



# Vitaal Buitengebied Boekel



# Inleiding

- Analyse
- Het Beleid

# Algemeen

Stoppers

Verandering in beleid

Kansen:

Warme sanering

Vitaal Buitengebied Boekel

Het Omgevingsplan

Extra maatregelen



# Werkzaamheden John



Boekel

# Vitaal Buitengebied Boekel

Provincie Noord Brabant (Verplicht)

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Beleidsstuk Vitaal Buitengebied Boekel (2012)

De Strategie

De kwaliteitsgids

**De Waardering**



# De Waardering

Wijziging bestemmingsplan (functie)

Bestemmingswinst

20 % hiervan moet terugvloeien naar het buitengebied

<b>BESTEMMINGSWINST</b>	plangebied	m2	(opgave)	-	m2
	controle	-	m2	-	m2
<b>Bestemmingswaarden</b>			<b>Bestaande situatie</b>		<b>Nieuwe situatie</b>
Agrarisch	€ 6,50	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Agrarisch met waarden	€ 6,20	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Bos	€ 0,70	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Natuur	€ 0,70	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Water	€ 2,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Groen	€ 2,60	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Detailhandel	€ 150,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Dienstverlening	€ 150,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Kantoor	€ 150,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Bedrijf	€ 90,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Horeca	€ 40,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Recreatie	€ 15,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Maatschappelijk	€ 8,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Sport	€ 8,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Cultuur en Ontspanning	€ 8,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Verkeer	€ 6,50	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Wonen					
Tuin	€ 30,00	m <sup>2</sup>	waardering per kavel	€ -	waardering per kavel m <sup>2</sup> € -
<b>Waardering bij woningen</b>					
Regulier woningrecht tot 1.000 m2 kavel en 600 m3 inhoud woning	€ 160,00	kavel	€ -	-	kavel € -
Vergroting kavel 1.000 tot 1.500 m2	€ 60,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Vergroting kavel groter dan 1.500 m2	€ 30,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Vergroting woning 600 tot 1.200 m3	€ 250,00	m <sup>3</sup>	€ -	-	m <sup>3</sup> € -
Vergroting woning groter dan 1.200 m3	€ 100,00	m <sup>3</sup>	€ -	-	m <sup>3</sup> € -
Boerderijsplitsing	€ 50.000,00	eenheid	€ -	-	eenheid € -
Aangekochte RvR-titel bij de gemeente Boekel	minimaal € 135.000,00	kavel	€ -	-	kavel € -
Waarde huiskavel van agrarisch bedrijf tot 1.000 m2	€ 90,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€ 140,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
<b>Waardering bij bedrijvigheid</b>					
Waarde huiskavel bedrijfswoning tot 500 m2	€ 250,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Waarde bedrijfskavel tot max 400 m2 bedrijfsgebouwen	€ 90,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Waarde bedrijfskavel 401 tot max 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 50,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Waarde bedrijfskavel boven 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 110,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Waarde agrarisch bouwblok / bouwvlak	€ 20,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Waarde recreatief bouwvlak	€ 25,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Waarde recreatief bouwvlak	€ 40,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
Waarde horeca bouwvlak	€ 75,00	m <sup>2</sup>	€ -	-	m <sup>2</sup> € -
			<b>Waarde vóór de ontwikkeling:</b>	€ -	<b>Waarde ná de ontwikkeling:</b> € -
					<b>Bestemmingswinst:</b> € -

**Noodzakelijke bijdrage in kwaliteitsverbetering t.o.v. de bestemmingswinst**

1. Het betreft een ontwikkeling:	ja	(type een "1" indien van toepassing)			
A. zonder specifieke kenmerken		20%			
B. in een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap		20%			
C. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"		30%			
D. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "rust"		40%			
	ja	(type een "1" indien van toepassing)			
2. met een grote maatschappelijke meerwaarde		50%		Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal	#N/B
<b>Algemene voorwaarde:</b>		40%		<b>Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer:</b>	#N/B

**TEGENPRESTATIE**

**Agrarisch**

Slopen oude stallen of ongewenste bebouwing	€	15,00		m <sup>2</sup>	€	-
Saneren asbestdaken en -stalinrichting (niet tegelijk bruikbaar)	€	7,50		m <sup>2</sup>	€	-
Saneren mestkelders	€	2,50		m <sup>2</sup>	€	-
Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€	21,00		kg	€	-
Slopen glasopstanden	€	6,00		m <sup>2</sup>	€	-
Saneren erfverhardingen	€	2,00		m <sup>2</sup>	€	-
Saneren sleufsilo's	€	3,00		m <sup>2</sup>	€	-
Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€	0,75		m <sup>2</sup>	€	-

**Natuur en landschap**

Aanleg erfbeplanting	€	-		m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€	-
Aanleg erfbeplanting boven de minimale verplichting	€	1,00		m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€	-
Aanleg nieuwe natuur	€	3,65		m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€	-
Aanleg landschapselementen	€	2,95		m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€	-

**Cultuurhistorie en Recreatie**

Herstellen en behouden waardevolle bebouwing				In overleg bepaald		
Aanleg openbare paden / routes	€	1,75		m <sup>1</sup>	€	-
Aanlegkosten openbaargestelde nieuwe wateren	€	4,25		m <sup>2</sup>	€	-
Herstelkosten van bestaande natuur, landschapselementen of wateren	€	1,83		m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€	-

**Advieskosten voor planvorming**

Onderzoekskosten ten behoeve extra kwaliteitsverbetering	€	750,00		(voer aantal planologische onderzoeken in)	onderzoek	€	-
----------------------------------------------------------	---	--------	--	--------------------------------------------	-----------	---	---

**Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: € -**

Voldoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering?	#N/B
Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel:	#N/B
Voorziet het plan in de feitelijk te realiseren kwaliteitsverbetering in of nabij de ontwikkeling?	#N/B
Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering:	#N/B

# Wijzigen bestemming (functie)

Bestemmingswaarden	Bestaande situatie				Nieuwe situatie		
Agrarisch	€ 6,50		m2	€ -	4.000	m2 € 26.000,00	
Agrarisch met waarden	€ 6,20		m2	€ -		m2 € -	
Bos	€ 0,70		m2	€ -		m2 € -	
Natuur	€ 0,70		m2	€ -		m2 € -	
Water	€ 2,00		m2	€ -		m2 € -	
Groen	€ 2,60		m2	€ -	1.000	m2 € 2.600,00	
Detailhandel	€ 150,00		m2	€ -		m2 € -	
Dienstverlening	€ 150,00		m2	€ -		m2 € -	
Kantoor	€ 150,00		m2	€ -		m2 € -	
Bedrijf	€ 90,00		m2	€ -	2.900	m2 € 261.000,00	
Horeca	€ 40,00		m2	€ -		m2 € -	
Recreatie	€ 15,00		m2	€ -		m2 € -	
Maatschappelijk	€ 8,00		m2	€ -		m2 € -	
Sport	€ 8,00		m2	€ -		m2 € -	
Cultuur en Ontspanning	€ 8,00		m2	€ -		m2 € -	
Verkeer	€ 6,50		m2	€ -		m2 € -	
Wonen							
Tuin	€ 30,00			waardering per kavel		waardering per kavel	
			m2	€ -		m2 € -	
Waardering bij woningen							
Regulier woningrecht tot 1.000 m2 kavel en 600 m3 inhoud woning	€ 160,00		kavel	€ -		kavel € -	
Vergroting kavel 1.000 tot 1.500 m2	€ 60,00		m2	€ -		m2 € -	
Vergroting kavel groter dan 1.500 m2	€ 30,00		m2	€ -		m2 € -	
Vergroting woning 600 tot 1.200 m3	€ 250,00		m3	€ -		m3 € -	
Vergroting woning groter dan 1.200 m3	€ 100,00		m3	€ -		m3 € -	
Boerderijsplitsing	€ 50.000,00		eenheid	€ -		eenheid € -	
Aangekochte RvR-titel bij de gemeente Boekel	minimaal € 135.000,00		kavel	€ -		kavel € -	
Waarde huiskavel van agrarisch bedrijf tot 1.000 m2	€ 90,00	1.000	m2	€ 90.000,00		m2 € -	
Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€ 140,00		m2	€ -		m2 € -	
Waardering bij bedrijvigheid							
Waarde huiskavel bedrijfswoning tot 500 m2	€ 250,00		m2	€ -	500	m2 € 125.000,00	
Waarde bedrijfskavel tot max 400 m2 bedrijfsgebouwen	€ 90,00		m2	€ -	400	m2 € 36.000,00	
Waarde bedrijfskavel 401 tot max 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 50,00		m2	€ -	400	m2 € 20.000,00	
Waarde bedrijfskavel boven 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 110,00		m2	€ -	800	m2 € 88.000,00	
Waarde agrarisch bouwblok / bouwvlak	€ 20,00	9.000	m2	€ 180.000,00		m2 € -	
Waarde recreatief bouwvlak	€ 25,00		m2	€ -		m2 € -	
Waarde recreatief bouwvlak	€ 40,00		m2	€ -		m2 € -	
Waarde horeca bouwvlak	€ 75,00		m2	€ -		m2 € -	
				Waarde vóór de ontwikkeling:	€ 270.000,00	Waarde ná de ontwikkeling:	€ 558.600,00
						Bestemmingswinst:	€ 288.600,00

# Bestemmingswinst

Bestemmingswinst: € 288.600,00

Noodzakelijke bijdrage in kwaliteitsverbetering t.o.v. de bestemmingswinst

1. Het betreft een ontwikkeling:

- A. zonder specifieke kenmerken
- B. in een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap
- C. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"
- D. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "rust"

ja	(type een "1" indien van toepassing)	
<input type="text" value="1"/>		20%
<input type="text"/>		20%
<input type="text"/>		30%
<input type="text"/>		40%

Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: € 57.720,00

2. met een grote maatschappelijke meerwaarde

ja	(type een "1" indien van toepassing)	
<input type="text"/>		50%

Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal  #N/B

Algemene voorwaarde:

40%

Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: € 23.088,00

# Tegenprestatie

## TEGENPRESTATIE

### Agrarisch

Slopen oude stallen of ongewenste bebouwing	€ 15,00	<input type="text" value="800"/>	m2	€ 12.000,00
Saneren asbestdaken en -stalinrichting (niet tegelijk bruikbaar)	€ 7,50	<input type="text" value="800"/>	m2	€ 6.000,00
Saneren mestkelders	€ 2,50	<input type="text" value="800"/>	m2	€ 2.000,00
Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€ 21,00	<input type="text"/>	kg	€ -
Slopen glasopstanden	€ 6,00	<input type="text"/>	m2	€ -
Saneren erfverhardingen	€ 2,00	<input type="text"/>	m2	€ -
Saneren sleuvsilo's	€ 3,00	<input type="text"/>	m2	€ -
Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€ 0,75	<input type="text"/>	m2	€ -

### Natuur en landschap

Aanleg erfbeplanting	€ -	<input type="text" value="1000"/>	m2 of m1	€ -
Aanleg erfbeplanting boven de minimale verplichting	€ 1,00	<input type="text"/>	m2 of m1	€ -
Aanleg nieuwe natuur	€ 3,65	<input type="text"/>	m2 of m1	€ -
Aanleg landschapselementen	€ 2,95	<input type="text"/>	m2 of m1	€ -

### Cultuurhistorie en Recreatie

Herstellen en behouden waardevolle bebouwing		In overleg bepaald		<input type="text"/>
Aanleg openbare paden / routes	€ 1,75	<input type="text"/>	m1	€ -
Aanlegkosten openbaargestelde nieuwe wateren	€ 4,25	<input type="text"/>	m2	€ -
Herstelkosten van bestaande natuur, landschapselementen of wateren	€ 1,83	<input type="text"/>	m2 of m1	€ -

### Advieskosten voor planvorming

Onderzoekskosten ten behoeve extra kwaliteitsverbetering	€ 750,00	<input type="text"/>	(voer aantal planologische onderzoeken in) onderzoek	€ -
----------------------------------------------------------	----------	----------------------	---------------------------------------------------------	-----

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: € 20.000,00

Voldoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering? nee

Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel: € 37.720,00

Voorziet het plan in de feitelijk te realiseren kwaliteitsverbetering in of nabij de ontwikkeling? nee

Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: € 3.088,00



## Wens uit analyse:

- Wijzigen tarieven
- Toevoegen van vormen van een tegenprestatie
  - Zonnepanelen
  - Intrekken van de milieuvergunning
  - Stallen
- Revoluerend fonds
  - RvR-woningen (30x)
  - Fonds Buitengebied Boekel
  - Slopen van stallen
  
- Wat zijn uw gedachten hierbij?