



& RESULTAAT

Inleiding

P.N.E. Onroerend Goed B.V heeft DLV advies verzocht om de mogelijkheden te onderzoeken hoeveel bouwtitels er mogelijk zijn in ruil voor de beëindiging van zijn agrarisch bedrijf. Sinds 11 maart 2022 is een beleidsregel in werking getreden, de 'beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant', die dit mogelijk maakt.

Rekenmodule 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit'

Het doel van deze beleidsregel is het versterken van de omgevingskwaliteit, niet het toevoegen van woningen. Het dient als stimulans voor boeren en andere bedrijven om te stoppen. Er dient een bijdrage gedaan te worden aan maatschappelijke doelen, zoals leegstand (sloop), landschappelijke kwaliteit, ontharden en behoud cultuurhistorie. Als tegenprestatie kan de gemeente een gelijkwaardige ruimte voor ruimte kavel aanbieden (€125.000).

Om de waarde van de kwaliteitsverbetering te bepalen wordt gebruik gemaakt van een rekenmodule, in figuur 1 is deze rekenmodule opgenomen. In deze rekenmodule kan de waarde worden bepaald van:

- Te slopen bedrijfsgebouwen (€42 per m²);
- Te slopen glasopstand (€17,75 per m²);
- Te slopen voorzieningen (€8,50 per m²); onder voorzieningen verstaan we bedrijfsbebouwing en verharding van het perceel.

Voor de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning is een basisinspanning verplicht. Dit moet in mindering gebracht worden om in aanmerking te komen met een bouwtitel. De initiatiefnemer mag zelf beslissen welke minimale inspanning geleverd wordt, er kan gekozen worden uit:

- Sloop van minimaal 250 m² bedrijfsgebouwen;
- Sloop van minimaal 1000 m² glasopstand;
- Sloop van 0 m² er wordt geen bedrijfswoning omgezet.

Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorziening en verharding kunnen ook andere maatregelen worden ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. De fysieke maatregelen die er getroffen kunnen worden dienen ter onderbouwing van de ingevulde bedragen aan het ruimtelijke plan worden toegevoegd. De fysieke maatregelen die getroffen kunnen worden zijn:

- Landschappelijke maatregelen;
- Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur;
- Herstel en behoud cultuurhistorische waarden;
- Inleveren ammoniakrechten (€15,- per kg)
- Aanschaf resttitel;
- Overig in overleg.

Wanneer de bedragen doorgerekend zijn middels de rekenmodule kan een bedrag gekoppeld worden aan de totale inzet van het versterken van de omgevingskwaliteit. Hieruit kan geconcludeerd worden hoeveel bouwtitels mogelijk zijn of hoeveel geld er nog beschikbaar gesteld moet worden om een bouwtitel te genereren.



& RESULTAAT



Beëindiging van agrarisch bedrijf

Fysieke maatregelen door sloop en afwaardering

Oppervlakte

Te slopen bedrijfsgebouwen * ¹

m2

Te slopen glasopstand * ¹

m2

Te slopen voorzieningen * ¹

m2

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

Welke inspanning wordt hiervoor ingezet? *

- ☐ 250 m2 bedrijfsgebouwen
☐ 1000 m2 glasopstand
☐ 0 m2 er wordt geen bedrijfswoning omgezet

Inzet sloop bedrijfsgebouwen + afwaardering (€ 42,- per m2)

euro

Inzet sloop glasopstand + afwaardering (€ 17,75 per m2)

euro

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

euro

Totaal sloop en afwaardering

euro

Overige fysieke maatregelen

Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorziening 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.

Landschappelijke maatregelen *

euro

Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur *

euro

Herstel en behoud cultuurhistorische waarden *

euro

Inleveren ammoniakrechten *

euro

Aanschaf resttitel *

euro

Overig in overleg *

euro

Totaal overige fysieke maatregelen

euro

Totaal inzet versterken omgevingskwaliteit

euro

* = Invoer verplicht

<< Terug Verder >>



& RESULTAAT

Toepassing rekenmodule Zondveldstraat 16a te Veghel

Fysieke maatregelen door sloop en afwaardering

Om de juiste berekeningen toe te passen op de locatie aan de Zondveldstraat 16a te Veghel, dient een inventarisatie te worden gedaan hoeveel m² aan bedrijfsgebouwen, glasopstand en voorzieningen er gesloopt kan worden. Alles wat binnen het bouwvlak valt dient meegenomen te worden in de berekening. Ter plaatse zijn verschillende oppervlaktes aan bedrijfsgebouw en voorzieningen aanwezig. Qua voorzieningen is er verharding aanwezig en overige voorzieningen. Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt er een basisinspanning verricht van 250 m² aan bedrijfsgebouw. Zie onderstaande figuren voor de fysieke maatregelen op de initiatieflocatie.



Overzichtstabel voor Zondveldstraat 16 (excl. nieuwe woning)

Oppervlakte bebouwing (incl. bedrijfswoning) bestaand:	1945m ²
Oppervlakte bebouwing (incl. bedrijfswoning) beoogd:	524m ²
Oppervlakte verharding (excl. bebouwing) bestaand:	1830m ²
Oppervlakte verharding (excl. bebouwing) beoogd:	1284m ²

- Te slopen bedrijfsgebouwen: 1421 m², waarvan 274 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt wordt ten gunste van de sloopbonusregeling en het resterende deel, 1.147 m², als fysieke maatregel meegenomen wordt in het kader van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit.
- Te slopen voorzieningen: 546 m²

Overige fysieke maatregelen

Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorziening en verharding kunnen ook andere maatregelen worden ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Op de initiatieflocatie wordt ingezet op landschappelijke inpassing. De beleidsregel zegt dat de kosten daarvan in redelijkheid onderdeel zijn van de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit. De kosten van



& RESULTAAT

het landschappelijk inpassingsplan wordt toegepast in de rekenmodule. Tevens kan de initiatiefnemer ammoniakrechten inleveren tegen een bedrag van €15 per kg. Zie onderstaande figuren met de overige fysieke maatregelen.

- Landschappelijke maatregelen: €17.632,87

Kostenindicatie Landschappelijke inpassing: Zondveldstraat 16a Veghel									
datum:						28-11-2022			
oppervlakte plangebied:									
	Afrastering					157 m1			
	Bosplantsoen					640 m2			
prijspeil/normering:						STILA			
Omschrijving werkzaamheden						Eh		€/Eh	Subtotaal €
1 Voorbereidende werkzaamheden									Totaal €
1.1 Algemene werkzaamheden									
1.2 Ontwerpwerkzaamheden									
1.2.1 Ontwerp en beplantingsplan (20% aanlegkosten)						1 post		€	600,00
									€ 600,00
2 Beplanting									
2.1 Bomen / heesters									
2.1.1 Leveren en aanbrengen bosplantsoen						896 st	€	2,15	€ 2.009,60
2.1.2 Leveren en aanbrengen bomen						42 st	€	83,29	€ 3.498,18
									€ 5.507,78
(stuks heester in houtsingel 1,5m uit elkaar in driehoeksverband = 1,4 st per 1m2)									
4 Afrastering									
4.1.1 Plaatsen schapenraster						157 m	€	12,80	€ 1.894,40
4.1.2 Plaatsen boomkorf, type schaap						15 st	€	24,37	€ 365,55
									€ 2.259,95
5 Beheer									
5.1 Beheer									
5.1.1 Beheer bosplantsoen (nieuw + bestaand)						0,064 ha	€	1.267,61	€ 81,12
5.1.2 Beheer bomenrij en solitaire boom - cyclisch beheer diameter 20-60 cm						27 st	€	30,36	€ 819,72
5.1.3 Beheer bhoogstam boomgaard						15 st	€	42,89	€ 643,35
						subtotaal voor 1 jaar beheer		€	1.544,19
						totaal voor 6 jaar beheer			€ 9.265,14
Totaal									€ 17.632,87

- Inleveren ammoniakrechten : 1783,62 kg x €15 = €26.754,30



& RESULTAAT

									Bedrijfstotaal		1783,62
Kolom A, B of C	nr stal	emissie punt	RAV code	GL nr	omschrijving GL	diercategorie	# dierplaatsen	# dieren	kg NH3 / dier / jaar	totaal kg NH3 / jaar	
	1		D 1.1.100	0	overige huisvestingssystemen	Gespeende biggen	100	100	0,69	69	
	2		D 1.1.100	0	overige huisvestingssystemen	Gespeende biggen	194	194	0,69	133,86	
	2		D 1.1.100	0	overige huisvestingssystemen	Gespeende biggen	84	84	0,69	57,96	
	2		D 3.100		overige huisvestingssystemen	Vleesvarkens	176	176	3	528	
	3		D 1.2.100	0	overige huisvestingssystemen	Kraamzeugen	56	56	8,3	464,8	
	3		D 1.3.100	0	overige huisvestingssystemen, groepshuisvesting	Guste en Dragende zeugen	120	115	4,2	483	
	3		D 2.100	0	overige huisvestingssystemen	Dekberen	2	2	5,5	11	
			D 3.100		overige huisvestingssystemen	Opfokzeugen	12	12	3	36	

Toegepaste rekenmodule Zondveldstraat 16a te Veghel

De voorgenomen ontwikkelingen aan de Zondveldstraat 16a te Veghel zal € 86.702,17 aan bouwtitels opleveren. P.N.E. Onroerend Goed B.V zal om een compensatiewoning te kunnen realiseren (€ 125.000) het resterende bedrag voor zijn eigen rekening nemen. In de onderstaande figuur is de rekenmodule verder uitgewerkt.

Rekenmodule

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

Provincie Noord-Brabant

Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Deze rekenmodule maakt deel uit van de '[Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant](#)', zoals bedoeld in artikel 8 van deze beleidsregel. Met de rekenmodule kan de waarde van de fysieke tegenprestatie worden berekend bij de beëindiging agrarisch bedrijf, waaronder glastuinbouwbedrijf, en voor de beëindiging niet-agrarisch bedrijf, zoals bedoeld in artikel 7 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 3.78 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een woning wordt toegevoegd in het landelijk gebied.

Mijn gegevens

Voornaam

Achternaam

Organisatie

E-mail

Plan gegevens

Naam

Postcode Huisnr Toevoeging

Straat

Plaats

Het plan betreft

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.

Beëindiging van agrarisch bedrijf

Fysieke maatregelen door sloop en afwaardering

Oppervlakte

Te slopen bedrijfsgebouwen	1147 m2
Te slopen glasopstand	0 m2
Te slopen voorzieningen	546 m2

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

Welke inspanning wordt hiervoor ingezet?

Inzet sloop bedrijfsgebouwen + afwaardering (€ 42,- per m2) euro

Inzet sloop voorzieningen + afwaardering (€ 8,50 per m2)	4.641,00	euro
Totaal sloop en afwaardering	42.315,00	euro

Overige fysieke maatregelen

Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorziening 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.

Landschappelijke maatregelen	17.632,87	euro
Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur	0,00	euro
Herstel en behoud cultuurhistorische waarden	0,00	euro
Inleveren ammoniakrechten	26.754,30	euro
Aanschaf resttitel	0,00	euro
Overig in overleg	0,00	euro
Totaal overige fysieke maatregelen	44.387,17	euro

Totaal inzet versterken omgevingskwaliteit	86.702,17	euro
---	------------------	-------------

Verklaring

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