

## Standaard input voor financiële meerwaarde berekening

| Grondwaarde [€/m2]                                        |          | Eenheidsprijzen eigen werkzaamheden |         |
|-----------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------|---------|
| Natuur                                                    | € 1,00   | Slopen agrarische gebouwen [m2]     | € 25,00 |
| Agrarisch                                                 | € 5,00   | Slopen kassen [m2]                  | € 5,00  |
| Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven | € 25,00  |                                     |         |
| Bedrijf                                                   | € 62,50  |                                     |         |
| Wonen <1000 m2                                            | € 100,00 |                                     |         |
| Wonen >1000 m2                                            | € 70,00  | Landschappelijke inpassing          | € 10,00 |
| Maatschappelijk                                           | € 25,00  |                                     |         |
| Recreatie                                                 | € 25,00  |                                     |         |
| Horeca                                                    | € 25,00  |                                     |         |

## Omvang investering in ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit

**Categorie 1** Initiatief passend binnen basis laag van het Chw-bestemmingsplan

20% Bestemmingsvlak ruimtelijk inpassen conform beeldkwaliteitsplan buitengebied (basis inspanning)

**Categorie 2** Initiatief passend binnen de ontwikkel laag van het Chw-bestemmingsplan

20% Bruto meerwaarde afdragen en basis inspanning

**Categorie 3** Initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar wel ruimtelijk wenselijk is

85% Bruto meerwaarde afdragen en basis inspanning

|                  |                                                               |
|------------------|---------------------------------------------------------------|
| Naam initiatief: | Uitbreiding bedrijfsverzamelgebouw Zeelandsedijk 51 Elsendorp |
| Datum:           | 24-2-2026                                                     |
| Ingevuld door:   | Studio SBA bv                                                 |

#### 0. Binnen welke gebiedsbestemming(en) ligt het initiatief?

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| Ontwikkelgebied Wonen:          | Nee |
| Groene dorpsmantel:             | Nee |
| Intensief agrarisch ondernemen: | Nee |
| Glastuinbouw:                   | Nee |
| Gemengd gebied:                 | Ja  |
| Transformatiegebied:            | Nee |
| Natuurlijk buitengebied:        | Nee |

#### 1. Past het initiatief in de Visie en bij de ontwikkelrichting van de van toepassing zijnde gebiedsbestemmingen?

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Toelichting: | Toelichting hier invoeren |
| Ja/Nee:      | Ja                        |

#### 2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?

|                                                                    | +1, 0, -1 | Toelichting:              |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|
| Reduceren overlast intensieve veehouderij (geur, geluid, uitstoot) | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Asbest verwijderen                                                 | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Verkeersveiligheid Gerele Peel                                     | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Voldoende kwalitatieve woningen (per doelgroep)                    | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Ja/Nee:                                                            | Nee       |                           |

#### 3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?

|                                                                                                             | +1, 0, -1 | Toelichting:              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|
| Moderne stalsystemen installeren                                                                            | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Kansen bieden aan koplopers, die verder gaan dan de minimale eisen op het gebied van milieu en duurzaamheid | 0         | Toelichting hier invoeren |

|                                               |    |                           |
|-----------------------------------------------|----|---------------------------|
| Circulaire economie in agrarische sector      | 0  | Toelichting hier invoeren |
| Nieuwe bedrijvigheid aantrekken/ruimte bieden | 1  | Toelichting hier invoeren |
| Energiekansen 'pakken'                        | 0  | Toelichting hier invoeren |
| Ja/Nee:                                       | Ja |                           |

#### 4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?

|                                      |           |                           |
|--------------------------------------|-----------|---------------------------|
|                                      | +1, 0, -1 | Toelichting:              |
| Buitengebied verbinden met het dorp  | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Beeldkwaliteit bewaken en verbeteren | 1         | Toelichting hier invoeren |
| Leegstand/VAB's opruimen             | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Ja/Nee:                              | Ja        |                           |

#### 5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?

|                                                 |           |                           |
|-------------------------------------------------|-----------|---------------------------|
|                                                 | +1, 0, -1 | Toelichting:              |
| Capaciteit waterberging vergroten               | 1         | Toelichting hier invoeren |
| Oplossen knelpunten in waterbeheer              | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Substantiële bijdrage aan klimaatadaptatie      | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Waterbeheer ook afstemmen op natuurontwikkeling | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Ja/Nee:                                         | Ja        |                           |

#### 6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?

|                                             |           |                           |
|---------------------------------------------|-----------|---------------------------|
|                                             | +1, 0, -1 | Toelichting:              |
| (Historie) gebied meer beleefbaar maken     | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Recreatie aanbod bundelen                   | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Combinatie waterbeheer, natuur en recreatie | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Elsendorp verbinden met landgoederen        | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Recreatieve routes uitzetten                | 0         | Toelichting hier invoeren |
| Ja/Nee:                                     | Nee       |                           |

#### 7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Toelichting: | Toelichting hier invoeren |
|--------------|---------------------------|

Ja/Nee:

Nee

Korting op maatschappelijke meerwaarde:

15%

|                                                                                       |                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| Naam initiatief:                                                                      | Uitbreiding bedrijfsverzamelgebouw Zeelandsedijk 51 Elsendorp |  |
| Categorie van het initiatief [1, 2 of 3]:                                             | 3                                                             |  |
| Kortingspercentage o.b.v. maatschappelijke meerwaarde [zie werkblad maatschappelijk]: | 15%                                                           |  |

| Grondwaarde huidige situatie                              | Oppervlakte bestemming [m2] | Oppervlakte bouwvlak [m2] | Grondwaarde [€/m2] | Huidige waarde [€] |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Natuur                                                    |                             |                           | € 1,00             | € -                |
| Agrarisch                                                 | 4.562                       |                           | € 5,00             | € 22.810           |
| Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven |                             |                           | € 25,00            | € -                |
| Bedrijf                                                   |                             |                           | € 62,50            | € -                |
| Wonen <1000 m2                                            |                             |                           | € 100,00           | € -                |
| Wonen >1000 m2                                            |                             |                           | € 70,00            | € -                |
| Maatschappelijk                                           |                             |                           | € 25,00            | € -                |
| Recreatie                                                 |                             |                           | € 25,00            | € -                |
| Horeca                                                    |                             |                           | € 25,00            | € -                |
| Vastgoedwaarde (alleen bij sloop van een opstal)          |                             |                           | €                  | € -                |
| Overig                                                    | -                           | -                         | €                  | € -                |
| <b>Totaal:</b>                                            | <b>4.562</b>                | <b>-</b>                  | <b>€</b>           | <b>22.810</b>      |

| Grondwaarde toekomstige situatie                          | Oppervlakte bestemming [m2] | Oppervlakte bouwvlak [m2] | Grondwaarde [€/m2] | Toekomstige waarde [€] |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|
| Natuur                                                    | 1.708                       |                           | € 1,00             | € 1.708                |
| Agrarisch                                                 |                             |                           | € 5,00             | € -                    |
| Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven |                             |                           | € 25,00            | € -                    |
| Bedrijf                                                   | 2.854                       |                           | € 62,50            | € 178.375              |
| Wonen <1000 m2                                            |                             |                           | € 100,00           | € -                    |
| Wonen >1000 m2                                            |                             |                           | € 70,00            | € -                    |
| Maatschappelijk                                           |                             |                           | € 25,00            | € -                    |
| Recreatie                                                 |                             |                           | € 25,00            | € -                    |
| Horeca                                                    |                             |                           | € 25,00            | € -                    |
| Overig                                                    | -                           | -                         | €                  | € -                    |
| <b>Totaal</b>                                             | <b>4.562</b>                | <b>-</b>                  | <b>€</b>           | <b>180.083</b>         |

| Basisbijdrage landschappelijke inpassing | Oppervlakte bestemmingsvlak [m2] | Basisbijdrage landschappelijke inpassing [m2] | Oppervlakte bestaande landschappelijke inpassing [m2] | Oppervlakte nieuw te realiseren landschappelijke inpassing [m2] |
|------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Plangebied                               | 4.562                            | 912                                           |                                                       | 912                                                             |

| Bruto financiële meerwaarde | Verschil oppervlakte [m2] | Opmerking | Meerwaarde |
|-----------------------------|---------------------------|-----------|------------|
| Bruto financiële meerwaarde | -                         |           | € 157.273  |

| Eigen werkzaamheden             | Opp. binnen plangebied [m2] | Opp. buiten plangebied [m2] | Eenheidsprijs | Gemaakte kosten |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| Slopen agrarische gebouwen [m2] |                             |                             | € 25,00       | € -             |
| Slopen kassen [m2]              |                             |                             | € 5,00        | € -             |
| Landschappelijke inpassing [m2] |                             |                             | € 10,00       | € -             |
| Overig                          |                             |                             | €             | € -             |
| <b>Totaal</b>                   |                             |                             | <b>€</b>      | <b>-</b>        |

| Omvang investering/fondsbijdrage | Investering [€]                                                                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Categorie 3                      |                                                                                                        |
| Gevraagde investering (1)        | waarde nieuw te realiseren landschappelijke inpassing conform beeldkwaliteitsplan buitengebied € 9.124 |
| Gevraagde investering (2)        | 85% Bruto meerwaarde afdragen € 133.682                                                                |

|                           |                                            |   |                |
|---------------------------|--------------------------------------------|---|----------------|
| Te realiseren investering | korting o.b.v. maatschappelijke meerwaarde | € | 20.052         |
|                           | <u>gevraagde inspanning na korting</u>     | € | <u>122.754</u> |
|                           | <b>o.b.v. eigen werkzaamheden</b>          | € | -              |
|                           | <b>o.b.v. storting in gebiedsfonds</b>     | € | <b>122.754</b> |