



Notitie: Toelichting fysieke tegenprestatie maatwerk omgevingskwaliteit

Locatie: Kattenbos ong. (naast. nr 7), 12a en 12 te Reusel

Via de provinciale regeling maatwerk omgevingskwaliteit worden er op de planlocatie aan de Kattenbos ong. (naast. nr 7) één bouwtitel gecreëerd door de sloop van bebouwing, de verwijdering van erfverharding, het intrekken van de ammoniakemissie en toepassing van landschappelijke maatregelen met de bijbehorende investerings- en beheerskosten. In onderhavige notitie wordt een toelichting gegeven op hoe de fysieke tegenprestatie vorm krijgt.

1. Sloop bebouwing en verwijdering erfverharding

Op de planlocatie zijn in de huidige situatie varkensstallen aanwezig met een totale oppervlakte van 2.037 m². Ook is op de planlocatie erfverharding aanwezig ten behoeve van het voormalige agrarische bedrijf, ter grootte van 2.049 m² (zie onderstaande afbeeldingen). Zowel de varkensstallen als de overtollige erfverharding zal in de beoogde situatie gesloopt/gesaneerd worden. Daarbij blijft 200 m² aan bedrijfsbebouwing intact welke als bijgebouw bij de beoogde burgerwoning gaat dienen. De sloop en sanering (minus 250 m² voor de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning) leidt tot een totale inbreng van € 88.831,50,- en kan worden ingezet als fysieke tegenprestatie voor de realisatie van een bouwtitel.

1.837 m² sloop bedrijfsgebouwen

(minus 250 m² voor omzetten bedrijfswoning)

2.049 m² sloop erfverharding

€ 71.415,00

€ 17.416,50



Afbeelding 1 Oppervlakte te slopen/saneren bedrijfsbebouwing Kattenbos 12a



Afbeelding 2 Oppervlakte te slopen/saneren erfverharding Kattenbos 12a





Foto's inrichting te slopen varkensstallen (afkomstig uit de rapportage Quicksan Soortenbescherming – Kattenbos 12 Reusel versie 2 d.d. 2 juli 20205)



• Afbeelding 4: Te slopen varkensstal



• Afbeelding 5: Binnenzijde te slopen en gestripte stal



• Afbeelding 7: Binnenzijde te slopen varkensstal



• Afbeelding 8: Gestripte varkensstal



• Afbeelding 20: Te slopen varkensstal



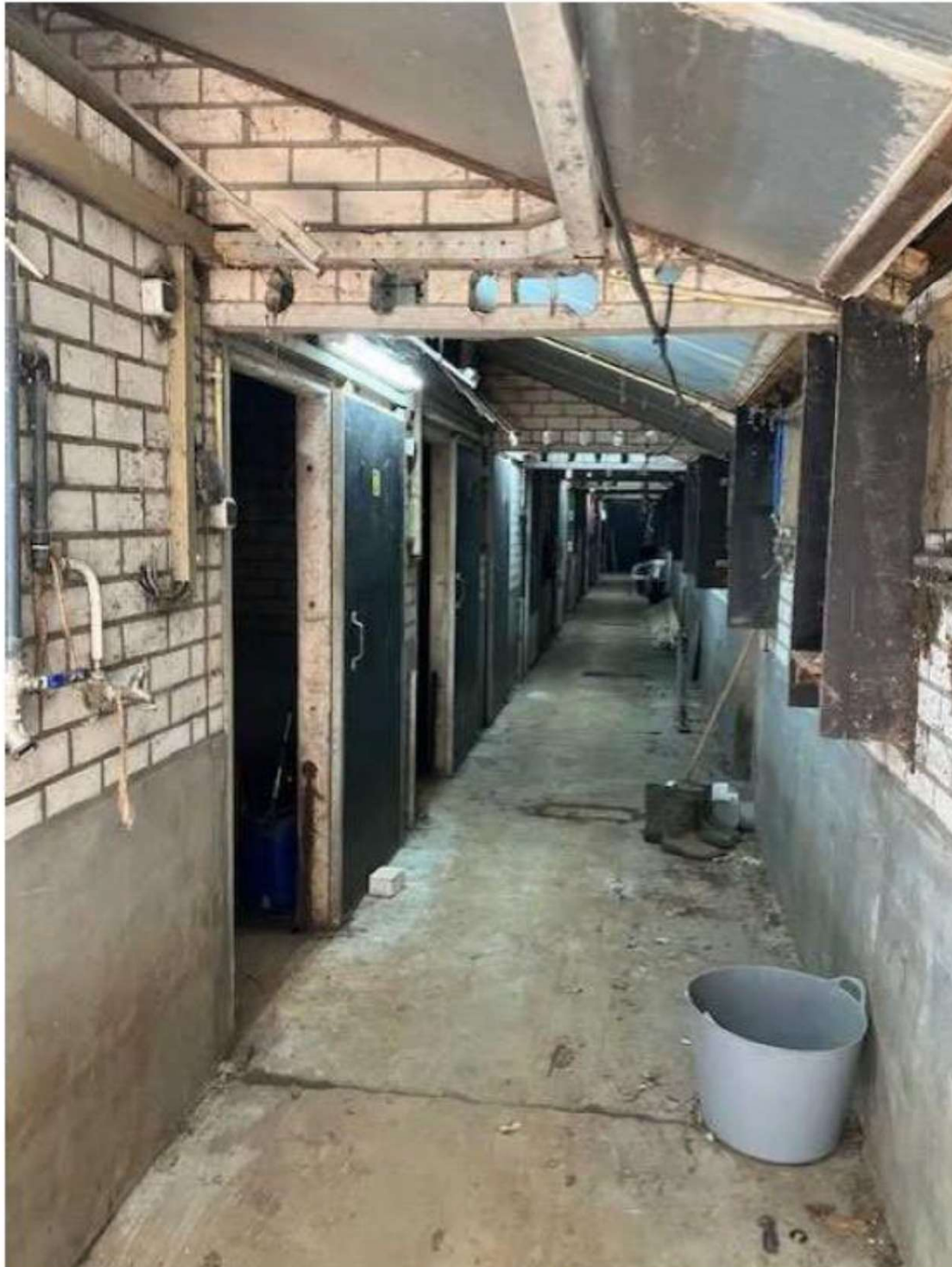
• Afbeelding 18: Te slopen varkensstal



• Afbeelding 16: Zijkant te slopen varkensstal



• Afbeelding 12: Andere gestripte afdeling



• Afbeelding 10: Binnenzijde varkensstal



2. Intrekken ammoniakemissie

Op grond van de regeling maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant is het mogelijk om ammoniakemissie in te trekken ten behoeve van de realisatie van een bouwtitel. Op 8 september 2020 heeft er een gedeeltelijke intrekking van de milieuvergunning plaats gevonden waarbij er 289,2 kg NH3 resteert op locatie (zie onderstaande afbeelding). Deze kilo's zullen worden ingezet ten behoeve van de maatwerk omgevingskwaliteit en leidt tot een totale inbreng van € 4.338,-. De intrekking van deze ammoniakemissie kan worden ingezet als fysieke tegenprestatie voor de realisatie van een bouwtitel.

Geselecteerde inrichting: 5541PJ12A - 5541PJ12A - Import bvb - Kattenbos 12A 5541PJ Reusel					
Stallen					
Stal ID	Omschrijving	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)	Besluitdatum
5541PJ12A_1368	bedrijf	289,2	6.312	35.120	08-09-2020

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV/OR-code vergund	OR-code actueel
fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	0	A7.100	HA6.100
biggenopfok (gespeende biggen)	280	D1.1.100	HD1.100
biggenopfok (gespeende biggen)	960	D1.1.15.4/BWL 2009.12	HD1.100

Afbeelding 3 Uitsnede KRD Noord-Brabant (bron: krd.ogoview.nl/main)

280 x 0,69 kg = 193,2

960 x 0,10 kg = 96

----- +

289,2 kg/j x €15,- = **€4.338,-**

Als bewijslast dat alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen van de te beëindigen milieubelastende activiteit zijn ingetrokken is onderstaand intrekkingverzoek opgesteld en ingediend bij de gemeente Reusel-De Mierden.



[REDACTED]
Kattenbos 12a
5541 PJ Reusel

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Reusel-De Mierden
Postbus 11
5540 AA Reusel

Haghorst, 14 januari 2026

Betreft: verzoek intrekking OBM (omgevingsvergunning
beperkte milieutoets)

Geachte College,

Ik ben eigenaar van de inrichting gelegen aan de Kattenbos
12a te Reusel.

Voor deze locatie is een TAM-IMRO plan opgesteld dat ziet
op de sanering van de intensieve veehouderij en
herontwikkeling van in het kader van ruimte-voor-ruimte.

Met het oog op de hertontwikkeling van de locatie verzoek ik
u de Omgevingsvergunning Beperkte milieutoets in zijn
geheel in te trekken onder de opschortende voorwaarde dat het
bestemmingsplan 'TAM-IMRO veegplan Reusel-De Mierden'
voor de locatie Kattenbos 12a/12 en 7 te Reusel
onherroepelijk is geworden.

Neemt u bij vragen contact op met mij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



3. Aanvoer zand ten behoeve van mestputten

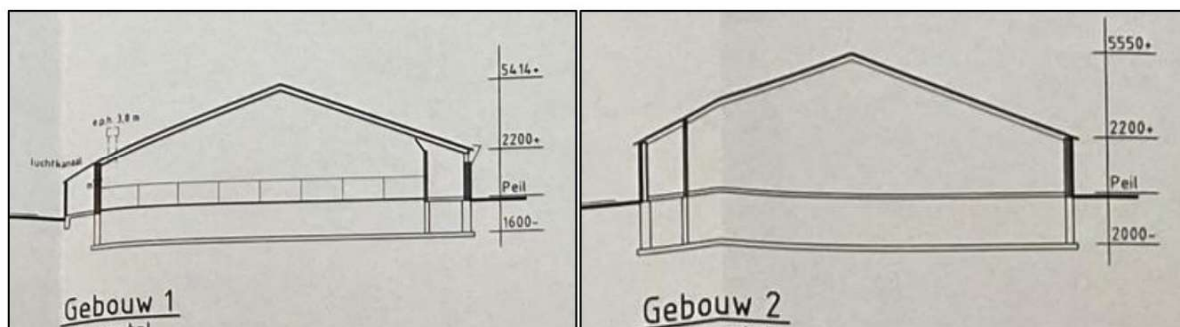
De sloop en sanering van de varkensstallen, én welke zijn voorzien van mestputten, dienen te worden opgevuld met zand. Op grond van de regeling maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant is het mogelijk om de aanvoer van zand en de kosten daarvoor te betrekken ten behoeve van de realisatie van een bouwtitel. In onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van de milieutekening behorende bij de milieuvergunning van 12 februari 2016 weergegeven. Beide varkensstallen zijn daarbij volledig onderkelderd. De mestput van gebouw 1 heeft een diepte van 1.6 meter en de mestput van gebouw 2 een diepte van 2 meter. Hieruit blijkt het volgende:

Stal 1: $61,34 \times 17,2 = 1.055 \text{ m}^2$ te slopen met put-diepte buitenzijde putwanden $\times 1,6 \text{ m} = 1.688 \text{ m}^3$

Stal 2: $20,3 \times 16 = 325 \text{ m}^2$ te slopen met put-diepte buitenzijde putwanden $\times 2 \text{ m} = 650 \text{ m}^3$

----- +
2.370 m ³
(€ 5,- m ³)
----- x
€11.850 ,-

In onderstaande is ook een kopie van de slooppofferte opgenomen waaruit de meerkosten blijken.



Afbeelding 4 Doorsneden gebouw 1 en 2 (volledig onderkelderd)



Huijbregts Infra BV

Rioleringen • verhardingen • grondwerk • cultuurtechnisch werk • sloopwerk
Bodemsanering • verhuur grondverzetmachines • containerverhuur • transport

Pagina 1 van 1

Kattenbos 12 A
5541 PJ REUSEL

OFFERTE

Datum: 22-09-2025
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 25N020-02
Behandeld door: Gerard Huijbregts
Bijlage: A [REDACTED] (2014)
Betreft: Leveren en verwerken van opvulgrond aan de Kattenbos 12 te Reusel

Geachte [REDACTED]

Hierbij doen wij u onze offerte toekomen voor het leveren en verwerken van opvulgrond t.b.v. gesloopte stallen op bovengenoemde locatie.

De leveringen omvatten:

Leveren en verwerken van opvulgrond t.b.v. gesloopte stallen indien voorradig:
Opvulgrond met certificaat VH 2.370 m³ à € 12,75 / m³
Zegge: "twaalf euro en vijfenzeventig eurocent".

Algemene uitgangspunten/voorwaarden

- Locatie dient goed bereikbaar en berijdbaar te zijn voor ons in te zetten materieel.
- Genoemde prijs is excl. alle niet specifiek benoemde werkzaamheden.
- Genoemde prijs is excl. de geldende BTW
- Uitvoeringstermijn: in onderling overleg.
- Betalingstermijn binnen 30 dagen na factuurdatum.
- De prijzen in deze offerte zijn gebaseerd op het huidige loon- en prijspeil en geldig tot 1 maand na offertedatum.
- De algemene voorwaarden AVA 2013 (2014) zijn van toepassing, welke separaat zijn bijgesloten.

Wij danken u voor uw prijsaanvraag en zien uw gewaardeerde opdracht met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

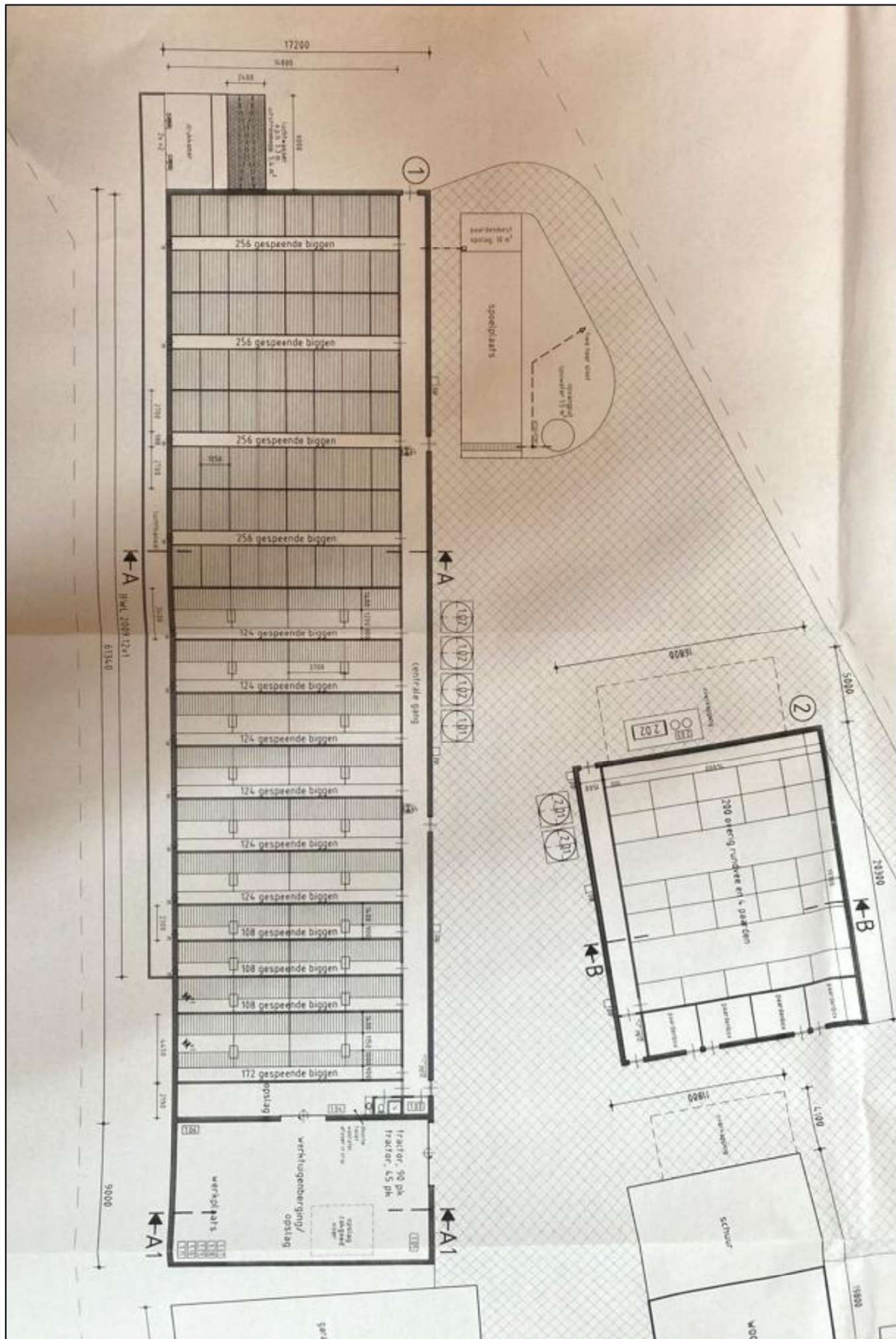
Voor akkoord:

Handtekening:

Postbus 20
5541 NM Reusel

tel. 0497-64 12 25
Fax 0497-64 32 15
Email: info@huijbregts.eu
www.huijbregts.eu

ABN-AMRO NL97ABNA0449199800 BIC ABNANL2A
ABN-AMRO G.rek. NL03ABNA0994147007 BIC ABNANL2A
KvK Eindhoven 58697632
BTW NL853143882B01



Afbeelding 5 Bovenaanzicht met maatvoering gebouw 1 en 2



4. Landschappelijke maatregelen

Naast de sanering van de bedrijfslocatie zal er nabij de planlocatie ook een extra kwaliteitsverbetering van het landschap plaats vinden middels de toepassing kwalitatieve en streekeigen landschapselementen. Op onderstaande afbeelding is het beoogde landschapsplan met daarin de toegepaste landschappelijke maatregelen weergegeven. Een uitgebreide landschapsanalyse met beplantingsplan en landschapsplan op schaal is als aparte bijlage bij de Goflo onderbouwing opgenomen.



Afbeelding 6 Landschapsplan Kattenbos 12a



Investerings- en beheerkosten landschapsplan

Met het beplantingsplan en de bijbehorende investerings- en beheerskosten wordt tot een totaal van **€ 24.795.44,-** gekomen (zie onderstaande tabel):

	Eenheid (stuks/m/ m2)	Aanleg	Beheer
Aanleg en beheer Kattenbos 12 en 12a			
Landschappelijk inpassing			
1. Aanplant hoogstamfruitboomgaard	7		
2. Behoud landschapsbomen in volle wasdom	2		
3. Behoud bomenrij	10		
Versterking omgevingskwaliteit			
4. Aanleg kruidenrijk grasland			
Aanschaf en inzaaien kruidenmengsel (0,638 ha) - 1533.07,- / ha	6380	€ 978.10	
Beheerkosten (0,638 ha) - Per 6 jaar (cyclisch beheer) - 1318.86,- / ha	6380		€ 841.43
5. Knip- en scheerhaag (wortelgoed 60-80)			
Plantmateriaal (10 stuks per meter, dubbele rij)	1.400	€ 3.220.00	
Beheer knip- of scheerheg - (tweemaal scheren/knippen in contractperiode)	140	€ 6.91	€ 967.40
6. Bomenrij (knotbomen wilg 10-12)			
Plantmateriaal (25.73,- per stuk)	19	€ 488.87	
Beheerkosten - cyclisch beheer diameter < 20 cm (30.03,- per stuk)	19		€ 570.57
7. Historische poelen (totaal 1.050 m3)			
Ontgraven en verwerken grond tbv aanleg poel (10,53 per m3)	960	€ 10.108.80	
Poel en klein historisch water - cyclisch beheer > 175 m2 per stuk per keer	4		€ 7.613.36
Totaal subinvesteringen		€ 14.802.68	€ 9.992.76
Totaal investeringen			€ 24.795.44



Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Op basis van bovenstaande fysieke tegenprestaties is de rekenmodule als onderdeel van de beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant ingevuld en onderstaand weergegeven. Hieruit blijkt dat er wordt toegekomen aan een volledige bouwtitel ten gunste van de realisatie van de vrijstaande burgerwoning aan Kattenbos ong. (naast nr. 7a) te Reusel.



Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit

Deze rekenmodule maakt deel uit van paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingskwaliteit van de [Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant](#) zoals bedoeld in artikel 7.1.7 Rekenmodules van deze beleidsregel.

Met de rekenmodule kan de waarde van de fysieke tegenprestatie worden berekend voor de bouw van een woning bij de volledige beëindiging van een (niet-) agrarisch bedrijf en voor overige gevallen als sloop plaatsvindt en/of als sprake is van het intrekken van N- emissie. In artikel 7.1.5, eerste lid, zijn overige fysieke maatregelen benoemd die eveneens kunnen worden ingebracht.

Als u zelf geen, of maar deels, fysieke tegenprestatie kan leveren, is het mogelijk een afdracht te doen in het gemeentelijk fonds. Hierover moet u met de gemeente in overleg treden. Met de rekenmodule moet inzicht worden gegeven over de afdracht in het gemeentelijk fonds en de gemeentelijke verantwoording dat deze afdracht wordt besteed aan een project met als doel versterking van de omgevingskwaliteit, zoals bedoeld in artikel 7.1.5 tweede lid van deze beleidsregel.

Na het invullen van de rekenmodule ontvangt u een pdf-formulier met de door u ingevulde gegevens. Deze pdf moet worden toegevoegd bij de onderbouwing van het plan, waarbij met een beroep op artikel 5.14 Omgevingsverordening Noord-Brabant een woning wordt toegevoegd in het landelijk gebied.

Mijn gegevens

Voornaam	
Achternaam	
Organisatie	Van Doormaal Advies BV
E-mail	

Plan gegevens

Naam	
Postcode	5541 PJ Huisnr 12 Toevoeging a
Straat	Kattenbos
Plaats	Reusel
Hoeveel woningen worden er toegevoegd:	1

Het plan betreft	Zelfrealisatie (art. 7.1.3)
Keuze zelfrealisatie:	Beëindiging van agrarisch bedrijf

Privacy

De provincie Noord-Brabant hecht aan privacy. Zij zal zorgdragen voor een betrouwbare en zorgvuldige bescherming van de aan haar toevertrouwde persoonsgegevens. Zij geeft dit vorm door in haar handelen en uitingen zowel intern als extern uit te gaan van de kernwaarden betrouwbaar, transparant, zorgvuldig en veilig. De [volledige privacyverklaring](#) van de provincie Noord-Brabant kunt u raadplegen op de provinciale website.

Zelfrealisatie

Volledige beëindiging van agrarisch bedrijf art. 7.1.3, lid a, lid b

Fysieke maatregelen door sloop en afwaardering



Oppervlakte

Te slopen bedrijfsgebouwen	1837	m2
Te slopen bedrijfsgebouwen géén passende locatie	0	m2
Te slopen glasopstand	0	m2
Te slopen voorzieningen	2049	m2

Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een basisinspanning verplicht.

Welke inspanning wordt hiervoor ingezet?

250 m2 bedrijfsgebouwen

Inzet sloop bedrijfsgebouwen + afwaardering (€ 45,- per m2)

71.415,00 euro

Inzet sloop voorzieningen + afwaardering (€ 8,50 per m2)

17.416,50 euro

Totaal sloop en afwaardering

88.831,50 euro

Waardering overige fysieke maatregelen art.7.1.5, lid 1

Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorzieningen en verharding kunnen ook andere maatregelen worden ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Hieronder staan de bekende vormen, waarbij de bedragen van deze maatregelen kunnen worden ingevuld. De onderbouwing van de ingevulde bedragen moet aan het ruimtelijk plan worden toegevoegd.

Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur (€ 8,- per m2)	0	m2	0,00	euro
Extensivering/beperking van agrarisch grondgebruik (€ 2,50 per m2)	0	m2	0,00	euro
Maatregelen gericht op water- en bodemsysteemherstel (€ 4,- per m2)	0	m2	0,00	euro
Landschapselementen niet zijnde een reguliere goede landschappelijke inpassing	24.795,44			euro
Terugbrengen van cultuurhistorische elementen	0,00			euro
Aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen	0,00			euro
Ten aanzien van sloop: Verwijderen van asbesthoudende daken	0,00			euro
Verwijderen van asbest verspreid in het gebouw	0,00			euro
Verwijderen asbesthoudende kit glastuinbouw	0,00			euro
Aanvoer zand ten behoeve van mestputten	11.850,00			euro
Intrekken N-emissie (art. 7.1.4)	4.338,00			euro
Inzet maatwerktitel die in het verleden zijn uitgegeven door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte	0,00			euro
Rest afdracht in gemeentelijk fonds	0,00			euro
Overig in overleg	0,00			euro
Totaal overige fysieke maatregelen	40.983,44			euro
Totaal inzet versterken omgevingskwaliteit	129.814,94			euro

Verklaring

Ik verklaar dit formulier naar volledige waarheid te hebben ingevuld (s.v.p. aanvinken) ☒