

ONDERBOUWING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Inleiding

Omzetting naar bestemming 'Bedrijf' In de provinciale handreiking wordt voorgesteld om voor niet agrarische functies aansluiting te zoeken bij de prijzen van de kavels op bedrijventerreinen in de landelijk regio. Dit geldt zowel voor hergebruik van locaties voor niet agrarische bedrijfsfuncties als uitbreiding van bestemmingsvlakken als het toelaten van meer bebouwingsmogelijkheden. De gronduitgifteprijs voor uitgeefbare grond ten behoeve van bedrijven op een bedrijventerrein in Zundert bedraagt € 90,00 per m². In de provinciale handreiking is aangegeven dat een nuancering van deze prijs naar circa 50 % van de gemiddelde grondprijs redelijk is omdat de gebruiksmogelijkheden van het perceel beperkter zijn omdat het alleen om lichte bedrijvigheid mag gaan en de bebouwingsmogelijkheden vaak beperkt(er) zijn. De grondprijs bedraagt dus € 45,- per m². Een deel van de bestemming 'Bedrijf' betreft gronden zonder bouwvlak. Het oprichten van gebouwen is hier niet toegestaan, uitgezonderd de bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde. In de regel wordt voor bedrijfsgronden buiten het bouwvlak de helft van de grondwaarde van bedrijfsgronden binnen het bouwvlak gerekend. In dit geval bedraagt de grondprijs voor de gronden met de bestemming 'Bedrijf' zonder bouwvlak € 22,50- per m².

Gehanteerde prijzen

Categorie	Grondprijs gemiddelde € / m ²
Agrarische bouwvlak	€ 20,-
Agrarische bedrijfswoning	€ 70,-
Bedrijf met bebouwing	€ 45,-
Bedrijf zonder bebouwing	€ 22,50

Gehanteerde maten

totaal bouwvlak: 4711m²

Bedrijfswoning: 130 m²

Loods 420: m²

Berekening

Huidige situatie

Agrarische bedrijfswoning	130 m ² x € 70	€ 9.100,-
Agrarisch bouwvlak	(4711m ² – 130m ²) x € 20,-	€ 91.620,-
	Totaal	€ 100.720,-

Nieuwe situatie

Bedrijfswoning	130 m ² x € 70	€ 9.100,-
Bedrijf met bebouwing	420m ² x € 45,-	€ 18.900,-
Bedrijf zonder bebouwing	(4711m ² – 130 m ² – 420 m ²) x € 22,50	€ 93.622,50
	Totaal	€ 121.622,50
	Waardevermeerdering	€ 20. 902,50

De meerwaarde die met de functiewijziging tot stand wordt gebracht bedraagt € 20.903,50. 20% van dit bedrag dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering. In dit geval gaat het om een bedrag van **€ 4180,50**.

In de onderstaande tabel is de financiële onderbouwing van de investering in aanleg en beheer van de landschapselementen weergegeven.

Investering aanleg en beheer landschapselementen						
<i>Investering kwaliteit landschap</i>	<i>Oppervlakte/ aantal</i>	<i>Kosten aanleg, norm per eenheid</i>	<i>Kosten aanleg</i>	<i>Kosten beheer 10 jaar, norm per eenheid</i>	<i>Kosten beheer 10 jaar</i>	<i>totaal</i>
Fruitbomen en frambozen	Ca. 22 stuks	€ 60,62/stuk	22 x € 60,62 = € 1333,64	€55,40 / boom	22 x € 55,40 = € 1218,80	€ 2.552,44
Laanbomen (berken)	6 stuks	€ 60,62/stuk	6 x € 60,62 = € 363,72	€55,40 / boom	6 x € 55,40 = € 332,40	€ 696,12
Haagberken	165 stuks (75 en 90)	€ 1,58/stuk	165 x € 1,58 = € 260,70	€ 71,90 / are (64 planten per are)	2,6 x € 71,90 = € 186,94	€ 447,64
Knotwilgen	25 stuks	€ 35,-/stuk	25 x € 35,- = € 875,-	€ 60,- / boom	25 x € 60,- = € 1.500,-	€2.375,-
Subtotaal investering kwaliteitsverbetering						€ 6.071,20

Conclusie

Met de investering van € 6.071,20 conform het beplantingsplan wordt de vereiste kwaliteitsverbetering volgens artikel 3.2 van de Verordening Ruimte van minimaal € 4180,50 gehaald.

Hieronder is de landschappelijke inpassing weergegeven.

Beplantingsplan

Achtmaalseweg 137a te Zundert



Framboos



Doornloze braam



Framboos



Berk



Knotwilg



Haagbeuk 200 cm hoog



Haagbeuk 60-80 cm hoog



Omtrek gebouwen

