



Rekenmodule

Maatwerk omgevingskwaliteit

Provincie Noord-Brabant

Zelfrealisatie

Overige gevallen van sloop

Fysieke maatregelen door sloop

Oppervlakte

|                                      |                                  |    |
|--------------------------------------|----------------------------------|----|
| Te slopen bedrijfsgebouwen *         | <input type="text" value="900"/> | m2 |
| Te slopen glasopstand *              | <input type="text" value="0"/>   | m2 |
| Te slopen voorzieningen <sup>1</sup> | <input type="text" value="0"/>   | m2 |

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

Welke inspanning wordt hiervoor ingezet? \*

☒ 250 m2 bedrijfsgebouwen

☐ 750 m2 glasopstand

☐ 0 m2 er wordt geen bedrijfswoning omgezet

|                                              |                                        |      |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| Inzet sloop bedrijfsgebouwen (€ 25,- per m2) | <input type="text" value="16.250,00"/> | euro |
| Inzet sloop glasopstand (€ 5,- per m2)       | <input type="text" value="0,00"/>      | euro |
| Inzet sloop voorzieningen (€ 5,- per m2)     | <input type="text" value="0,00"/>      | euro |
| Totaal sloop                                 | <input type="text" value="16.250,00"/> | 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)                                   | <input type="text" value="5.155"/>      | m2 | <input type="text" value="41.240,00"/> | euro |
| Extensivering/beperking van agrarisch grondgebruik (€ 2,50 per m2)                                        | <input type="text" value="0"/>          | m2 | <input type="text" value="0,00"/>      | euro |
| Maatregelen gericht op water- en bodemsysteemherstel (€ 4,- per m2)                                       | <input type="text" value="0"/>          | m2 | <input type="text" value="0,00"/>      | euro |
| Landschapselementen niet zijnde een reguliere goede landschappelijke inpassing                            | <input type="text" value="19.133,44"/>  |    | euro                                   |      |
| Terugbrengen van cultuurhistorische elementen <sup>1</sup>                                                | <input type="text" value="0,00"/>       |    | euro                                   |      |
| Aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen                                                           | <input type="text" value="0,00"/>       |    | euro                                   |      |
| Ten aanzien van sloop: Verwijderen van asbesthoudende daken <sup>1</sup>                                  | <input type="text" value="1.440,00"/>   |    | euro                                   |      |
| Verwijderen van asbest verspreid in het gebouw <sup>1</sup>                                               | <input type="text" value="0,00"/>       |    | euro                                   |      |
| Verwijderen asbesthoudende kit glastuinbouw <sup>1</sup>                                                  | <input type="text" value="0,00"/>       |    | euro                                   |      |
| Aanvoer zand ten behoeve van mestputten <sup>1</sup>                                                      | <input type="text" value="6.750,00"/>   |    | euro                                   |      |
| Intrekken N-emissie (art. 7.1.4) <sup>1</sup>                                                             | <input type="text" value="0,00"/>       |    | euro                                   |      |
| Inzet maatwerktitel die in het verleden zijn uitgegeven door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte | <input type="text" value="250.000,00"/> |    | euro                                   |      |
| Rest afdracht in gemeentelijk fonds <sup>1</sup>                                                          | <input type="text" value="40.186,56"/>  |    | euro                                   |      |
| Overig in overleg <sup>1</sup>                                                                            | <input type="text" value="0,00"/>       |    | euro                                   |      |
| Totaal overige fysieke maatregelen                                                                        | <input type="text" value="358.750,00"/> |    | euro                                   |      |
| Totaal inzet versterken omgevingskwaliteit                                                                | <input type="text" value="375.000,00"/> |    | euro                                   |      |

\* = Invoer verplicht

In de situatie van Het Laar 19-19a is er sprake van een duurzame herbestemming en herontwikkeling van de voormalige intensieve veehouderij. Initiatiefnemer is voornemens om het agrarisch bedrijf, de intensieve veehouderij, ter plaatse van Het Laar 19-19a te beëindigen op basis van twee verschillende regelingen. Enerzijds de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijbedrijven (Lbv), op grond waarvan de veehouderij stopt. Alleen de stallen die op het moment van aanvragen nog in gebruik waren ten behoeve van de veehouderij, mogen worden ingezet voor de Lbv-regeling. Dat zijn twee stallen, namelijk stal 4 en stal 5. De overige drie stallen, stal 1 – 2 – 3 staan al sinds jaren leeg. De sloop van deze stallen 1, 2 en 3 à 900 m2 wordt derhalve ingezet als tegenprestatie voor het ontwikkelen van woningbouw op grond van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. In dit kader is de de categorie ‘overige gevallen’ van artikel 7.1.3 lid 2 sub d van de ‘Beleidsregel Omgevingskwaliteit’ van toepassing.

Het plan bestaat om naast het staken van de veehouderij om de bestaande verouderde bedrijfswoning te vervangen voor een burgerwoning. Daarnaast was het plan om 3 nieuwe woningen mogelijk te maken door te investeren in drie ruimte-voor-ruimtetitels middels kwaliteitsverbetering op locatie die gelijk staat aan de waarde van een dergelijke titel. Dit laatste is komen te vervallen.

Volgens de nieuwe Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit dient rekening worden gehouden met kengetallen en invoergegevens conform de rekenmodule.

In verband met de mogelijkheid om conform de beleidsregel andere type woningen mogelijk te maken, anders dan vrijstaande woningen, wordt in het kader van onderhavig bestemmingsplan uitgegaan van een fysieke tegenprestatie waarbinnen de gewenste aantallen woningen mogelijk worden gemaakt. Het plan beoogd een ontwikkeling van tenminste (A) 4 vrijstaande woningen, of (B) 1 vrijstaande woning en 6 twee-onder-een-kapwoningen, of (C) 2 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen. Deze scenario's staan gelijk aan de benodigde fysieke tegenprestatie van €375.000.

De benodigde fysieke tegenprestatie wordt enerzijds geleverd door de aanschaf van twee maatwerktitels die worden uitgegeven door de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte, een fysieke tegenprestatie zoals hier is opgenomen en een gedeeltelijke afdracht in een gemeentelijk fonds.

In samenspraak met het Waterschap wordt 5.155 m2 grond gereed gemaakt ten behoeve van natuurontwikkeling. De afwaardering van de gronden naar natuur bedraagt maximaal € 7,- p/ m2. In enkele gevallen wordt grond door een initiatiefnemer ingezet voor natuurontwikkeling in samenwerking met het waterschap en/of terrein beherende instanties.

Op basis van offertes en berekeningen van BRO is het bedrag voor 'landschappelijke maatregelen' ingevoerd. Het betreft de berekende kwaliteitsverbetering voor de landschapsonderdelen 3, 4, 5 en 6. Voor meer informatie zie de bijlage 'landschappelijke inpassing' en de kwaliteitsberekening. Op basis van STILA is dit bedrag bepaald. De natuurontwikkeling is hiervan uitgesloten.

Op basis van het asbestinventarisatierapport en in overleg tussen provincie en de gemeente is besloten dat de post van €2,- per m2 aan asbesthoudende daken (zijnde stallen 1 en 2, is 2 x 360 m2) wordt opgevoerd (€2,- maal 720 m2).

Op basis van het oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen, die zijn uitgevoerd met mestputten van circa 1,50 m - mv, is het oppervlakte à 900 m2 X 1,5 = 1.350 m3. De m3 mogen worden vermenigvuldigd met €5,-. Ter info: alle stallen op locatie zijn uitgevoerd met mestputten. Zie hiertoe de bijlagen behorende tot de toelichting, onder andere bodemonderzoeken, asbestinventarisatie en archeologisch onderzoek.

In overleg tussen gemeente Cranendonck en provincie Noord-Brabant wordt in onderhavig plan voorzien in de aanschaf van twee maatwerktitels,die worden uitgegeven door de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De certificaten worden aan de bijlagen van het bestemmingsplan toegevoegd. Met de aanschaf van de bouwtitels wordt voldaan aan een totale inzet te versterken omgevingskwaliteit à €375.000.

'Rest afdracht in gemeentelijk fonds' is opgenomen omdat bij de ORR enkel de aanschaf van halve- of hele bouwtitels mogelijk is. In dit scenario zou de fysieke tegenprestatie groter zijn dan de vereiste €375.000. Derhalve is in overleg tussen gemeente Cranendonck en de provincie Noord-Brabant besloten dat een bedrag €40.186,56 wordt gestort in een gemeentelijk fonds ten behoeve van de aanleg van ecologische verbingszone Weergaaf en Boschloop. Dit project ziet toe op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefomgevingskwaliteit van de EVZ in de gemeente Cranendonck. Voor nadere informatie zie bijgevoegde informatie ten behoeve van de EVZ Weergaaf en Boschloop.

# Project N.      Aanleg ecologische verbindingss- zone (Weergraaf en Boschloop)

---

## Doel

Vanuit provinciaal beleid zijn de Weergraaf en Boschloop als ecologische verbinding tussen de natuurgebieden Budelerbergen en Molenheide aangewezen. Gemeente Cranendonck faciliteert deze opgave waar mogelijk.

Achtergrond: In de provinciale omgevingsverordening zijn ecologische verbindingsszones (EVZ's) opgenomen. Dit zijn groene schakels die natuurgebieden in het Natuurnetwerk Brabant (NNB) verbinden. Het doel is om in 2027 alle ontbrekende verbindingen in het netwerk te hebben gedicht met nieuwe natuur, zodat flora en fauna niet geïsoleerd raken. Daarnaast ontstaat ruimte voor realiseren van meestromende waterberging.

De natuurontwikkeling langs de Weergraaf of Boschloop is circa 25m breed. Het doel is het verbinden van de Budelerbergen en Molenheide. In een later stadium wordt duidelijke welke EVZ wordt gerealiseerd en wat het daadwerkelijke tracé wordt.

## Herkomst project

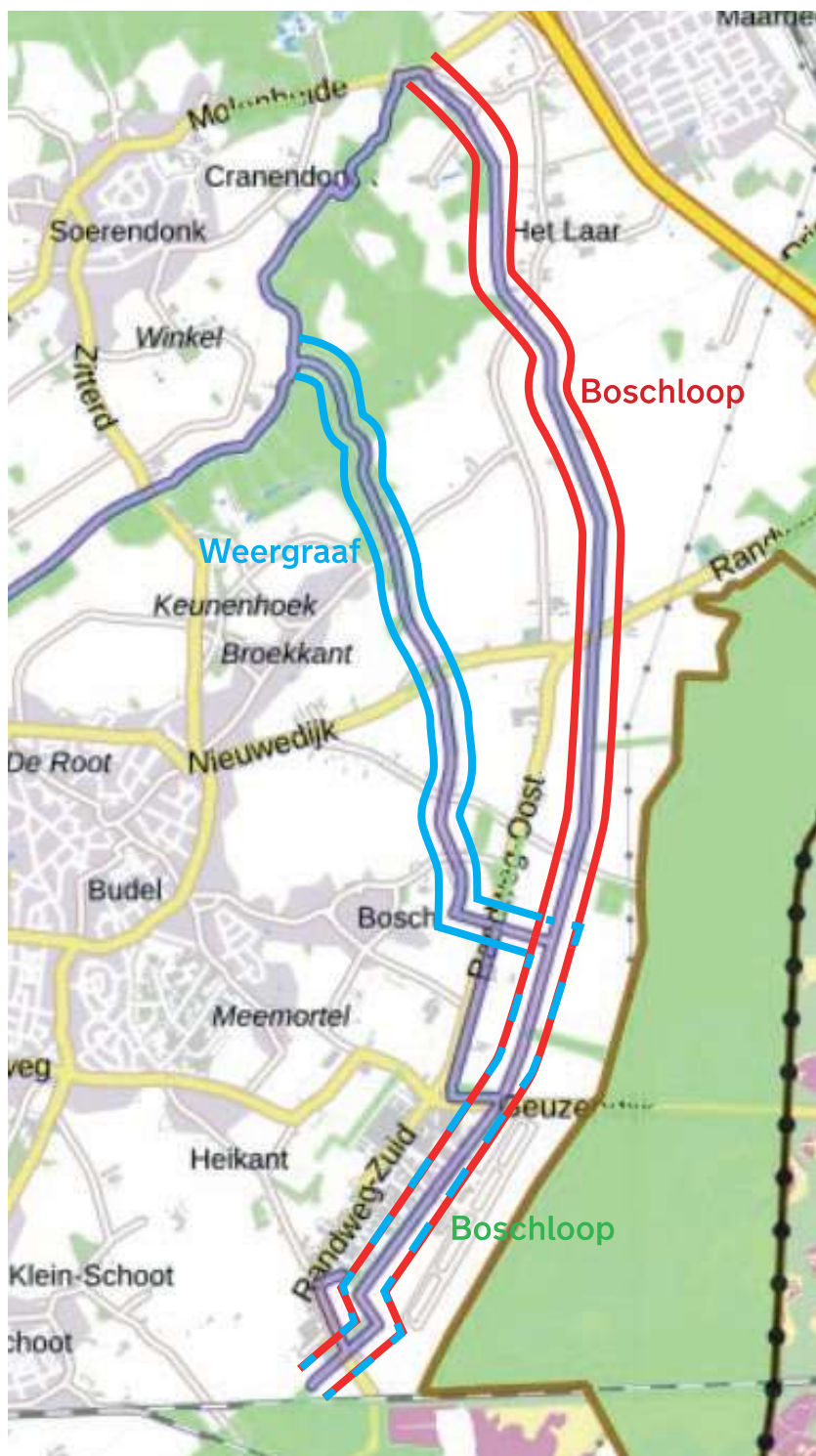
Vanuit Rijksbeleid bestaat de opgave om aangrenzende natuurgebieden via ecologische verbindingsszones (EVZ) te verbinden. De provincie voert deze opgave in samenwerking met het Waterschap de Dommel en Gemeente Cranendonck uit.

## Vervolgstappen en maatregelen

- **Fasering**  
Het betreft een grootschalig natuurinrichtingsproject met als trekker het waterschap. De vervolgstappen en maatregelen zijn hierom globaal opgesteld. Wanneer wenselijk kan het project en/of de uitvoering gefaseerd uitgevoerd worden.
- **Ontpachten/aankoop gronden**  
Het in beeld brengen van de mogelijkheden voor de aankoop en het ontpachten van de benodigde gronden.
- **Aanpassingen in het hydrologisch profiel**  
Zoals het verleggen van de beekloop naar historische loop, het verdiepen of verondiepen van de beekloop en het toevoegen of juist verwijderen van kunstwerken in de beekloop.
- **Inrichten EVZ**  
Het Waterschap is verantwoordelijk voor de inrichting van de EVZ, waarbij 10m direct langs de beek (natte EVZ) in eigendom is van het waterschap en de 15m daar tegenaan (droge EVZ) in eigendom is bij de gemeente. De inrichting bestaat globaal uit:
  - Natuurvriendelijke oever
  - Aanleg kleine landschapselementen
  - Kruiden- en faunarijk grasland
  - Nat en droog hooiland

## Meerwaarden

- Verbinden en versterken natuurgebieden
- Vergroten leefgebied voor flora en fauna
- Ruimte voor waterberging
- Schouwpad is nodig voor uitvoeren onderhoud en is openbaar toegankelijk. Dit is een mogelijkheid voor het verknopen van bestaande wandelpaden.



Omgevingsverordening met EVZ's en mogelijke tracés

---

## Koppeling met beleid

Dit project draagt bij aan de ambities gesteld in:

- Kaderrichtlijn Water (KRW) van het rijk
- Handelingsperspectief Watertransitie (2023) van Waterschap de Dommel
- Omgevingsverodening (2024) van Provincie Noord-Brabant
- Natuurbeheerplan NNB Provincie Noord-Brabant
- Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

## Betrokkenen

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap De Dommel
- Gemeente Cranendonck
- Grondeigenaren en eventuele pachters
- Terrein beherende organisaties (Brabants Landschap, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten)

## Raakvlak met omliggende projecten

Afhankelijk van de keuze van het trace raakt de EVZ de projectlocaties:

- Project L. Vernatten Buulderbroek-Oost
- Project J. Vernatten Cranendonckse Bosch

## Indicatie van kosten voor inrichting

### Inrichtingsmaatregelen

Realiseren van 1km droge EVZ met een breedte van 15,0m

Tijdelijke maatregelen (o.a. bereikbaarheid, tijdelijke voorzieningen, etc.)

### Kosten

€ 72.500,00 per km

## Aandachtspunten

- Het beschikbaar krijgen van voldoende gronden langs de beek is het belangrijkste aandachtspunt voor de realisatie van ecologische verbindingzones. Hierin is het Waterschap afhankelijk van medewerking van grondeigenaren. Wanneer dit geen optie is, kan er worden overgegaan op grondverwerving.
- Ontwikkeling Zonnepark Aardbrandsven
- Wens vanuit recreatie: wandelroute langs Boschloop door te trekken tot aan de Ruilverkavelingsweg.



Referentiebeelden



Waterloop de Weergraaf