

Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het Landschap

(zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Brabant en Strategische visie 'Vitalisering Buitengebied, niet agrarische functies')

versie: mei-23

VERSIE MEI 2023

Locatie	Waterstraat 2	te	Diessen	
Totale omvang van het plangebied:		10.500 m ²	Verschil met opp bestemmingen:	- m ²
			(moet uiteindelijk '0' zijn)	

A. Bestemmingswinst

Bestemmingswaarden	waarde / eenh.	bestaande situatie opp. eenh. waarde	gewenste situatie opp. eenh. waarde	bestemmings- winst
Agrarisch				
Agrarische gronden	€ 6,00	m ²	€ 0 7.277 m ²	€ 43.662 € 43.662
Bedrijfs woning - agrarisch (eerste 1.000 m ²)	€ 90,00	1.000 m ²	€ 90.000 m ²	€ 0 € -90.000
Bouwvlak - agrarisch	€ 20,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bedrijfs woning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m ²)	€ 120,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bouwvlak - agrarisch + VAB	€ 20,00	9.500 m ²	€ 190.000 m ²	€ 0 € -190.000
Agrarisch met waarden				
Agrarische gronden	€ 5,80	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bedrijfs woning - agrarisch (eerste 1.000 m ²)	€ 90,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bouwvlak - agrarisch	€ 20,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bedrijfs woning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m ²)	€ 120,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bouwvlak - agrarisch + VAB	€ 20,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bedrijf				
Specifiek bedrijf - loonwerkbijbedrijf	€ 90,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Specifiek bedrijf - Statische opslag	€ 50,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Specifiek bedrijf - overige, tot 400 m ² bedrijfsgebouwen	€ 90,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Specifiek bedrijf - overige, 401 - 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 100,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Specifiek bedrijf - overige, meer dan 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 110,00	m ²	€ 0 2.223 m ²	€ 244.530 € 244.530
Bos	€ 1,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Cultuur en ontspanning	€ 8,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Detailhandel				
Detailhandel met bouwvlak	€ 150,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Detailhandel zonder bouwvlak	€ 50,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Dienstverlening				
Dienstverlening met bouwvlak	€ 150,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Dienstverlening zonder bouwvlak	€ 50,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Groen of functieaanduiding 'landschappelijke inpassing'				
Bestemming 'Groen'	€ 2,60	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Aanduiding 'Landschappelijke inpassing' op andere bestemming #3		m ²	€ 0 1.450 m ²	€ 0 € 0
Horeca	€ 75,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Kantoor				
Kantoor met bouwvlak	€ 150,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Kantoor zonder bouwvlak	€ 50,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Maatschappelijk	€ 25,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Natuur	€ 1,00	m ²	€ 0 - m ²	€ 0 € 0
Recreatie				
Recreatieve bestemming, zonder bouwvlak	€ 15,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Recreatief bouwvlak - verblijfsrecreatie	€ 40,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Recreatief bouwvlak - dagrecreatie	€ 30,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Sport	€ 15,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Tuin	€ 30,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Verkeer	€ 6,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Water	€ 2,60	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Wonen				
Woonbestemming tot 1.000 m ²	€ 160,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonbestemming 1.001 - 1.500 m ²	€ 90,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonbestemming 1.501 - 2.000 m ²	€ 60,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonbestemming meer dan 2.000 m ²	€ 30,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Bedrijfs woning (minimaal 500 m² - maximaal 1.000 m²) #4	€ 125,00	m ²	€ 0 1.000 m ²	€ 125.000 € 125.000
Woongebied				
Woonperceel tot 1.000 m ²	€ 160,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonperceel 1.001 - 1.500 m ²	€ 90,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonperceel 1.501 - 2.000 m ²	€ 60,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Woonperceel meer dan 2.000 m ²	€ 30,00	m ²	€ 0 m ²	€ 0 € 0
Controle: totaal oppervlak bestemmingen:		10.500 m²	10.500 m²	(Moeten uiteindelijk gelijk zijn)
Ontwikkeling van de bestemmingswaarden		voor:	na:	
		€ 280.000	€ 413.192	
		A:	Bestemmingswinst / -verlies:	€ 133.192

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 m ²	€ 0 € 0
Wonen (bedrijfs woning)				
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:	na:	
		€ 0	€ 0	
		B:	Bebouwingswinst:	€ 0
		A + B	Totale bestemmingswinst:	€ 133.192

#1 Betreft de maximale maat toegestaan volgens de geldende bestemming: de inhoud van de woning en oppervlak van bijgebouwen bij de woning

#2 Betreft de maximale maat die geregeld wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor deze ontwikkeling: de inhoud van de woning en oppervlak van bijgebouwen bij de woning

#3 Dit oppervlak telt niet mee voor de bestemmingswaarde. De onderliggende bestemming bepaalt de waarde. De investering in kwaliteit staat gelijk met die van de bestemming "Groen".

#4 De bedrijfs woning betreft alle andere woningen dan binnen een bestemming "Agrarisch", "Wonen" of "Woongebied". De feitelijke situatie bepaalt de omvang (min 500 m², max. 1.000 m²)

Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het Landschap

(zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Brabant en Strategische visie 'Vitalisering Buitengebied, niet agrarische functies')

versie: mei-23

Locati Waterstraat 2	te	Diessen
Totale omvang van het plangebied:		10500 m ²

Totale bestemmingswinst		€ 133.192
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap	(percentage)	20%
	(in euro's)	€ 26.638
Reductie o.b.v. vrijwillige en extra duurzaamheidsmaatregelen (collegebesluit)		
(= max. 50% van de werkelijke kosten van vrijwillige en niet gesubsidieerde duurzame maatregelen, anders dan onder B.)		
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld onder B		€ 26.638
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan	50%	€ 13.319

B. Kwaliteitsverbetering van het landschap

		aantal	eenh.	prijs / eenh	kosten
Slopen	<i>bij oppervlak voor herbouw niet toepasbaar</i>				
sloop van overtollige bedrijfsgebouwen #5		866	m ²	€ 15,00	€ 12.990
sloop van asbesthoudende daken #5	<i>richtlijn: 110% opp. Bedrijfsgebouwen</i>	622	m ²	€ 7,50	€ 4.665
sloop van bedrijfsmatige tuinbouwkassen			m ²	€ 5,00	€ 0
saneren van mestkelders (uit de grond halen en dichten met schone grond)	<i>dak van mestlo niet</i>	866	m ²	€ 2,50	€ 2.165
saneren en afvoeren van sleufsilo's			m ²	€ 3,00	€ 0
saneren en afvoeren van overtollige verhardingen, incl voerplaten		1.330	m ²	€ 2,00	€ 2.660
Landschappelijke inpassing (zie handleiding C33/C34)					
basisverplichting landschappelijke inpassing	<i>10% bestemmingsvlak</i>	322	m ²	€ 0,00	€ 0
aanleg extra landschappelijke inpassing, bovenop de basisverplichting, niet zijnde (A) of (B)	<i>totale landschappelijke inpassing minus D27 (basisverplichting)</i>		m ²	€ 1,00	€ 0
aanleg nieuwe groenelementen (met bestemming 'Groen' of aanduiding 'landschappelijke inpassing')	(A)	1.128	m ²	€ 2,95	€ 3.327
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>	322	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)	1.128	m ²	€ 0,21	€ 237
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					€ 26.044
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan					€ 13.319
Voldoet aan de minimale eigen inspanning?					ja
Reductie o.b.v. vrijwillige en extra duurzaamheidsmaatregelen (collegebesluit)					€ 0
B. Kwaliteitsverbetering van het landschap					€ 26.044
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap					€ 26.638
Voldoet aan de totale opgave voor kwaliteitsverbetering?					nee
Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap					€ 595

#5 Alleen oppervlak van gesloopte gebouwen en asbesthoudende daken dat definitief verwijderd wordt en niet als vervangende nieuwbouw terugkomt, mag worden opgevoerd.
Alleen asbesthoudende daken verwijderen of vervangen telt niet mee als kwaliteitsverbetering.

C. Overzicht

Locatie	Waterstraat 2		te	Diessen
Totale omvang van het plangebied:			10500	m²
Totale bestemmingswinst				€ 133.192
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap		(percentage)	20%	
		(in euro's)		€ 26.638
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan				€ 13.319
Voldoet aan de minimale eigen inspanning?		ja		
Totale kwaliteitsverbetering van het landschap				€ 26.044
Voldoet aan de totale opgave voor kwaliteitsverbetering?		nee		
Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap				€ 595