

Memo: Kwaliteitsberekening Vosbergstraat 18-20 Heesch

Datum: 2 oktober 2025
 Projectnummer: 2025.3570
 Ter attentie van: Familie Zegers
 Opgesteld door: Rik Schouten
 In afschrift aan: Inger van Dommelen

Inleiding

Ten behoeve van de beoogde functiewijziging van de locatie Vosbergstraat 18-20 te Heesch dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Zoals in de motivering van het TAM-Omgevingsplan is toegelicht valt de beoogde functiewijziging binnen ‘categorie 3’ zoals vastgelegd in de beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering van de gemeente Bernheze. Dat wil zeggen dat 20% van de waardestijging van de gronden als gevolg van de functiewijziging, geïnvesteerd dient te worden in kwaliteitsverbetering. In deze memo is op basis van de kengetallen zoals vastgelegd in de beleidsregel een berekening gemaakt van de huidige waarde van de gronden, de toekomstige waarden van de gronden en de te leveren kwaliteitsverbetering.

Waarde huidige situatie

Huidige situatie	grootte	ehd	waarde / m²	totale waarde
Agrarisch bouwblok	12850,00	m²	€ 20,00	€ 257.000,00
Agrarisch grond (onbebouwd)	10360,00	m²	€ 5,50	€ 56.980,00
Agrarische bedrijfswoning	140,00	m²	€ 70,00	€ 9.800,00
Agrarische bedrijfswoning	150,00	m²	€ 70,00	€ 10.500,00
Bijbehorend bouwwerk > 100 m² (buitengebied)	120,00	m²	€ 35,00	€ 4.200,00
<i>Totaal</i>				€ 338.480,00

Reland

Mgr. Bekkersstraat 56 | 5846 AJ | Ledeacker
 Hurksestraat 60 | 5652 AL | Eindhoven
 Postbus 186 | 5830 AD | Boxmeer

T 085 043 1949
 M info@reland.nl
 W www.reland.nl

Reland B.V.

KvK 70995702
 IBAN NL07 RABO 0329319876
 BTW 858539470 B01

Reland Adviseurs B.V.

KvK 63631997
 IBAN NL43 RABO 0304875422
 BTW 855324338 B01

Waarde beoogde situatie

Beoogde situatie	grootte	ehd	waarde / m ²	totale waarde
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	4055,00	m ²	€ 90,00	€ 364.950,00
Bedrijven bouwvlak (onbebouwd)	4635,00	m ²	€ 45,00	€ 208.575,00
(Agrarische) bedrijfswoning	140,00	m ²	€ 70,00	€ 9.800,00
(Agrarische) bedrijfswoning	150,00	m ²	€ 70,00	€ 10.500,00
Bijbehorend bouwwerk > 100 m ² (buitengebied)	120,00	m ²	€ 35,00	€ 4.200,00
Bijbehorend bouwwerk > 100 m ² (buitengebied)	100,00	m ²	€ 35,00	€ 3.500,00
Water/groen/verharding openbaar	14420,00	m ²	€ 1,00	€ 14.420,00
<i>Totaal</i>				€ 615.945,00
<i>Waardevermeerdering</i>				€ 277.465,00
<i>Te leveren bijdrage (20%)</i>				€ 55.493,00

Kwaliteitsverbetering

Kwaliteitsverbetering	Waardering	ehd	Aantal	Totaal
Sloop	€ 25,00	m ²	2050	€ 51.250,00
Aanplant en instandhouding groenvoorzieningen	(zie bijlage)	(zie bijlage)	(zie bijlage)	€ 17.257,92
<i>Totaal</i>				€ 68.507,92
<i>Resterende bijdrage kwaliteitsfonds</i>				- € 13.014,92

Conclusie

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat met de geleverde kwaliteitsverbetering door sloop en aanplant en instandhouding van groenvoorzieningen de te leveren kwaliteitsverbetering overschreden wordt met ca. €13.000,-. Derhalve is geen bijdrage aan een kwaliteitsfonds verschuldigd.

Bijlage: Waarde aanplant en instandhouding groenvoorzieningen

Kosten tegenprestatie					
De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de Stimuleringsregeling Landschap (STILA) 24 april 2025.					
omschrijving	eenheid		Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Aanplant groenvoorzieningen					
Aanbrengen haag aanplant van het haagplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering	680 st	€	2,30		€ 1.564,00
Aanleg bossingel aanplant van het bosplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering	1.862 st	€	2,30		€ 4.282,60
Aanbrengen boom inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering	14 st	€	90,22		€ 1.263,08
Aanbrengen knotboom inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering	15 st	€	14,70		€ 220,50
Aanbrengen fruitbomen inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering	8 st	€	14,70		€ 117,60
Graven laagte (waterinfiltratie) Verwerken grond	275 m³	€	6,66		€ 1.831,50
Inzaaien kruidenmengsel Inclusief grondwerk	11,9 are	€	15,33		€ 182,43
Instandhouding groenvoorzieningen					
Onderhoud haag inclusief afvoeren	170 ml	€	4,39	6	€ 4.477,80
Onderhoud bossingel regulier onderhoud	29,1 are	€	3,89	6	€ 678,38
Snoeien bomen regulier onderhoud	14 st	€	6,18	6	€ 518,70
Snoeien knotwilgen inclusief afvoeren	15 st	€	5,01	6	€ 450,45
Snoeien fruitbomen inclusief afvoeren	8 st	€	11,22	6	€ 538,48
Onderhoud waterberingsvoorziening inclusief afvoeren	11,9 are	€	15,86	6	€ 1.132,40
Totaal tegenprestatie					€ 17.257,92