

Berekening kwaliteitsverbetering Hermalen 7 Schijndel d.d. 1 april 2021

Uitgangspunt

- regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'
- rekenmethodiek gemeente Meierijstad

Bestaande situatie

Het totale perceel heeft een oppervlakte van 12.548 m².

Het bebouwd oppervlakte bestaat uit:

- woonhuis 134 m²
- tijdelijke kantoorunits 161 m²
- hal 1.806 m²
- loods 1.439 m²

Functie	Waarde/m ²	m ²	Waarde
Agrarisch verwant - onbebouwd	€ 40	8.561	€ 342.440
Agrarisch verwant - bebouwd	€ 80	3.540	€ 283.200
Agrarisch	€ 7	447	€ 3.129
Totaal			€ 628.769

Toekomstige situatie

Het totale perceel heeft een oppervlakte van 12.548 m².

Het bebouwd oppervlakte bestaat uit:

- woonhuis 134 m²
- bouwvlak kantoor 2.123 m²

Functie	Waarde/m ²	m ²	Waarde
Kantoor - bestemmingsvlak	€ 70	4.662	€ 326.340
Kantoor – bestemmingsvlak incl. bebouwing	€ 140	2.257	€ 315.980
Groen	€ 1	5.629	€ 5.629
Totaal			€ 647.949

Waardevermeerdering

Uit deze berekening blijkt een waardevermeerdering van € 19.180.

Daarbij wordt opgemerkt dat de toekomstige situatie 'worst-case' is berekend. Het bouwvlak is volledig meegerekend (in casu is het bebouwingspercentage 85%).

Daarnaast is de bedrijfswoning zowel in de bestaande situatie als de toekomstige situatie meegerekend. De bedrijfswoning verandert niet, noch qua gebruik noch qua bebouwing. Dit leidt tot een waardevermeerdering waar in de praktijk geen sprake van is.

Kwaliteitsverbetering

Op basis van de waardevermeerdering moet minimaal 20% geïnvesteerd worden in een kwaliteitsverbetering. Dit komt neer op een bedrag van € 3.836. De kosten voor sloop van gebouwen en het verwijderen van verharding mogen hiervan afgetrokken worden.

De kosten voor het slopen van de loods en het verwijderen van de verharding (ruim 2.500 m²) is een veelvoud van dit bedrag. De kwaliteitsverbetering komt daarmee uit op € 0.

Niettemin wordt door de initiatiefnemer geïnvesteerd in een groene inrichting van het binnenterrein (exclusief landschappelijke inrichting).