en G77 de totale maximaal toelaatbare inhoud voor de (bedrijfs)woning (m³) en/of bijgebouwen (m²) uit het nieuwe bestemmingsplan in als ook de totale maximaal toelaatbare inhoud c.q. oppervlakte uit het geldende bestemmingsplan is ingevuld in de cellen D73, D74, D76 en D77.
 - b. Of vul alleen het meerdere voor de inhoud van de woning en oppervlak van de bijgebouwen in de cellen G73, G74, G76 en G77 boven 750 m³ en/of 100 m² in. De cellen D73, D74, D76 en D77 moeten dan op '0' staan.
14. De bestemming 'Groen' en functieaanduiding 'landschappelijke inpassing' zijn uitwisselbaar als de regels bebouwing van dat perceelsgedeelte uitsluiten, inclusief het uitsluiten van bebouwing op grond van ligging binnen het (achter)erf behorende bij het 'hoofdgebouw' als bedoeld in de Wabo / het Bor.

STAP 2: Tabblad 'B. Kwaliteitsverbetering' invullen

1. **VUL ALLEEN DE AANGEDUIDE GELE VAKKEN IN.**
2. De 'niet geel gearceerde' cellen worden verder automatisch ingevuld o.b.v. tabblad 'A. Bestemmingswinst'
3. De 'niet geel gearceerde' cellen niet invullen of veranderen. Formules kunnen hierdoor veranderd worden. De berekening is dan niet kloppend meer.
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. Alleen dit Excel-bestand kan worden toegepast voor de LIR-berekening in de gemeente Hilvarenbeek. Andere waardebepalingen of berekeningsmethoden voor landschappelijke kwaliteitsverbetering worden niet toegelaten als (onderdeel van de) LIR-berekening. Hieronder in ieder geval ook begrepen het toepassen van Stika-normen, opgevraagde offertes van hoveniers of landschapsarchitecten, etc. Tenzij expliciet aangegeven bij een onderdeel in deze tabel.
7. Tabblad 'B. Kwaliteitsverbetering' moet altijd ingevuld worden als er een landschappelijke inpassing plaatsvindt. Hier wordt onder andere het aantal vierkante meters aan landschappelijke inpassing als basisverplichting vastgelegd.
8. De op te nemen oppervlakten en maatregelen worden gebaseerd op het aangeleverde landschappelijk inpassingsplan.
 - a. Het landschappelijk inpassingsplan bevat o.a. een soortenlijst met aantallen, een inrichtingsschets en het (totaal) aantal vierkante meters aan landschappelijke inpassing.
 - b. In het landschappelijk inpassingsplan moet duidelijk worden opgenomen hoeveel vierkante meter aan landschappelijke inpassing gerealiseerd wordt en waar.
 - c. De basisverplichting in cel D29 is 10% van de omvang van het bestemmingsvlak (van alle bestemmingen), m.u.v. 'agrarische gronden', 'Bos', 'Groen', 'functieaanduiding landschappelijke inpassing', 'Natuur', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Water'.
 - d. Cel D30 is de oppervlakte aan landschappelijke inpassing minus cel D29. Om deze te kunnen invullen, moet dus bekend zijn hoeveel m² landschappelijke inpassing er in totaal plaatsvindt.
9. Kosten voor herstel CHW-panden wordt gemotiveerd en in overleg met de gemeente vastgesteld. Cultuurhistorisch deskundigen zijn doorgaans betrouwbaar en betrokken bij het Cultuurhistorisch belang. Toetsing van dergelijke bouwkosten calculaties en waarderingsplannen is 'interpreteerbaar en gebaseerd op aannames'. Hier wordt als dusdanig mee omgegaan door de gemeente.
10. Let op! 'Overige investeringen' worden niet allemaal geaccepteerd door de provincie als vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap (zie Omgevingsverordening).
11. Het percentage in cel G9 ('te leveren tegenprestatie kwaliteitsverbetering landschap') kan eventueel aangepast worden door het college van B&W 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 verlagen naar ... (5-10)%
 - b. Is een ontwikkeling eigenlijk helemaal niet passend, maar werkt men toch mee: percentage verhogen naar ... (40-50)%
- Controlecellen (zwarte cellen met witte tekst)
12. Onderaan de tabel moet cel F50 altijd op 'ja' uitkomen. Cel F55 mag 'ja' en 'nee' als resultaat hebben. De volgende situaties kunnen zich derhalve voordoen:
 - a. **Cel F50 'ja', Cel F55 'ja':**
Het plan voldoet aan voldoende landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap.
 - b. **Cel F50 'ja', Cel F55 'nee':**
Het plan voldoet alleen aan de minimale eigen inspanning van de initiatiefnemer voor een voldoende landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. In cel G56 staat hoeveel de initiatiefnemer moet afdragen aan het gemeentelijke '**Fonds kwaliteitsverbetering landschap**' om alsnog aan de inspanningsverplichting te voldoen. Dit mag maximaal 50% van de totale opgave zijn. De initiatiefnemer kan ook zijn plan laten aanpassen en een nieuwe berekening opstellen.
 - c. **Cel F50 'nee', Cel F55 'nee':**
Het plan voldoet niet aan de minimale eigen inspanning, noch aan de totale inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan moet aangepast worden en er moet opnieuw een berekening worden gemaakt.
13. De kwalitatieve voorwaarden worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en aanvrager én in de vorm van voorwaardelijke bepalingen in het nieuwe bestemmingsplan. Beide worden gekoppeld aan een eventueel landschappelijk inpassingsplan, een slooptekening en/of andere bijlagen.

Stap 3. Naar het tabblad 'C. Overzicht'

1. **Resultaten komen vanzelf tevoorschijn in het overzicht op tabblad 'C. Overzicht'**
2. Op dit werkblad niets invullen/aanpassen.
- Controlecellen (zwarte cellen met witte tekst)
3. Wanneer voldoet het plan / de ontwikkeling?
 - a. Cel C10 moet op 'ja' staan.
 - b. Cel C12 mag op 'nee' staan. Er moet dan wel een bijdrage worden gestort worden in het gemeentelijke '**Fonds kwaliteitsverbetering landschap**', waarbij de waarde en afdracht wordt gebord in een bijbehorende anterieure overeenkomst.
4. Wat op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan?
 - a. In principe is het overzicht in tabblad 'C. Overzicht' voldoende voor de Toelichting van het op te stellen bestemmingsplan / de ruimtelijke onderbouwing.
 - b. De tabbladen 'A. bestemmingswinst' en 'B. Kwaliteitsverbetering' moeten worden opgenomen in de bijlagen bij de toelichting, mede ter beoordeling door de provincie aan de regels uit de provinciale Omgevingsverordening.
5. Geadviseerd wordt om tabblad 'B. Kwaliteitsverbetering' ook op te nemen als bijlage bij de anterieure overeenkomst.

D. Algemeen voor de behandelend ambtenaar

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 handelingen betreft, kunnen niet als kwaliteitsverbetering worden opgevoerd. Bijvoorbeeld gesloopte of nog te slopen stallen als gevolg van toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling of Saneringsregeling varkenshouderijbedrijven.
 - f. Ontwikkelrechten, zoals een Ruimte-voor-Ruimte titel of een Landgoedontwikkeling blijven geheel buiten deze berekening aangezien dat reeds op zichzelf staande kwaliteitsregelingen zijn.
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 initiatiefnemer kunnen met deze excel sheet prima uitzoeken en berekenen of een plan haalbaar kan zijn voor hen. Het excelbestand is dan ook beschikbaar gesteld in een beveiligde versie. Alleen de 'geel gearceerde cellen' kunnen daarin worden bewerkt. Hiermee kunnen ze op voorhand bepalen en inzicht krijgen in wat er van hen verlangd wordt.
6. De calculatie per geval maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst tussen gemeente en aanvrager.
7. Beveiliging werkbladen: zie interne e-mail team ROV, mei / juni 2021

Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het Landschap

(zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Brabant en Strategische visie 'Vitalisering Buitengebied, niet agrarische functies')

versie: jun-21

Locatie	Westervijk 12	te	Diessen
Totale omvang van het plangebied:		6.470 m²	Verschil met opp bestemmingen: 0 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	1.170 m ²	€ 7.020 m ²	€ 0 € -7.020
Bedrijfswoning - agrarisch (eerste 1.000 m ²)	€ 90,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bouwvlak - agrarisch	€ 20,00	4.300 m ²	€ 86.000 m ²	€ 0 € -86.000
Bedrijfswoning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m ²)	€ 120,00	1.000 m ²	€ 120.000 m ²	€ 0 € -120.000
Bouwvlak - agrarisch + VAB	€ 20,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Agrarisch met waarden				
Agrarische gronden	€ 5,80	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bedrijfswoning - agrarisch (eerste 1.000 m ²)	€ 90,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bouwvlak - agrarisch	€ 20,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bedrijfswoning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m ²)	€ 120,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bouwvlak - agrarisch + VAB	€ 20,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bedrijf				
Specifiek bedrijf - loonwerkbedrijf	€ 90,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Specifiek bedrijf - Statische opslag	€ 50,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Specifiek bedrijf - overige, tot 400 m ² bedrijfsgebouwen	€ 90,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Specifiek bedrijf - overige, 401 - 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 100,00	m ²	€ 0 1.440 m ²	€ 144.000 € 144.000
Specifiek bedrijf - overige, meer dan 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 110,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bedrijfswoning - niet-agrarisch (eerste 1.000 m ²)	€ 125,00	m ²	€ 0 1.000 m ²	€ 125.000 € 125.000
Bos	€ 1,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Cultuur en ontspanning	€ 8,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Detailhandel				
Detailhandel met bouwvlak	€ 150,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Detailhandel zonder bouwvlak	€ 50,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Dienstverlening				
Dienstverlening met bouwvlak	€ 150,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Dienstverlening zonder bouwvlak	€ 50,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Groen of functieaanpassing 'landschappelijke inpassing'				
bestemming 'Groen'	€ 2,60	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
aanduiding 'Landschappelijke inpassing' op andere bestemming	€ 2,60	m ²	€ 0 4.030 m ²	€ 0 € 0
Horeca	€ 75,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Kantoor				
Kantoor met bouwvlak	€ 150,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Kantoor zonder bouwvlak	€ 50,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Maatschappelijk	€ 25,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Natuur	€ 1,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Recreatie				
Recreatieve bestemming, zonder bouwvlak	€ 15,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Recreatief bouwvlak - verblijfsrecreatie	€ 40,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Recreatief bouwvlak - dagrecreatie	€ 30,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Sport	€ 15,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Tuin	€ 30,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Verkeer	€ 6,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Water	€ 2,60	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Wonen				
Woonbestemming tot 1.000 m ²	€ 160,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonbestemming 1.001 - 1.500 m ²	€ 90,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonbestemming 1.501 - 2.000 m ²	€ 60,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonbestemming meer dan 2.000 m ²	€ 30,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woongebied				
Woonperceel tot 1.000 m ²	€ 160,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonperceel 1.001 - 1.500 m ²	€ 90,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonperceel 1.501 - 2.000 m ²	€ 60,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonperceel meer dan 2.000 m ²	€ 30,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Controle: totaal oppervlak bestemmingen:		6.470 m ²	2.440 m ²	(Moeten uiteindelijk gelijk zijn)
Ontwikkeling van de bestemmingswaarden		voor: € 213.020	na: € 269.000	
		A:	Bestemmingswinst / -verlies:	€ 55.980

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 m ³	€ 250,00	m ³	€ 0 m ³	€ 0 € 0
Bijgebouwen meer dan 100 m ²	€ 150,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Wonen (bedrijfswoning)				
Inhoud meer dan 750 m ³	€ 250,00	m ³	€ 0 m ³	€ 0 € 0
Bijgebouwen meer dan 100 m ²	€ 150,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Ontwikkeling van de bebouwingswaarden		voor: € 0	na: € 0	
		B:	Bebouwingswinst:	€ 0
		A + B	Totale bestemmingswinst:	€ 55.980

#1 betreft de maximale maat toegestaan volgens de geldende bestemming: de inhoud van de woning en oppervlak van bijgebouwen bij de woning

#2 betreft de maximale maat die geregeld wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor deze ontwikkeling: de inhoud van de woning en oppervlak van bijgebouwen bij de woning

Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het Landschap

(zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Brabant en Strategische visie 'Vitalisering Buitengebied, niet agrarische functies')

versie: jun-21

Locatie	Westervijk 12	te	Diessen
Totale omvang van het plangebied:		6470 m ²	
Totale bestemmingswinst			€ 55.980
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap			20%
			(percentage)
			(in euro's)
Reductie o.b.v. vrijwillige en extra duurzaamheidsmaatregelen (collegebesluit)			€ 11.196
(= max. 50% van de werkelijke kosten van vrijwillige en niet gesubsidieerde duurzame maatregelen, anders dan onder B.)			(negatief bedrag)
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld onder B			€ 11.196
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan			50% € 5.598

B. Kwaliteitsverbetering van het landschap

		aantal	eenh.	prijs / eenh	kosten
Slopen	<i>bij oppervlak voor herbouw niet toepasbaar</i>				
sloop van overtollige bedrijfsgebouwen ^{#3}			m ²	€ 15,00	€ 0
sloop van asbesthoudende daken ^{#3}	<i>richtlijn: 110% opp. Bedrijfsgebouwen</i>		m ²	€ 7,50	€ 0
sloop van bedrijfsmatige tuinbouwkassen			m ²	€ 5,00	€ 0
saneren van mestkelders (uit de grond halen en dichten met schone grond)			m ²	€ 2,50	€ 0
saneren en afvoeren van sleufsilos			m ²	€ 3,00	€ 0
saneren en afvoeren van overtollige verhardingen, incl voerplaten			m ²	€ 2,00	€ 0
Landschappelijke inpassing (zie handleiding C33/C34)					
aanleg nieuwe natuur (bestemming 'Natuur', 'Bos')		-	m ²	€ 3,65	€ 0
aanleg nieuwe groenelementen (bestemming 'Groen' of aanduiding 'landschappelijke inpassing')		3.786	m ²	€ 2,95	€ 11.169
basisverplichting landschappelijke inpassing	<i>10% bestemmingsvlak</i>	244	m ²	€ 0,00	€ 0
aanleg landschappelijke inpassing, bovenop de basisverplichting	<i>totale landschappelijke inpassing minus D29 (basisverplichting)</i>		m ²	€ 1,00	€ 0
herstelkosten bestaande 'Natuur', 'Bos'	<i>50% van nieuwe natuur</i>		m ²	€ 1,83	€ 0
Herstelkosten bestaande groenelementen (bestemming 'Groen')	<i>50% van nieuw groen</i>		m ²	€ 1,48	€ 0
Onderhoud landschappelijke inpassing	<i>max 10 jaar</i>				
onderhoud nieuwe natuur		-	m ²	€ 0,45	€ 0
onderhoud nieuw groen of aangeduide landschappelijke inpassing		3.786	m ²	€ 0,35	€ 1.325
onderhoud basisverplichting landschappelijke inpassing	<i>telt niet mee</i>	244	m ²	€ 0,00	€ 0
onderhoud landschappelijke inpassing, exclusief basisverplichting	<i>totale landschappelijke inpassing minus D29 (basisverplichting)</i>	-	m ²	€ 0,10	€ 0
Herstel Cultuurhistorisch waardevolle elementen					
restauratie en herstelkosten waardevolle bebouwing / objecten	<i>o.b.v. bouwhist. Onderz&calculatie</i>				
kosten bouwhistorisch en waarderend onderzoek	<i>max. 1.000,-</i>				
Aanleg recreatieve voorzieningen					
Aanleg openbare recreatieve fietspaden			m ¹	€ 1,75	€ 0
Aanleg openbare recreatieve wateren			m ¹	€ 4,25	€ 0
Overige investeringen					
Waardevermindering afstoten agrarisch huiskavel, tot max. 2 ha			m ²	€ 0,80	€ 0
Intrekken mestproductierechten (uit de markt halen, incl. bewijsstukken)	<i>per kg fosfaat</i>		kg	€ 21,00	€ 0
B. Kwaliteitsverbetering van het landschap					€ 12.494
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan					€ 5.598
Voldoet aan de minimale eigen inspanning?					ja
Reductie o.b.v. vrijwillige en extra duurzaamheidsmaatregelen (collegebesluit)					€ 0
B. Kwaliteitsverbetering van het landschap					€ 12.494
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap					€ 11.196
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 en niet als vervangende nieuwbouw terugkomt, mag worden opgevoerd.

C. Overzicht

Locatie Westerwijk 12		te Diessen	
Totale omvang van het plangebied:		6470 m ²	
Totale bestemmingswinst			€ 55.980
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap		(percentage)	20%
		(in euro's)	€ 11.196
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan			€ 5.598
Voldoet aan de minimale eigen inspanning?		ja	
Totale kwaliteitsverbetering van het landschap			€ 12.494
Voldoet aan de totale opgave voor kwaliteitsverbetering?		ja	
Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap			€ 0