

ZLTO

Onderwijs boulevard 225
5201 AC 's-Hertogenbosch

telefoon 073 - 2173155
mobiel 06-51566906
email marcel.de.rooij@zlto.nl
internet www.zlto.nl

MEMO

Project : Laarstraat 16
Datum : 15 augustus 2013
Onderwerp : Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap
Behandeld door : dhr. Marcel de Rooij

1. Basisinformatie

Oppervlakte plangebied in m ² , verdeeld naar bestemming (bebouwd / onbebouwd) in de HUIDIGE PLANOLOGISCHE situatie	
Agrarische doeleinden (bouwblok) (gerekend is met de oppervlakte effectief te benutten bebouwingsmogelijkheden)	8.210 m ²
Agrarische doeleinden (bouw vlak woning)	120 m ²
maatschappelijke doeleinden (bebouwd) (gerekend is met de oppervlakte zonder bebouwingsmogelijkheden)	370 m ²
Agrarische doeleinden onbebouwd	2.600 m ²
Totale oppervlakte plangebied	12.010 m²

Oppervlakte plangebied in m ² , verdeeld naar bestemming (bebouwd / onbebouwd) in de NIEUWE PLANOLOGISCHE situatie	
Maatschappelijk (bebouwd) (max. bebouwingsmogelijkheden: • bedrijfswoning incl. aanbouwen en uitbouwen: 419 m² • bijgebouwen bij bedrijfswoning [bestaand]: 301 m² • oppervlakte overige gebouwen en overkappingen = 15% van het bestemmingsvlak [13.060 m²]: 1.959 m²)	1766 m ²
Ararische doeleinden(bouwblok) (bestemmingsvlak – maximale bebouwingsmogelijkheden) (13.060 m ² - 2.679 m ²)	6.814 m ²
Groen – Landschappelijke inpassing (onbebouwd) (indien deze bestemming wordt opgenomen; oppervlakte verrekenen)	2.600 m ²
Totale oppervlakte plangebied	13.060 m²

Actuele grondwaardes per m ² in €, verdeeld naar bestemming (bebouwd / onbebouwd)
--

Agrarisch (bebouwd)	€ 20,- per m ²
Agrarisch (bebouwd woning	€ 70,- per m ²
Agrarisch (onbebouwd)	€ 8,50 per m ²
Maatschappelijk (bebouwd)	€ 120,- per m ²
Groen - Landschappelijke inpassing (onbebouwd)	€ 0,50 per m ²

2. Berekening wijziging waarde grond als gevolg van bestemmingswijziging

Waarde grond verdeeld naar bestemming (bebouwd / onbebouwd) in de HUIDIGE PLANOLOGISCHE situatie	
Agrarische doeleinden (bebouwd) (€ 20,- x 8.210 m ²)	€ 164.200,-
Agrarische doeleinden (bouw vlak woning 120 x 70))	€ 8.400,-
maatschappelijke doeleinden (bebouwd) (370 x 120)	€ 44.400,-
totaal	€ 217.000,-

Waarde grond verdeeld naar bestemming (bebouwd / onbebouwd) in de NIEUWE PLANOLOGISCHE situatie	
Agrarische doeleinden (bebouwd) (€ 20,- x 6.814 m ²)	136.280,-
Agrarische doeleinden (bouw vlak woning 120 x 70))	€ 8.400,-
maatschappelijke doeleinden (bebouwd) (1766 x 120)	€ 211.920,-
totaal	€ 357.920,-

Waardevermeerdering gronden als gevolg van wijziging bestemmingsregeling	
Waarde grond in de nieuwe planologische situatie	€ 357.920,-
Waarde grond in de huidige planologische situatie	€ 217.000,-
Totale waardevermeerdering	€ 140.920,-

3. Bepaling forfaitaire bijdrage kwaliteitsverbetering cf. provinciale normering

Bijdrage kwaliteitsverbetering cf. Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap	
Basisinspanning kwaliteitsverbetering (20 % van de waardevermeerdering grond t.g.v. wijziging bestemmingsregeling) (€ 140.920,- x 20 %)	plus € 28.184,-
Aftrek kosten planvorming landschappelijke inpassing (kosten planvorming inrichtingsplan: € 3.000,-) (€ 3.000,- x 20%)	min € 600,-
TOTAALBIJDRAGE	€ 27.584,-

4. invulling forfaitaire bijdrage kwaliteitsverbetering

invulling kwaliteitsverbetering van het landschap	
Bestemmen van 2600 m ² agrarische gronden (€ 8,50 / m ²) naar natuur gronden (€ 1,- / m ²)	€ 19.500,-
Kosten pick-nick plaats met overkapping	€ 4.000,-
Kosten bewegwijzering wandel routes	€ 1.500,-
Kosten inrichting 2600 m ² terrein	€ 3.250,-
TOTAALBIJDRAGE	€ 28.250,-