

Vraag d.d. : 12 mei 2026
Onderwerp : Aanvullende vragen raadsvoorstel Braambos
Van : Petra Houbraken (LPB)
Afhandeling door : wethouder Wijnen
Afgehandeld d.d. : 22-05-2026

Vraag

Aanvullend op de reeds gestelde raadsvragen over het bestemmingsplan Braambos 4-6-10 heeft de Lokale Partij Bergeijk nog een aantal aanvullende technische vragen over de verwerking van saneringsmeters, de rekentool maatwerk omgevingskwaliteit en de onderbouwing van de netto ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen dit plan.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de fysieke tegenprestatie en omgevingskwaliteit voor het plan Braambos 10 wordt onderbouwd met de sanering van bedrijfsbebouwing en verharding, zoals verwerkt in Bijlage 20 ("Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant").

Daarbij wordt in de toelichting expliciet vermeld dat:

- op Braambos 10 oorspronkelijk circa 5.500 m² aan stallen/loodsen aanwezig was;
- circa 3.500 m² bedrijfsbebouwing wordt ingezet als omgevingskwaliteit;
- eerder reeds circa 2.000 m² sanering van Braambos 10 is ingezet voor de ontwikkeling aan de Voorderstraat/Heijereind;
- en daarnaast circa 2.200 m² wordt ingezet als sloop-bonusregeling voor het behoud van de hoveniersloods van 840 m² aan Braambos 4-6.

In dezelfde toelichting wordt daarnaast aangegeven dat:

- voor Braambos 10 2,143 RvR-titels afkomstig zijn van Gewandhuis 15 te Boekel;
- 0,209 titel afkomstig is van Rooijseweg 61 te Son;
- en dat het resterende gedeelte van circa 1,648 titel-equivalent wordt verantwoord via de maatwerkregeling en kwaliteitsverbetering aan het Braambos 10.

Volgens de rekentool in Bijlage 20 vertegenwoordigt deze maatwerkregeling een bedrag van circa € 225.444,75. Uitgaande van circa € 125.000 per RvR-titel-equivalent vertegenwoordigt dit ongeveer 1,803 titel-equivalent. Het restant van 1,803 - 1,648 = circa 0,155 titel-equivalent lijkt daarbij te worden benut voor het resterende tekort bij Braambos 4-6.

De circa 2.200 m² sanering wordt volgens de toelichting reeds ingezet als sloop-bonusregeling voor het behoud van de hoveniersloods op Braambos 4-6. Daardoor ontstaat bij ons het beeld dat deze oppervlakte niet zonder meer daarnaast opnieuw volledig als aanvullende kwaliteitsverbetering en financiële waardering binnen de rekentool kan worden meegeteld.

Bij een waardering van circa € 42 per m² vertegenwoordigt 2.200 m² namelijk ongeveer € 92.400, hetgeen overeenkomt met circa 0,739 titel-equivalent. In dat geval lijkt per saldo mogelijk een aanzienlijk kleiner gedeelte van de maatwerkonderbouwing daadwerkelijk exclusief beschikbaar te blijven voor de aanvullende titelonderbouwing van Braambos 10.

Daarnaast ontstaat uit de toelichting voor ons onduidelijkheid over de verhouding tussen:

- de oorspronkelijk aanwezige circa 5.500 m² bedrijfsbebouwing op Braambos 10;

- de eerder ingezette 2.000 m² voor Voorderstraat/Heijereind;
- de 2.200 m² die wordt ingezet voor de sloop-bonusregeling van de hoveniersloods;
- en de tegelijkertijd opnieuw als omgevingskwaliteit ingebracht genoemde circa 3.500 m² bedrijfsbebouwing.

Daarnaast ontstaat bij ons, wanneer de oorspronkelijk aanwezige circa 5.500 m² bedrijfsbebouwing wordt afgezet tegen:

- de eerder ingezette circa 2.000 m² voor Voorderstraat/Heijereind;
 - en de circa 2.200 m² die volgens de toelichting noodzakelijk was voor de sloop-bonusregeling van de hoveniersloods,
- het beeld dat per saldo mogelijk nog slechts circa 1.300 m² feitelijke bebouwingssanering resteert als netto ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het huidige woningbouwplan.

Daarnaast ontstaat bij ons onduidelijkheid hoe binnen het plan een hoveniersfunctie met een opslagloods van 840 m² bij een reguliere woning planologisch aanvaardbaar wordt geacht. Binnen het geldende buitengebiedbeleid gelden bij woonfuncties normaal gesproken aanzienlijk kleinere oppervlaktes aan bijgebouwen. Daarbij gaat het hier niet om statische opslag, maar om een hoveniersbedrijf met opslag van materialen, materieel en bijbehorende verkeersbewegingen.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat bovendien letterlijk dat: "Om de sanering van de varkenshouderij financieel mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de eigenaar ruimte-voor-ruimtetitels inzet op zijn gronden in de bebouwingsconcentratie aan het Braambos."

Voor zover daarnaast nog aanvullende kwaliteitsverbetering wordt toegeschreven aan erfverharding, straatwerk, mest- en sleufsilo's, vernemen wij graag hoe het college de ruimtelijke waarde hiervan beoordeelt ten opzichte van daadwerkelijke sanering van bedrijfsbebouwing, nu de overige bebouwingsmeters volgens de stukken reeds grotendeels elders lijken te zijn ingezet of verrekend.

Kan het college daarom toelichten:

- hoe deze saneringsmeters exact zijn verwerkt binnen de rekentool en kwaliteitsverbetering;
- welk deel van de saneringsprestatie van Braambos 10 uiteindelijk nog daadwerkelijk exclusief resteert voor het huidige woningbouwplan, nadat eerder circa 2.000 m² was ingezet voor Voorderstraat/Heijereind en circa 2.200 m² is gebruikt voor de sloop-bonusregeling van de hoveniersloods;
- hoe wordt voorkomen dat dezelfde saneringsprestatie feitelijk meerdere keren wordt ingezet binnen:
 - de sloop-bonusregeling;
 - de financiële onderbouwing binnen de rekentool;
 - én de onderbouwing van aanvullende RvR-/maatwerktitels;
- of het college van mening is dat binnen de rekentool uitsluitend saneringsmeters zijn meegewogen die per saldo nog daadwerkelijk exclusief beschikbaar waren voor het huidige woningbouwplan;
- hoe het college deze netto ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoordeelt in verhouding tot:
 - de omvang van de ontwikkeling;
 - de aanvullende maatwerkonderbouwing;
 - en de inzet van aanvullende RvR-/maatwerktitels;
- hoe deze hoveniersfunctie met een loods van 840 m² bij een reguliere woning zich verhoudt tot het geldende buitengebiedbeleid en de uitgangspunten van de "2e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017";

- op basis van welke planologische afwegingen deze functie nog als passend en ondergeschikt bij wonen wordt beschouwd;
- en in hoeverre de in de toelichting genoemde financiële haalbaarheid van de sanering een rol heeft gespeeld bij de gekozen omvang van de ontwikkeling, de inzet van aanvullende titels en de toepassing van de maatwerkregeling;
- en op welke wijze dit volgens het college leidt tot een transparante en controleerbare netto ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plan.

Kan het college daarnaast aangeven of een vergelijkbare wijze van verwerking van saneringsmeters en kwaliteitsverbetering ook bij andere vergelijkbare ontwikkelingen binnen de gemeente wordt toegepast?

Zo ja:

- bij welke locaties of projecten is een vergelijkbare systematiek gehanteerd;
- en op welke wijze wordt daarbij geborgd dat voor raad en omgeving transparant en controleerbaar blijft welke netto ruimtelijke kwaliteitsverbetering uiteindelijk daadwerkelijk resteert?

Antwoord

Zie beantwoording raadsvraag 2026-031 onder punt 6