

Bestemmingswinst en Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Someren

versie: augustus 2020

ontwikkeling / bestemmingsplan:
oppervlakte plangebied:

Heistraat 13 Someren	
12231	m2

Bestemmingswaarde

Agrarische bestemmingen

	#1	bedrag / m2 (in €)	voor ontwikkeling		na ontwikkeling	
			oppervlakte	waarde	oppervlakte	waarde
Agrarisch bedrijf	#2	€ 20,00	6036	€ 120.720,00		€ -
Agrarisch bedrijf - per bedrijfswoning (1.000 m2)		€ 75,00	1000	€ 75.000,00		€ -
Agrarische grond - Landbouw gronden		€ 8,50	5195	€ 44.157,50	7590	€ 64.515,00
Agrarische grond - Teeltondersteunende voorzieningen		€ 12,00		€ -		€ -
Agrarische grond - Zonneweide		maatwerk				

Bedrijfsbestemmingen, niet-agrarisch

Bedrijf, cat 1-2, max 800 m2 bedrijfsgebouw	#2	€ 75,00		€ -		€ -
Bedrijf, cat 1-2, meer dan 800 m2 bedrijfsgebouw		€ 90,00		€ -		€ -
Bedrijf, cat 3 of hoger, max 1.500 m2 bedrijfsgebouw		€ 110,00		€ -		€ -
Bedrijf, cat 3 of hoger, meer dan 1.500 m2 bedrijfsgebouw		€ 125,00		€ -		€ -
Agrarisch verwant / agrarisch technisch hulpbedrijf		€ 90,00		€ -		€ -
Bedrijf - per bedrijfswoning (1.000 m2)		€ 75,00		€ -		€ -
Maatschappelijk - met bouwvlak		€ 125,00		€ -		€ -
Maatschappelijk - zonder bouwvlak		€ 40,00		€ -		€ -
Recreatie, verblijfsrecreatie, met bouwvlak		€ 75,00		€ -		€ -
Recreatie, verblijfsrecreatie, zonder bouwvlak		€ 40,00		€ -		€ -
Recreatie, dagrecreatie, met bouwvlak		€ 40,00		€ -		€ -
Recreatie, dagrecreatie, zonder bouwvlak		€ 15,00		€ -		€ -
Horeca		€ 75,00		€ -		€ -
Sport, met bouwvlak		€ 90,00		€ -		€ -
Sport, zonder bouwvlak		€ 15,00		€ -		€ -
Gemengd		maatwerk				
Windmolen(s)		maatwerk				

Algemene bestemmingen

Bos	€ 1,00		€ -		€ -
Landschappelijke inpassing	€ 1,00		€ -	533	€ 533,00
Landschappelijke inpassing (aangeduid binnen 'Wonen')	€ 1,00		€ -	943	€ 943,00
Natuur	€ 1,00		€ -		€ -
Water	€ 1,00		€ -		€ -
Groen	€ 1,00		€ -		€ -
Verkeer	€ 12,50		€ -		€ -

Wonen

Wonen tot 1.000 m2	#2	€ 225,00		€ -	1000	€ 225.000,00
Wonen groter dan 1.000 m2 maar kleiner dan 2.500 m2		€ 60,00		€ -	1500	€ 90.000,00
Wonen groter dan 2.500 m2		€ 50,00		€ -	665	€ 33.250,00
Tuin (aansluitend aan woonperceel > 2.500 m2)		€ 10,00		€ -		€ -

Bestemmingswaarde	voor ontwikkeling	€ 239.877,50	na ontwikkeling	€ 414.241,00
Bestemmingswinst als gevolg van de ontwikkeling				€ 174.363,50
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap	20%			€ 34.872,70

Check oppervlakte plangebied	voor ontwikkeling	12231	na ontwikkeling	12231	voldoet
------------------------------	-------------------	-------	-----------------	-------	---------

Bebouwingswinst

Waardestijging als geen gebruik wordt gemaakt van de Somerense sloop-bonus regeling(en)

	bedrag / eenh. (in €)	voor ontwikkeling		na ontwikkeling	
		m2 / m3	waarde	m2 / m3	waarde
Extra m3 inhoud (bedrijfs-)woning, groter dan 750 m3	€ 250,00		€ -		€ -
Extra m2 bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning, groter dan 100 m2	€ 150,00	283	€ 42.450,00	350	€ 52.500,00
Extra m2 bedrijfsgebouw bij 'Bedrijf' - milieucategorie 1-2	€ 150,00		€ -		€ -
Extra m2 bedrijfsgebouw bij 'Bedrijf' - milieucategorie 3 of hoger	€ 200,00		€ -		€ -
Extra m2 bedrijfsgebouw bij andere bestemming dan 'Bedrijf' of 'Agrarisch bedrijf'	€ 150,00		€ -		€ -

Bebouwingswaarde	voor ontwikkeling	€ 42.450,00	na ontwikkeling	€ 52.500,00
Bebouwingswinst als gevolg van de ontwikkeling				€ 10.050,00
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap	50%			€ 5.025,00

Bestemmingswinst + Bebouwingswinst	€ 184.413,50
Te leveren investering kwaliteitsverbetering van het landschap	€ 39.897,70

De drempelwaarde	€ 1.000,00	Blijft de verplichting onder de drempelwaarde?
		Nee. Ga naar werkblad 'Landschappelijke Kwaliteit'

^{#1} De begripsomschrijvingen en bestemmingsomschrijvingen uit het bestemmingsplan van de gemeente Someren zijn bepalend voor de indeling

^{#2} Aan een (agrarische) bedrijfswoning wordt 1.000 m2 van het bouwvlak toegerekend

Bestemmingswinst en Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Someren

Te leveren Kwaliteitsverbetering van het landschap	€	39.897,70
---	----------	------------------

					subtotaal
Landschappelijke verbetering	€ / eenh	oppervlakte	kosten	€	2.878,20
Aanleg nieuwe natuur (met bestemming 'Natuur')	€ 3,65		€ -		
Realisatie van Ecologische verbingszone (met aanduiding 'evz')	€ 3,65		€ -		
Aanleg van nieuwe bosgebieden (met bestemming 'Bos')	€ 2,95		€ -		
Aanleg van Landschapselementen (met bestemming 'Groen')	€ 2,95		€ -		
Aanleg van Landschapselementen (met een planologische aanduiding)	€ 1,95	1476	€ 2.878,20		
Aanleg van erfbeplanting (zonder planologische aanduiding)	€ 1,00		€ -		

Onderhoudskosten	(max ... jaar)	€ / eenh / jr	oppervlakte	kosten	€	1.269,00
Van bestaande groene en planologische beschermde elementen	3 #7	€ 0,25	216	€ 162,00		
Van nieuwe groene en planologische beschermde elementen	3 #7	€ 0,25	1476	€ 1.107,00		

Sloop	€ / eenh	oppervlakte	kosten	€	36.537,50
slopen overblijfs (bedrijfs)gebouwen					
(bedrijfs)gebouwen	€ 15,00		€ -		
(bedrijfs)gebouwen, incl mestkelders	€ 17,50		€ -		
(bedrijfs)gebouwen, incl asbest daken	€ 22,50		€ -		
(bedrijfs)gebouwen, incl asbest daken en mestkelders	€ 25,00		€ -		
slopen kassen	€ 7,00		€ -		
saneren verhardingen, sleufsilo's, voerplaten	€ 2,50	14615	€ 36.537,50		

Cultuurhistorie		€	-
Extra bouwkosten Cultuurhistorisch waardevollen bebouwing i.v.m. restauratie	#3 o.b.v. <i>bouwkostenbegroting</i>		
Meerkosten terreininrichting van Cultuurhistorisch waardevol ensemble of omgeving	#4 o.b.v. <i>begroting deskundige</i>		
Overige investeringen in Cultuurhistorische waarden	#5 <i>max 50% kosten</i>		

Recreatie en toerisme	€ / eenh.	aantal	€	-
Aanleg van recreatieve fiets- en wandelroutes (per m1)	€ 1,75		€ -	
Aanleg van opengestelde recreatieve wateren (per m2)	€ 4,25		€ -	
Aanleg van overige recreatieve voorzieningen	#5 <i>max 50% kosten</i>			

Totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap:	€	40.684,70
Nog openstaande kwalitatieve verplichting voor deze ontwikkeling	€	-787,00

voldoet

BiO-fonds	€	-
Storting in gemeentelijke BiO-fonds, na goedkeuring door de gemeente	#6	

Investering in kwaliteitsverbetering: zelfrealisatie in plan + storting BiO-fonds	€	40.684,70
Voldoet de totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap?		voldoet

#3 Op basis van een *bouwkostenbegroting* door een deskundige wordt bepaald wat de extra investering in bouwactiviteiten is a.g.v. het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

#4 Op basis van een *begroting* van een deskundige wordt bepaald wat de extra investeringen van de (terrein)inrichting zijn a.g.v. het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

#5 Op grond van een *prijsopgave* van een uitvoerder én een schriftelijke opdrachtbevestiging van de initiatiefnemer mag tot maximaal 50% van de verbeteringskosten worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering.

#6 Goedkeuring op grond van een concreet collegebesluit.

#7 De gemeente Someren ziet onderhoudskosten voor groenelementen vooralsnog niet als investering in kwaliteitsverbetering van het landschap