

Notitie contingentbepaling extensieve sierteelt zonder bebouwing in transformatiegebieden

Algemeen

In de gemeente Alphen aan den Rijn wordt er bij transformatie van sierteeltgebieden gebruik gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte systematiek. Uitgangspunt hierbij is dat een betreffende bedrijf volledig saneert en dat er na de transformatie geen sierteeltmogelijkheden meer zijn. Ter compensatie van de kapitaalsachteruitgang van het bedrijf als gevolg van de sanering, verkrijgt het betreffende bedrijf compensatierechten ('bouwcontingenten'), welke kunnen worden aangewend voor realisatie van (compensatie) woningen. Hierbij worden de volgende rekenfactoren gehanteerd:

Grond	22.500 m ²	voor verkrijging 1,0 bouwcontingent
Kassen	5.000 m ²	voor verkrijging 1,0 bouwcontingent
Bedrijfsgebouwen	1.000 m ²	voor verkrijging 1,0 bouwcontingent

Voormelde systematiek blijkt in praktijk te werken, temeer omdat bedrijven vooraf een calculatie kunnen maken over hoeveel bouwcontingent zij kunnen verwachten.

Bijzondere situatie – transformatie binnen de sierteeltcontour

Binnen het sierteeltconcentratiegebied van de gemeente Alphen aan den Rijn zijn een aantal transformatiegebieden aangewezen. Dit zijn gebieden waarbij wordt voorzien dat de sierteelt in zijn huidige vorm daar minder perspectief zal bieden. Er zijn daarom mogelijkheden opgenomen om het gebied te extensiveren en om andere, sierteeltgerelateerde, vervolgfuncties toe te staan.

Het extensiveren houdt in dat er wel sierteelt op de betreffende gronden mogelijk blijft, maar zonder de bebouwingsmogelijkheden zoals deze normaliter van toepassing zijn op gronden binnen het sierteeltconcentratiegebied. Dit leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst (geen bedrijfsgebouwen en kassen meer), maar ook tot een verminderde functionaliteit en waarde van deze percelen. De vraag is nu hoe om te gaan met de compensatie voor deze kapitaalsachteruitgang.

Benadering compensatie sierteelt zonder bebouwing

Er zijn diverse invalshoeken om te komen tot vaststelling van de omvang van de benodigde compensatie. Van belang is dat de berekeningssystematiek in de praktijk te hanteren is. Het idee is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de al bestaande systematiek, zoals hierboven vermeld.

Gronden sierteelt > weiland

Bij de 'reguliere' transformatie van gronden met sierteeltbestemming naar weiland, verkrijgt het bedrijf $10.000/22.500 = 0,44$ bouwcontingent per hectare. De (bruto-)prijs hiervan bedraagt in de praktijk gemiddeld circa € 150.000,- per heel bouwcontingent, hetgeen inhoudt dat de compensatie dan circa € 66.500,- per hectare bedraagt.

De waardeverandering van de gronden als gevolg van de transformatie bedraagt gemiddeld ruwweg circa € 11,50 per centiare naar circa € 5,- per centiare. De kapitaalsachteruitgang per hectare bedraagt derhalve circa € 65.000,-.

Conclusie: met het hanteren van de reguliere oppervlaktesystematiek wordt de kapitaalsachteruitgang afgedekt.

Gronden sierteelt met bebouwing > sierteelt zonder bebouwing

Bij de transformatie van gronden met de bestemming 'sierteelt met bebouwingsmogelijkheden' naar 'sierteelt zonder bebouwingsmogelijkheden', zal de grond worden afgewaardeerd van gemiddeld ruwweg circa € 12,50 per centiare naar circa € 7,50 per centiare. De kapitaalsachteruitgang per hectare bedraagt derhalve circa € 50.000,-.

Uitgaande van de voornoemde (bruto-)prijs van een heel bouwcontingent ad € 150.000,-, is er ter compensatie van de waardevermindering dus 0,33 bouwcontingent per hectare nodig.

Voorstel

Aansluitend bij de bestaande systematiek stellen wij voor om ook voor de situatie bij de transformatie van gronden met de bestemming 'sierteelt met bebouwingsmogelijkheden' naar 'sierteelt zonder bebouwingsmogelijkheden' gebruik te maken van de oppervlaktemethodiek. Gezien het bovenstaande zou dit inhouden dat er 1,0 compensatierecht wordt verkregen bij het transformeren van 30.000 m² sierteeltgrond.