

Berekening kwaliteitsverbetering bestemmingsplan Esbeekseweg 15-17, Esbeek ten behoeve van het toestaan van 500 m² aan bijgebouwen

Beleidskader

Binnen het plangebied wordt beoogd om 500 m² aan bijgebouwen te behouden bij de bestaande woning aan de Esbeekseweg 17, Esbeek. Volgens het beleid 'Strategie Vitalisering Buitengebied gemeente Hilvarenbeek' is extra kwaliteitsverbetering vereist indien meer dan 100 m² aan bijgebouwen wordt gebouwd of blijft behouden.

Volgens dit beleid dient 20% van de bestemmingswinst die dat oplevert gestoken te worden in kwaliteitsverbetering. 50% van de kwaliteitsverbetering moet landen binnen het plangebied. De andere 50% dient gestort te worden in een gemeentelijk fonds voor kwaliteitsverbetering.

Berekening

Het behoud van 500 m² aan bijgebouwen levert een bestemmingswinst op van €60.000,-. 20% hiervan is €12.000,-. 50% hiervan is €6.000,-.

Dit betekent dat er voor €6.000,- aan kwaliteitsverbetering moet worden stoken binnen het plangebied en €6.000,- moet worden gestort in het gemeentelijk fonds voor kwaliteitsverbetering.

Uitwerking kwaliteitsverbetering

Door 1.900 m² aan groenbestemming aan te leggen binnen het plangebied, zorgt dit voor een waarde van €6.004,- aan kwaliteitsverbetering. Dit voldoet aan de eis van €6.000,-. Resterend dient €5.996,- gestort te worden in het gemeentelijk fonds voor kwaliteitsverbetering.

In bijlage 1 is de berekening volgens de gemelijke systematiek weergegeven.

Bijlage 1 Berekening

A. Bestemmingswinst

Extra bouwvolume bij (bedrijfs)woningen	waarde / eenh.	Bestaande situatie #1 eenh.	waarde	Gewenste situatie #2 eenh.	waarde	Bebouwings- winst
Wonen (burgerwoning)						
Inhoud meer dan 750 m ³	€ 250,00	m ³	€ 0	m ³	€ 0	€ 0
Bijgebouwen meer dan 100 m ²	€ 150,00	m ²	€ 0	400 m ²	€ 60.000	€ 60.000
Wonen (bedrijfswoning)						
Inhoud meer dan 750 m ³	€ 250,00	m ³	€ 0	m ³	€ 0	€ 0
Bijgebouwen meer dan 100 m ²	€ 150,00	m ²	€ 0	m ²	€ 0	€ 0
Ontwikkeling van de bebouwingswaarden			voor: € 0	na: € 60.000		
			B:	Bebouwingswinst:		€ 60.000

B. Kwaliteitsverbetering van het landschap

		aantal	eenh.	prijs / eenh	kosten
Slopen	<i>bij oppervlak voor herbouw niet toepasbaar</i>				
sloop van overtollige bedrijfsgebouwen #5			m ²	€ 15,00	€ 0
sloop van asbesthoudende daken #5	<i>richtlijn: 110% opp. Bedrijfsgebouwen</i>		m ²	€ 7,50	€ 0
sloop van bedrijfsmatige tuinbouwkassen			m ²	€ 5,00	€ 0
saneren van mestkelders (uit de grond halen en dichten met schone grond)			m ²	€ 2,50	€ 0
saneren en afvoeren van sleufsilos			m ²	€ 3,00	€ 0
saneren en afvoeren van overtollige verhardingen, incl voerplaten			m ²	€ 2,00	€ 0
Landschappelijke inpassing (zie handleiding C33/C34)					
basisverplichting landschappelijke inpassing	<i>10% bestemmingsvlak totale landschappelijke inpassing minus D27 (basisverplichting)</i>	-	m ²	€ 0,00	€ 0
aanleg extra landschappelijke inpassing, bovenop de basisverplichting, niet zijnde (A) of (B)			m ²	€ 1,00	€ 0
aanleg nieuwe groenelementen (met bestemming 'Groen' of aanduiding 'landschappelijke inpassing')	(A)	1.900	m ²	€ 2,95	€ 5.605
aanleg nieuwe natuur (met bestemming 'Natuur', 'Bos')	(B)	-	m ²	€ 3,65	€ 0
herstelkosten bestaande en bestemde 'Natuur', 'Bos'	<i>50% van nieuwe natuur</i>		m ²	€ 1,83	€ 0
herstelkosten bestaande groenelementen met bestemming 'Groen'	<i>50% van nieuw groen</i>		m ²	€ 1,48	€ 0
Onderhoud landschappelijke inpassing	<i>(voor max 6 jaar)</i>				
onderhoud basisverplichting landschappelijke inpassing	<i>telt niet mee</i>	-	m ²	€ 0,00	€ 0
onderhoud landschappelijke inpassing, exclusief basisverplichting	<i>totale landschappelijke inpassing minus D27 (basisverplichting)</i>	-	m ²	€ 0,06	€ 0
onderhoud nieuw groen of aangeduide landschappelijke inpassing	(A)	1.900	m ²	€ 0,21	€ 399
onderhoud nieuwe natuur	(B)	-	m ²	€ 0,27	€ 0
Herstel Cultuurhistorisch waardevolle elementen					
restauratie en herstelkosten waardevolle bebouwing / objecten	<i>o.b.v. bouwhistorisch onderzoek & calculatie</i>				
kosten bouwhistorisch en waarderend onderzoek	<i>max. € 1.000,-</i>				
Aanleg recreatieve voorzieningen					
Aanleg openbare recreatieve fiets- en/of wandelpaden			m ¹	€ 1,75	€ 0
Aanleg openbare recreatieve wateren			m ¹	€ 4,25	€ 0
Overige investeringen					
Waardevermindering afstoten agrarisch huiskavel, tot max. 2 hectare landbouwkavel			m ²	€ 0,80	€ 0
B. Kwaliteitsverbetering van het landschap					€ 6.004