

Bas Raeijmaekers Montage & Interieurs
Alphenseweg 41
5111 NB Baarle-Nassau

Behandelaar: ing. C.A. Schellekens
Datum: 22 september 2016
Kenmerk: 716036
Onderwerp: Waardebepaling LIR Alphenseweg 41 te Baarle-Nassau

Geachte heer/ mevrouw,

In het kader van de voorgenomen (bedrijfs)ontwikkeling aan Alphenseweg 41 te Baarle-Nassau, is momenteel een principeverzoek tot bestemmingswijziging bij de gemeente Baarle-Nassau in behandeling. In het kader van deze bestemmingsplanherziening dient men conform artikel 3.1 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant te kijken naar ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de geplande functiewijziging ter plaatse van de vigerende bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' aan de Alphenseweg 41 dient daarom een berekening te worden uitgevoerd om te onderbouwen of een waardestijging ontstaat waardoor een investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk is.

Op grond van de Verordening ruimte en de hieruit voortkomende Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid.

Conform het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West Brabant' wordt bij een planologische wijziging in categorie 3, zoals in onderhavig plan van toepassing, een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen dient een waardebepaling plaats te vinden waaruit de waardestijging van de planologische ontwikkeling kan worden afgeleid. In voorliggende kwestie heeft initiatiefnemer aan ondergetekende verzocht een taxatie uit voeren om te komen tot een waardevermeerdering van het plangebied door toedoen van de planologische wijziging.

In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse sprake van een bestemming Agrarisch – agrarisch bedrijf. In de nieuwe situatie zal de bestemming Agrarisch – agrarisch bedrijf verdwijnen, wordt deze bestemming omgezet naar 'Bedrijf' met beperkte bebouwingsmogelijkheden en 'Agrarisch' zonder bouw mogelijkheden. Één en ander overeenkomstig het reeds ingediende principeverzoek van Krijger Advies d.d. 2 mei 2016.

Dit resulteert in navolgende waardebeoordeling:

Waarde huidige situatie (totaal 9847 m²)

Agrarisch bouwvlak (bebouwbaar):	9.097 m ² x € 25,- =	€ 227.425,-
Agrarisch bouwvlak (bij bedrijfswoning):	750 m ² x € 100,- =	€ 75.000,- +
Waarde totaal:		€ 302.425,-

Waarde nieuwe situatie

Bedrijf (bebouwbaar voor bedrijfsgebouwen):	800 m ² x € 75,- =	€ 60.000,-
Bedrijf (bij bedrijfswoning):	750 m ² x € 100,- =	€ 75.000,-
Bedrijf (onbebouwd):	2.329 m ² x € 35,- =	€ 81.515,-
Agrarisch (onbebouwd)	5.968 m ² x € 6,50 =	€ 38.792,- +
Waarde totaal:		€ 255.307,-

Waardevermeerdering (vermindering)

€ 255.307,- -/- € 302.425,- = - € 47.118,-

Investing in kwaliteitsverbetering

20% van - € 47.118,- = € 0,-

Concluderend kan worden gesteld dat door toedoen van de planologische wijziging aan Alpheneseweg 41 te Baarle-Nassau, geen meerwaarde ontstaat op basis waarvan een investering in landschappelijke kwaliteit noodzakelijk is. Echter doordat enkele huidige bedrijfsgebouwen aanwezig zijn op het perceelsgedeelte dat wordt bestemd tot 'Agrarisch' en in gebruik wordt genomen als cultuurgrond, zullen deze worden gesloopt. Ondanks dat initiatiefnemer overeenkomstig vorenstaande berekening niet verplicht is om een bijdrage te leveren in kwaliteitsverbetering, zal ter plaatse door de sloop van disonerende bebouwing en sanering van een grote hoeveelheid asbest in de praktijk wel degelijk een kwaliteitsverbetering ontstaan. Aanvullende kwaliteitsverbeteringen in het landschap zijn derhalve in het kader van Artikel 3.2 Verordening ruimte niet noodzakelijk.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van uw verzoek en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Hoogachtend,
Verschel & Van Dun



ing. C.A. Schellekens
Beëdigd Rentmeester NVR