Rekenvoorbeelden maatwerk rekenmethode

Onderstaande rekenvoorbeelden zetten de nieuwe regeling (maatwerk VAB-beleid) af tegen de huidige regeling zoals opgenomen in de beleidsnotitie 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2022' en de beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022'.

Om een beeld te kunnen schetsen van de kosten[1] die komen kijken bij een functiewijziging, zijn fictieve casussen gebruikt. In het kader van het provinciaal beleid (de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap (KVL)) moet vrijwel iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard gaan met een versterking van de omgevingskwaliteit. Soms betreft het enkel een landschappelijke inpassing, maar voor ingrijpendere ontwikkelingen wordt een investering gevraagd die gebaseerd is op de 'bestemmingswinst'. Er wordt hierbij, aan de hand van forfaitaire bedragen[2], gekeken wat de waarde van de gronden in de huidige situatie is (bijvoorbeeld agrarisch, met en zonder bouwvlak) en wat de waarde is in de beoogde situatie (bijvoorbeeld bedrijf, met en zonder bouwvlak). Als de waarde in de beoogde situatie toeneemt, moet 20% van de waardevermeerdering worden geïnvesteerd in versterking van de omgevingskwaliteit. Dit onderdeel verandert niet in de nieuwe regeling, we moeten immers voldoen aan het provinciaal beleid.

Zoals ook in de beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024 beschreven, kan extra ontwikkelingsruimte worden verdiend als daar ook iets tegenover staat voor de omgeving (versterking omgevingskwaliteit buiten het eigen erf). De uitgangspunten van de maatwerkregeling VAB zoals beschreven in paragraaf 2.3 en in hoofdstuk 4 van de beleidsnotitie worden hierbij gehanteerd.

- **De investering in het kader van maatwerk komt bovenop de kosten op basis van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' (KVL);**
- **Wanneer een investering in het kader van maatwerk niet redelijk en onhaalbaar is, kan ook hier een stukje maatwerk worden toegepast.**

De rekenvoorbeelden tonen aan dat:

- het in situaties, bijvoorbeeld casus 1, waarbij een relatief kleine oppervlakte agrarische bebouwing aanwezig is en wel meer m^2 worden behouden dan standaard toegestaan, redelijk is om een extra inspanning (investering) te vragen bovenop de kosten in het kader van KVL. De sloopkosten voor het slopen van bebouwing op het eigen perceel kunnen in het kader van de KVL wel worden meegenomen, maar tellen niet mee in het kader van maatwerk VAB. Op deze wijze kan de omgevingskwaliteit (buiten het eigen erf, de opgaven en doelstellingen in het betreffende gebied) ook daadwerkelijk worden versterkt en staat de extra investering in verhouding met de extra ontwikkelingsruimte;

[1] Kosten voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing/wijziging van het omgevingsplan en de kosten in het kader van een ruimtelijke procedure zijn buiten beschouwing gelaten.
[2] Dit betreffen vaste bedragen die worden gebruikt om gronden met een bepaalde functie/gebruiksmogelijkheden te waarderen.

- het in bepaalde situaties ook niet redelijk (en haalbaar) is om bovenop de investering op basis van de KVL (en de sloopkosten op eigen perceel) nog een extra investering/inspanning te vragen. Dat kan bijvoorbeeld zo zijn als er een grote oppervlakte aan agrarische bebouwing op het perceel aanwezig is en er ook veel wordt gesloopt, zoals bij casus 3. De kosten vallen hierbij veelal zo hoog uit, dat een extra inspanning/investering de beoogde ruimtelijke ontwikkeling onhaalbaar maakt. De gewenste beweging in het buitengebied komt hiermee niet op gang. Daarnaast is de kwaliteitswinst op het eigen perceel ook zodanig groot door de sloop van een (zeer) grote oppervlakte aan agrarische bebouwing, dat een investering in het kader van maatwerk VAB niet redelijk is. In dat geval wordt ook in het kader van de rekenmethode voor maatwerk een stukje maatwerk toegepast.
  Er zijn nog andere factoren die kunnen worden meegenomen in de afweging om maatwerk in dit kader toe te passen:
  - (aantoonbaar) hogere sloopkosten per m^2, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van asbest in daken, muren etc. en de aanwezigheid van mestkelders;
  - de beoogde nieuwe functie heeft een (grote) maatschappelijke meerwaarde (en het verdienmodel is anders dan dat van een regulier bedrijf);

Casus 1

Casus 1 Huidige regeling en nieuwe regeling

Bestaande situatie

- Zone 2: 400 m² toegestaan zonder maatwerk
- Aanwezig in m² bedrijfsbebouwing: 2.000 m²
- Oppervlakte bestemmingsvlak Agrarisch: 10.000 m²
- Oppervlakte bouwvlak: 4.500 m²

Gewenste situatie

- Herbestemming naar Bedrijf, met bouwvlak van 1.250 m² en bestemmingsvlak van 1.750 m²
- Wens om meer m² bedrijfsbebouwing te behouden: 1.000 m²
- Te slopen: 1.000 m²

Huidige regeling beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap (KVL)

Sloopverplichting: 1 op 1 (voor iedere m2 die boven de 200 m2 wordt behouden, moet 1 m2 worden gesloopt op eigen perceel)

	m2	
Vrijgesteld	200	
Oppervlakte	1800	
Sloopverplichting	800	(200 m2 vrijgesteld, wens om 1000 m2 te behouden, dus sloopverplichting bedraagt 800 m2)
		Kan worden voldaan aan sloopverplichting, zelfs mogelijkheid om 100 m2 meer te behouden

1 KVL (20% bestemmingswinst)

Huidige bestemmingswaarde	Waarde per m²	Aantal m²	Waarde
Agrarisch bouwvlak	25	4500	112500
Agrarisch met waarden	5	5500	27500
Totaal			140000
Nieuwe bestemmingswaarde			
Bedrijf, met bouwvlak	100	1250	125000
Bedrijf, zonder bouwvlak	60	500	30000
Agrarisch met waarden	5	8250	41250
Totaal			196250
Bestemmingswinst			**56250**
Basisinspanning KVL			11250
Sloopkosten in mindering	25	1000	25000
Te investeren o.b.v. KVL			0

Dit is een verplichte tegenprestatie op basis van o.a. het provinciaal beleid (20% van de bestemmingswinst)

Enkel landschappelijk inpassing vereist, omdat sloopkosten hoger zijn dan minimale basisinspanning in het kader van KVL

Kosten op basis van huidige regeling:

Sloopkosten	25000
Landschappelijke inpassing	onbekend
	25000

Resultaat: Bedrijfslocatie met 1000 m2 aan bedrijfsbebouwing (i.p.v. 400 m2)
1000 m2 aan bebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast

Casus 1 vervolg

Nieuwe regeling (maatwerk VAB-beleid)

Uitgangspunt is dat tegenprestatie ten goede moet komen van omgevingskwaliteit, inspanning boven op bestaande regeling (bijdrage aan opgaven en doelstellingen deelgebied)

2 Maatwerk VAB

Wens om 1000 m² te behouden, dus 600 m² compenseren.

	Waarde per m²	Aantal m²	Bedrag
	25	600	**15000**

Kosten op basis van nieuwe regeling

Sloopkosten	25000
Maatwerk	15000
Landschappelijke inpassing	onbekend
	40000

Resultaat: Bedrijfslocatie met 1000 m2 aan bedrijfsbebouwing (i.p.v. 400 m2)
1000 m2 aan bebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast en €15.000 in omgevingskwaliteit geïnvesteerd (sloop elders / opgaven en doelstellingen deelgebied), bijvoorbeeld sloop 600 m2 elders

Nieuwe regeling optie 2 (maatwerk VAB-beleid, waarbij de sloopkosten op eigen perceel in tegenprestatie worden meegenomen)

Uitgangspunt is dat sloop op eigen perceel kan worden meegenomen in tegenprestatie in het kader van maatwerk

Basisinspanning KVL	11250
Sloopkosten	25000

De sloopkosten zijn hoger dan de verplichte basisinspanning Kwaliteitsverbetering van het landschap

Blijft over	-13750

Op basis van de maatwerkregeling moet 15000 worden geïnvesteerd.
15000 minus 13750 = 1250

Kosten op basis van nieuwe regeling optie 2

Sloopkosten	25000	
Maatwerk	1250	(sloopkosten bebouwing op eigen perceel van investering maatwerk afgehaald: 15000 - 13750 = 1250)
Landschappelijke inpassing	onbekend	
	26500	

Resultaat: Bedrijfslocatie met 1000 m2 aan bedrijfsbebouwing (i.p.v. 400 m2)
1000 m2 aan bebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast en €1.250 in omgevingskwaliteit geïnvesteerd (sloop elders, opgaven en doelstellingen gebied), bijvoorbeeld: sloop 50 m2 elders.

Casus 2

Casus 2 Huidige regeling en nieuwe regeling

Bestaande situatie

Locatie:	zone 1	200 m2 toegestaan zonder maatwerk
Oppervlakte bedrijfsbebouwing	2.500 m2	
Oppervlakte bestemmingsvlak Agrarisch	5.000 m2	
Oppervlakte bouwvlak:	4.000 m2	

Gewenste situatie

Herbestemming naar Recreatie (t.b.v. verblijfsrecreatie)	
Oppervlakte bedrijfsbebouwing	1.200 m2
Oppervlakte bestemmingsvlak	3.500 m2
Oppervlakte bouwvlak	1.400 m2
Te slopen	1.300 m2

Huidige regeling beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap (KVL)

Sloopverplichting: 1 op 1 (voor iedere m2 die boven de 200 m2 wordt behouden, moet 1 m2 worden gesloopt op eigen perceel)

	m2	
Vrijgesteld	200	
Oppervlakte	2300	
Sloopverplichting	1000	(200 m2 vrijgesteld, wens om 1200 m2 te behouden, dus sloopverplichting bedraagt 1000 m2)
		Kan worden voldaan aan sloopverplichting, zelfs mogelijkheid om 150 m2 meer te behouden

1 KVL (20% bestemmingswinst)

Huidige bestemmingswaarde	Waarde per m2	Aantal m2	Waarde	
Agrarisch bouwvlak	25	4000	100000	
Agrarisch met waarden	5	1000	5000	
Totaal			105000	
Nieuwe bestemmingswaarde				
Recreatie, met bouwvlak	100	1400	140000	
Recreatie, zonder bouwvlak	60	2100	126000	
Agrarisch met waarden	5	1500	7500	
			273500	
Bestemmingswinst			**168500**	
Basisinspanning KVL			33700	Dit is een verplichte tegenprestatie op basis van o.a. het provinciaal beleid (20% van de bestemmingswinst)
sloopkosten in mindering	25	1300	32500	
Te investeren o.b.v. KVL			1200	Dit bedrag kan worden ingezet t.b.v. landschappelijke inpassing van het perceel.

Kosten op basis van de huidige regeling

Sloopkosten	32.500
KVL	1.200
Landschappelijke inpassing	onbekend
	33.700

Resultaat: Locatie bestemd voor recreatie, met 1.200 m2 aan bebouwing (i.p.v. 200 m2)
1.300 m2 aan bedrijfsbebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast (€1200 in het kader van KVL kan worden ingezet t.b.v. landschappelijke inpassing), geen bijdrage aan omgevingskwaliteit buiten eigen perceel

Casus 2 vervolg

Nieuwe regeling (maatwerk VAB-beleid)

Uitgangspunt is dat tegenprestatie ten goede moet komen van omgevingskwaliteit, inspanning boven op bestaande regeling (bijdrage aan opgaven en doelstellingen deelgebied)

2 Maatwerk

Wens om 1.200 m2 te behouden, dus 1.000 m2 compenseren (200 m2 is standaard toegestaan in zone 1)

Waarde per m2	Aantal m2	Bedrag
25	1000	**25000**

Kosten op basis van nieuwe regeling

Sloopkosten	32.500
KVL	1200
Maatwerk	25000
Landschappelijke inpassing	onbekend
	58.700

Resultaat Locatie bestemd voor recreatie, met 1.200 m2 aan bebouwing (i.p.v. 200 m2)
1.300 m2 aan bedrijfsbebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast en €25.000 geïnvesteerd in omgevingskwaliteit (sloop elders, opgaven en doelstellingen deelgebied), bijvoorbeeld sloop 1.000 m2 elders

Nieuwe regeling optie 2 (maatwerk VAB-beleid, waarbij de sloopkosten op eigen perceel in tegenprestatie worden meegenomen)

Uitgangspunt is dat sloop op eigen perceel kan worden meegenomen in tegenprestatie in het kader van maatwerk

Zelfde resultaat als bovenstaand. De benodigde basisinspanning o.b.v. KVL is namelijk hoger dan de kosten voor sloop op het eigen perceel.

Casus 3

Casus 3 **Huidige regeling en nieuwe regeling**

Bestaande situatie

Locatie:	zone 5	200 m2 toegestaan zonder maatwerk
Oppervlakte bedrijfsbebouwing	4.000 m2	
Oppervlakte bestemmingsvlak Agrarisch	9.000 m2	
Oppervlakte bouwvlak:	6.000 m2	

Gewenste situatie

Herbestemming t.b.v. niet-agrarisch bedrijf

Oppervlakte bedrijfsbebouwing	800 m2
Oppervlakte bestemmingsvlak	1.600 m2
Oppervlakte bouwvlak	1.200 m2
Te slopen	3.200 m2

Huidige regeling beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap (KVL)

Sloopverplichting: 1 op 1 (voor iedere m2 die boven de 200 m2 wordt behouden, moet 1 m2 worden gesloopt op eigen perceel)

	m2	
Vrijgesteld	200	
Oppervlakte	3800	
Sloopverplichting	600	(200 m2 vrijgesteld, wens om 800 m2 te behouden, dus sloopverplichting bedraagt 600 m2)
		<u>Kan worden voldaan aan sloopverplichting, zelfs mogelijkheid om 1300 m2 meer te behouden. In de praktijk leidt deze mogelijkheid ook tot de wens om meer m2 te behouden (veelal de max).</u>

1 KVL (20% bestemmingswinst)

	Waarde per m2	Aantal m2	Waarde	
Huidige bestemmingswaarde				
Agrarisch bouwvlak	25	6000	150000	
Agrarisch met waarden	5	3000	15000	
Totaal			165000	
Nieuwe bestemmingswaarde				
Bedrijf, met bouwvlak	100	1200	120000	
Bedrijf, zonder bouwvlak	60	400	24000	
Agrarisch met waarden	5	7400	37000	
			181000	
Bestemmingswinst			**16000**	
Basisinspanning KVL			3200	Dit is een verplichte tegenprestatie op basis van o.a. het provinciaal beleid (20% van de bestemmingswinst)
sloopkosten in mindering	25	3200	80000	
Te investeren o.b.v. KVL			0	Enkel landschappelijk inpassing vereist, omdat sloopkosten hoger zijn dan minimale basisinspanning in het kader van KVL

Kosten op basis van huidige regeling

Sloopkosten	80000
KVL	0
Landschappelijke inpassing	onbekend
	80000

Resultaat: Locatie bestemd t.b.v. niet-agrarisch bedrijf, met 800 m2 aan bebouwing (i.p.v. 200 m2)
3.200 m2 aan bedrijfsbebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast

Vervolg casus 3

Nieuwe regeling (maatwerk VAB)

Uitgangspunt is dat tegenprestatie ten goede moet komen van omgevingskwaliteit, inspanning boven op bestaande regeling (bijdrage aan opgaven en doelstellingen deelgebied)

2 Maatwerk

Wens om 800 m2 te behouden, dus 600 m2 compenseren (200 m2 is standaard toegestaan in zone 5)

Waarde per m2	Aantal m2	Bedrag
25	600	**15000**

Kosten op basis van nieuwe regeling

Sloopkosten	80.000
KVL	0
Maatwerk	15.000
Landschappelijke inpassing	onbekend
	95.000

Resultaat: Locatie bestemd t.b.v. niet-agrarisch bedrijf, met 800 m2 aan bebouwing (i.p.v. 200 m2)
3.200 m2 aan bedrijfsbebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast en €15.000 geïnvesteerd in omgevingskwaliteit (sloop elders / opgaven en doelstellingen in deelgebied), bijvoorbeeld sloop 600 m2 elders.

Nieuwe regeling optie 2 (maatwerk VAB-beleid, waarbij de sloopkosten op eigen perceel in tegenprestatie worden meegenomen)

Uitgangspunt is dat sloop op eigen perceel kan worden meegenomen in tegenprestatie in het kader van maatwerk

Basisinspanning KVL	3200
Sloopkosten	80000

De sloopkosten zijn vele malen hoger dan de verplichte basisinspanning KVL

Blijft over	-76800

Op basis van de maatwerkregeling moet 15000 worden geïnvesteerd
15000 minus 76800 = -61800

Kosten op basis van nieuwe regeling optie 2

Sloopkosten	80000
Maatwerk	0 (sloopkosten op eigen perceel meegenomen in tegenprestatie/investering)
Landschappelijke inpassing	onbekend
	80000

Resultaat Locatie bestemd t.b.v. niet-agrarisch bedrijf, met 800 m2 aan bebouwing (i.p.v. 200 m2)
3.200 m2 aan bedrijfsbebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast

Casus 4

	Casus 4	**Huidige regeling en nieuwe regeling**							
	Bestaande situatie								
	Locatie:	zone 3	400 m2 toegestaan zonder maatwerk						
	Oppervlakte bedrijfsbebouwing	3.000 m2							
	Oppervlakte bestemmingsvlak Agrarisch	8.000 m2							
	Oppervlakte bouwvlak:	4.500 m2							
	Gewenste situatie								
	Herbestemming t.b.v. niet-agrarisch bedrijf								
	Oppervlakte bedrijfsbebouwing	800 m2							
	Oppervlakte bestemmingsvlak	1.600 m2							
	Oppervlakte bouwvlak	1.200 m2							
	Te slopen	2.200 m2							
	Huidige regeling beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap (KVL)								
	Sloopverplichting: 1 op 1 (voor iedere m2 die boven de 200 m2 wordt behouden, moet 1 m2 worden gesloopt op eigen perceel)								
		m2							
	Vrijgesteld	200							
	Oppervlakte	2800							
	Sloopverplichting	400	(200 m2 vrijgesteld, wens om 800 m2 te behouden, dus sloopverplichting bedraagt 400 m2)						
			Kan worden voldaan aan sloopverplichting, zelfs mogelijkheid om 800 m2 meer te behouden. In de praktijk leidt deze mogelijkheid ook tot de wens om meer m2 te behouden (veelal de max).						
1	KVL (20% bestemmingswinst)								
	Huidige bestemmingswaarde			Waarde per m2	Aantal m2	Waarde			
	Agrarisch bouwvlak			25	4500	112500			
	Agrarisch met waarden			5	3500	17500			
	Totaal					130000			
	Nieuwe bestemmingswaarde								
	Bedrijf, met bouwvlak			100	1200	120000			
	Bedrijf, zonder bouwvlak			60	400	24000			
	Agrarisch met waarden			5	7400	37000			
						181000			
	Bestemmingswinst					**51000**			
	Basisinspanning KVL					10200	Dit is een verplichte tegenprestatie op basis van o.a. het provinciaal beleid (20% van de bestemmingswinst)		
	sloopkosten in mindering			25	2200	55000			
	Te investeren o.b.v. KVL					0	Enkel landschappelijk inpassing vereist, omdat sloopkosten hoger zijn dan minimale basisinspanning in het kader van KVL		
	Kosten op basis van de huidige regeling								
	Sloopkosten	55000							
	KVL	0							
	Landschappelijke inpassing	onbekend							
		55000							
			Resultaat: Locatie bestemd t.b.v. niet-agrarisch bedrijf, met 800 m2 aan bebouwing (i.p.v. 400 m2)						
			2.200 m2 aan bedrijfsbebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast						

Vervolg casus 4

Nieuwe regeling (maatwerk VAB)

Uitgangspunt is dat tegenprestatie ten goede moet komen van omgevingskwaliteit, inspanning boven op bestaande regeling (bijdrage aan opgaven en doelstellingen deelgebied)

Maatwerk

Wens om 800 m2 te behouden, dus 400 m2 compenseren (400 m2 is standaard toegestaan in zone 3)

Waarde per m2	Aantal m2	Bedrag
25	400	**10000**

Kosten op basis van nieuwe regeling

Sloopkosten	55.000
KVL	0
Maatwerk	10.000
Landschappelijke inpassing	onbekend
	65.000

Resultaat: Locatie bestemd t.b.v. niet-agrarisch bedrijf, met 800 m2 aan bebouwing (i.p.v. 400 m2)
2.200 m2 aan bedrijfsbebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast en €10.000 geïnvesteerd in omgevingskwaliteit (sloop elders / opgaven en doelstellingen in deelgebied), bijvoorbeeld sloop 400 m2 elders.

Nieuwe regeling optie 2 (maatwerk VAB-beleid, waarbij de sloopkosten op eigen perceel in tegenprestatie worden meegenomen)

Uitgangspunt is dat sloop op eigen perceel kan worden meegenomen in tegenprestatie in het kader van maatwerk

Basisinspanning KVL	10200
Sloopkosten	55000

De sloopkosten zijn vele malen hoger dan de verplichte basisinspanning KVL

Blijft over	-44800

Op basis van de maatwerkregeling moet 15000 worden geïnvesteerd
10000 minus 44800 = -34800

Kosten op basis van nieuwe regeling optie 2

Sloopkosten	55000	
Maatwerk	0	(sloopkosten op eigen perceel meegenomen in tegenprestatie/investering)
Landschappelijke inpassing	onbekend	
	55000	

Resultaat Locatie bestemd t.b.v. niet-agrarisch bedrijf, met 800 m2 aan bebouwing (i.p.v. 400 m2)
2.200 m2 aan bedrijfsbebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast

Casus 5

Casus 4	**Huidige regeling en nieuwe regeling**	

Bestaande situatie

Locatie:	zone 3	400 m2 toegestaan zonder maatwerk
Oppervlakte bedrijfsbebouwing	3.000 m2	
Oppervlakte bestemmingsvlak Agrarisch	8.000 m2	
Oppervlakte bouwvlak:	4.500 m2	

Gewenste situatie

Herbestemming t.b.v. niet-agrarisch bedrijf

Oppervlakte bedrijfsbebouwing	1.400 m2
Oppervlakte bestemmingsvlak	4.000 m2
Oppervlakte bouwvlak	2.000 m2
Te slopen	1.600 m2

Huidige regeling beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap (KVL)

Sloopverplichting: 1 op 1 (voor iedere m2 die boven de 200 m2 wordt behouden, moet 1 m2 worden gesloopt op eigen perceel)

	m2	
Vrijgesteld	200	
Oppervlakte	2800	
Sloopverplichting	2400	(200 m2 vrijgesteld, wens om 1400 m2 te behouden, dus sloopverplichting bedraagt 2400 m2)
		Kan worden voldaan aan sloopverplichting, zelfs mogelijkheid om 200 m2 meer te behouden. In de praktijk leidt deze mogelijkheid ook tot de wens om meer m2 te behouden (veelal de max).

1 KVL (20% bestemmingswinst)

	Waarde per m2	Aantal m2	Waarde	
Huidige bestemmingswaarde				
Agrarisch bouwvlak	25	4500	112500	
Agrarisch met waarden	5	3500	17500	
Totaal			130000	
Nieuwe bestemmingswaarde				
Bedrijf, met bouwvlak	100	2000	200000	
Bedrijf, zonder bouwvlak	60	2000	120000	
Agrarisch met waarden	5	4000	20000	
			340000	
Bestemmingswinst			**210000**	
Basisinspanning KVL			42000	Dit is een verplichte tegenprestatie op basis van o.a. het provinciaal beleid (20% van de bestemmingswinst)
sloopkosten in mindering	25	1600	40000	
Te investeren o.b.v. KVL			2000	Te investeren bedrag KVL kan worden ingezet t.b.v. landschappelijke inpassing

Kosten op basis van de huidige regeling

Sloopkosten	40.000
KVL	2.000
Landschappelijke inpassing	onbekend
	42000

Resultaat: Locatie bestemd t.b.v. niet-agrarisch bedrijf, met 1.400 m2 aan bebouwing (i.p.v. 400 m2)
1.600 m2 aan bedrijfsbebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast

Vervolg casus 5

Nieuwe regeling (maatwerk VAB)

Uitgangspunt is dat tegenprestatie ten goede moet komen van omgevingskwaliteit, inspanning boven op bestaande regeling (bijdrage aan opgaven en doelstellingen deelgebied)

Maatwerk

Wens om 1400 m2 te behouden, dus 1000 m2 compenseren (400 m2 is standaard toegestaan in zone 3)

Waarde per m2	Aantal m2	Bedrag
25	1000	**25000**

Kosten op basis van nieuwe regeling

Sloopkosten	40.000
KVL	2.000
Maatwerk	25.000
Landschappelijke inpassing	onbekend
	67.000

Resultaat: Locatie bestemd t.b.v. niet-agrarisch bedrijf, met 1.400 m2 aan bebouwing (i.p.v. 400 m2)
1.600 m2 aan bedrijfsbebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast en €25.000 geïnvesteerd in omgevingskwaliteit (sloop elders / opgaven en doelstellingen in deelgebied), bijvoorbeeld sloop 1.000 m2 elders.

Nieuwe regeling optie 2 (maatwerk VAB-beleid, waarbij de sloopkosten op eigen perceel in tegenprestatie worden meegenomen)

Uitgangspunt is dat sloop op eigen perceel kan worden meegenomen in tegenprestatie in het kader van maatwerk

Basisinspanning KVL	42000
Sloopkosten	40000

De sloopkosten zijn vele malen hoger dan de verplichte basisinspanning KVL

Blijft over	2000

Op basis van de maatwerkregeling moet 25000 worden geïnvesteerd
25.000 minus 2.000 = 23.000

Kosten op basis van nieuwe regeling optie 2

Sloopkosten	40.000
KVL	2.000
Maatwerk	25.000 (sloopkosten op eigen perceel meegenomen in tegenprestatie/investering)
Landschappelijke inpassing	onbekend
	67.000

Resultaat Locatie bestemd t.b.v. niet-agrarisch bedrijf, met 1.400 m2 aan bebouwing (i.p.v. 400 m2)
1.600 m2 aan bedrijfsbebouwing op eigen perceel gesloopt, locatie landschappelijk ingepast