

Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Locatie: Spoordonkseweg 66 te Oirschot

Datum: 15-07-2019

Projectnummer: 18344.002

Bestaande en nieuwe situatie ondergrond	
Situatie bestaand	m ²
Opp. Agrarisch bouwvlak	27321
Opp bestaand:	27321
Situatie nieuw	m ²
Opp. Woonkavel (burgerwoning)	1935
Opp. Woonkavel (Ruimte-voor-Ruimte 1)	2163
Opp. Woonkavel (Ruimte-voor-Ruimte 2)	2047
Opp. Agrarische grond	21176
Opp nieuw:	27321

De gronden waarop de Ruimte-voor-Ruimte woningen worden gepositioneerd moeten voor de berekening buiten beschouwing worden gelaten. Met de totstandkoming van de Ruimte-voor-Ruimte titels is al sprake geweest van kwaliteitsverbetering. Het te omvormen agrarisch bouwvlak betreft dan 27.321 - 4.210 = 23.111

Waardevermeerdering

Waarde bestaand	Aantal eenheden	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaalprijs
Opp. Agrarisch bouwvlak	23111	m ²	€ 25,00 =	€ 577.775
Totaal waarde bestaand:				€ 577.775
Waarde nieuw	Aantal eenheden	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaalprijs
Opp. Woonkavel (burgerwoning) < 1000 m ²	1000	m ²	€ 270,00 =	€ 270.000
Opp. Woonkavel (burgerwoning) > 1000 m ²	935	m ²	€ 60,00 =	€ 56.100
Opp. Woonkavel (Ruimte-voor-Ruimte 1) < 1000 m ²	1000	m ²	n.v.t.	
Opp. Woonkavel (Ruimte-voor-Ruimte 1) > 1000 m ²	1163	m ²	n.v.t.	
Opp. Woonkavel (Ruimte-voor-Ruimte 2) < 1000 m ²	1000	m ²	n.v.t.	
Opp. Woonkavel (Ruimte-voor-Ruimte 2) > 1000 m ²	1047	m ²	n.v.t.	
Opp. Agrarische grond	21176	m ²	€ 5,00 =	€ 105.880
Totaal waarde nieuw:				€ 431.980
Waardevermeerdering	€ 431.980	-	€ 577.775 =	€ -145.795

Gelet op het feit dat er in het agrarisch bedrijf in de huidige situatie een ruim bouwvlak heeft, is er met de beoogde situatie geen sprake van een waardevermeerdering maar juist een waardevermindering. In dit geval hoeft er geen investering plaats te vinden. Opgemerkt wordt dat er sprake zal zijn van sloop van agrarische bebouwing (hieronder nog toegelicht). Dit geldt als extra kwaliteitswinst bovenop de waardevermindering.

Kwaliteitsverbetering dmv sloop

Sanering glastuinbouwbedrijf/boomkwekerij	
Sloop agrarische bebouwing	8094 m ² € 5,00 = € 40.470,00