

Berekening omvang tegenprestatie omgevingskwaliteit

Locatie: Veldhovenseweg 3, 5511 KJ te Knegsel
Datum: 21-3-2024
Versie: 3



Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van de omgevingskwaliteit voor vrijstaande woningen een minimale inspanning ter hoogte van € 125.000 per wooneenheid.

Met het initiatief is er sprake van het toevoegen van 2 bouwkvavels. De vereiste tegenprestratie hiervoor bedraagt dus € 250.000,-.

Daarnaast wordt de bestaande agrarische bedrijfsbestemming herbestemd tot wonen. Als basisinspanning voor de omzetting van de bedrijfswoning naar woning geldt de sloop van ten minste 250 m2 bedrijfsgebouw.

Waardevermeerdering en investering						
Maatregel	Waarde tegenprestatie	Eenheid	Aantal	Eenheid		Investeringswaarde
Afwaardering gronden incl. sloop bedrijfsgebouwen	€ 42,00	per m2	x	1841 m2	=	€ 77.322,00
Meerprijs asbestsanering*	€ 2,00	per m2	x	2091 m2	=	€ 4.182,00
Afwaardering gronden incl. sanering overige bouwwerken (Buitenpiste 20x60, stapmolen Ø21 & paddock)	€ 8,50	per m2	x	2755 m2	=	€ 23.417,50
Afwaardering gronden incl. sanering erfverharding	€ 8,50	per m2	x	3000 m2	=	€ 25.500,00
Grondwaardedaling natuur/agrarisch (LIP)						€ 97.454,00

Waardevermeerdering en investering						
Maatregel	Waarde tegenprestatie	Eenheid	Aantal	Eenheid		Investeringswaarde
Doorhalen ammoniakrechten**	€ 15,00	per kilo	x	164,4 kilo	=	€ 2.466,00

Kwaliteitsverbetering landschap						
Maatregel	Waarde tegenprestatie	Eenheid	Aantal	Eenheid		Investeringswaarde
<i>Aanleg landschapselementen***</i>						
Bos en struweel	€ 2,00	per stuk	x	2134 stuks	=	€ 4.268,88
Laan- en fruitbomen	€ 78,47	per stuk	x	20 stuks	=	€ 1.569,40
Vogelhaag	€ 2,00	per stuk	x	825 stuks	=	€ 1.650,00
Bloemenrand	€ 1.267,00	per ha	x	0,1271 m2	=	€ 161,04
Kruiden en faunairijk grasland	€ 1.267,00	per ha	x	0,78 m2	=	€ 988,26
<i>Beheer landschapselementen (6 jr)***</i>						
Bos en struweel	€ 638,03	per ha/jaar			=	€ 3.095,08
Laan- en fruitbomen	€ 31,86	per stuk (eenmalig)			=	€ 637,20
Vogelhaag	€ 1,22	per m/jaar			=	€ 2.013,00
Bloemenrand	€ 1.026,22	per ha/jaar			=	€ 1.304,33
Kruiden en faunairijk grasland	€ 642,90	per ha/jaar			=	€ 5.014,62
Totale investering kwaliteitsverbetering landschap						€ 20.701,80

Totaal € 251.043,30

* Zie offerte asbestsanering in bijlage

** Zie bewijsstukken geldende milieutoestemming, feitelijk gebruik en depositie Natura 2000-gebieden in bijlage

*** Zie paragraaf 4 Kostenraming, Landschappelijk inpassingsplan - Veldhovenseweg 3 te Knegsel