

Berekening kwaliteitsverbetering Watertorenstraat 10 Dongen d.d. 20 februari 2023

Uitgangspunten

- Regeling 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'
- Rekenmethodiek gemeente Dongen
- Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant

Bestaande situatie

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 6.670 m².

Het planologische toegestaan bebouwd oppervlak binnen de bestemming 'Kantoor' bestaat uit:

- Watertoren: 120 m² (categorie 'Wonen – bouwvlak')
- Aanduiding 'erf' ten behoeve van bijgebouwen: 49 m² (categorie 'Bijbehorend bouwwerk buitengebied')

Aangezien de woonunit al een tijdelijk karakter heeft en in de toekomst toch al zal worden verwijderd, wordt deze niet meegenomen als zijnde planologisch bebouwd.

Functie	Waarde / m ²	m ²	Waarde
Wonen bouwvlak	€ 325,-	120	€ 39.000,-
Tuin tot 1.000 m ²	€ 162,5,-	722	€ 117.325,-
Bijbehorend bouwwerk buitengebied	€ 32,50	49	€ 1.592,50
Agrarische grond ongebouwd	€ 7,-	5.779	€ 40.453,-
Totaal			€ 198.370,50

Toekomstige situatie

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 6.670 m². Het bebouwd oppervlak bestaat uit:

- Watertoren: 120 m² (categorie 'Wonen – bouwvlak')
- Loods locomotief: 162,5 m² (categorie 'Bijbehorend bouwwerk buitengebied')
- Praktijkruimte therapie: 70 m² (categorie 'Bijbehorend bouwwerk buitengebied')
- Tuinhuis: 80 m² (categorie 'Bijbehorend bouwwerk buitengebied')

Er kan van uit gegaan worden dat de aanduiding 'erf' vervalt en dat deze oppervlakte (49 m²) betrokken wordt bij het tuingedeelte tot 1.000 m². Hiermee blijft het tuingedeelte voorzijde functioneel in tact. De functiewijziging concentreert zich voornamelijk op het achterterrein waar momenteel de bestemming 'Agrarisch' vigeert.

Gemeente hanteert voor een tuin vanaf 2.000 m² een grondprijs van €10,- per m². De landschapszone aan de rand heeft een oppervlakte van 943 m², waarvoor de gemeente Dongen een grondprijs van €1,- per m² hanteert.

Functie	Waarde / m ²	m ²	Waarde
Wonen bouwvlak	€ 325,-	120	€ 39.000,-
Tuin tot 1.000 m ² (met toevoeging van het gebied wat voorheen de aanduiding 'erf' had)	€ 162,5,-	771	€ 125.287,50,-
Tuin vanaf 2.000 m ²	€ 10,-	4.523,5	€ 45.235,-
Bijbehorend bouwwerk buitengebied	€ 32,50	312,5	€ 10.156,25
Rand landschappelijke inpassing/natuur	€ 1,-	943	€ 943,-
Totaal			€ 220.621,75

Waardevermeerdering

Uit deze berekening blijkt een waardevermeerdering van € 22.251,25,-.

Kwaliteitsverbetering

Op basis van de waardevermeerdering moet minimaal 20% geïnvesteerd worden in een kwaliteitsverbetering. Dit komt neer op een bedrag van € 4.450,25. Conform normbedragen op basis van de Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant (Stika, versie 29 april 2022 via https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/CVDR641265_5) zal initiatiefnemer via aanleg van 341 m² (0,0341 ha) aan bloemrijk grasland en 602 m² (0,0602 ha) aan struikensingel bestaande uit eenjarig bewortelde stek aan de grenzen van het plangebied waar de aanduiding 'landschappelijke inpassing' van kracht is, tenminste een investering doen in de vorm van aanleg, onderhoud en jaarlijks beheer. Conform de regeling dient gerekend te worden met een onderhoudstermijn van zes jaar.

Bloemrijk grasland

Aanleg, bloemrijk grasland (inzaaien graskruidenmengsel):

Ha	€ per ha	Investering
0,0341	1.835,17	€ 63,-

Onderhoud (6 jaar), jaarlijks beheer (aangesloten bij cat. B2b 'wilde bijenrand op bouwland – zand):

Ha	€ per ha per jaar	Investering (verdeeld over 6 jaar)
0,0341	2.012,46	€ 412,-

Struikensingel (eenjarig bewortelde stek en 3 jarige wilgenpoten)

Aanleg:

M ²	Aantal per m ²	Stuks	Prijs per stuk	Investering
602	0,47	283	€ 13,14	€ 3.719,-

Onderhoud (6 jaar), jaarlijks beheer (aangesloten bij cat. L1a 'hakhoutsingel'):

Ha	€ per ha per jaar	Investering (verdeeld over 6 jaar)
0,0602	1.267,61	€ 458,-

De werkelijke investering die hier ten minste mee gemoeid is bedraagt € 4.652,-. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde investering op basis van de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Dongen.