

Kwaliteitsverbetering Achterweg 16 te Herpt



3-2-2023

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebeoordeling van de huidige en toekomstige gronden is 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' gehanteerd. Het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning betreft een Categorie 2 ontwikkeling. Het toevoegen van een nieuwe woning betreft een Categorie 3 ontwikkeling.

omschrijving	eenheid	
Omzetten agrarische bedrijfswoning naar wonen		
<i>Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf in bestemming Wonen, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60 % wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert'</i>		
Huidige situatie		
Agrarisch bouwblok	5.500 m²	
TOTAAL	5.500 m²	
Nieuwe situatie		
Bouwblok burgerwoning	2.200 m²	
Agrarische grond (60% van agrarisch bouwvlak)	3.300 m²	
TOTAAL	5.500 m²	

omschrijving	eenheid	Bijdrage	totaalwaarde
Toevoegen van nieuwe woning			
Huidige situatie			
Agrarisch bouwvlak (resterend deel)	7.420 m²	€ 25,00	€ 185.500,00
TOTAAL	7.420 m²		€ 185.500,00
Nieuwe situatie			
Wonen grondgebonden tot 500m²	500 m²	€ 230,00	€ 115.000,00
Wonen grondgebonden 500-1.000m²	500 m²	€ 150,00	€ 75.000,00
Wonen grondgebonden 1.000-2.000m²	500 m²	€ 30,00	€ 15.000,00
Groen	0 m²	€ 1,00	€ -
Agrarische grond	5.920 m²	€ 7,00	€ 41.440,00
TOTAAL	7.420 m²		€ 246.440,00
Verskil Huidig - Nieuw			€ 60.940,00
Factor % waardevermeerdering als tegenprestatie	20 %		
Bijdrage tegenprestatie			€ 12.188,00

Kosten tegenprestatie

Als handvat voor de waardebeoordeling zijn de waardes uit Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant van 29 april 2022 gehanteerd.

omschrijving	eenheid	Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Slopen				
Slopen van bebouwing	593 m²	€ 25,00		€ 14.825,00
Totaal tegenprestatie				€ 14.825,00

Conclusie

Bijdrage tegenprestatie	€ 12.188,00
Totaal tegenprestatie	€ 14.825,00
Verskil	€ 2.637,00-