

J. Sweegers
Driehuizen 6
Hilvarenbeek
jansweegers@hotmail.com

Behandelaar: ing. C.A. Schellekens
Datum: 10 juni 2017
Kenmerk: 717000
Onderwerp: Waardebepaling LIR Driehuizen 6 te Hilvarenbeek

Geachte heer/ mevrouw,

In het kader van de voorgenomen (bedrijfs)ontwikkeling aan Driehuizen 6 te Hilvarenbeek, is momenteel een herziening van het planologisch regime in voorbereiding. 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 van de bestemming aan de Driehuizen 6 dient daarom een onderbouwing plaats te vinden van de bij het plan betrokken kwaliteitsverbetering van het landschap.

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.

Zoals te doen gebruikelijk 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.

Verschel & Van Dun BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 303 18 76

Postel 8
5711 ET Someren
F 013 519 97 27

E info@verschelvandun.nl
I www.verschelvandun.nl
KvK 646 65 291

BTW 855768927B01
IBAN NL74 RABO 0307 7871 92
BIC RABONL2U



In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse sprake van een bestemming 'Agrarisch' met een gedeelte 'Bouwvlak'. In de nieuwe situatie wordt een deel van de betreffende bestemming 'Agrarisch' omgezet naar 'Recreatie' en is sprake van een verplichte permanente landschappelijke inpassing. Één en ander overeenkomstig situatietekening Compositie 5 Stedenbouw.

Doordat de nieuwe landschappelijke inpassing privaatrechtelijk worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, tussen gemeente en initiatiefnemer, kan worden gesteld dat deze groenelementen een permanent karakter hebben. Oftewel, het is de huidige eigenaar, en eventueel daarop volgende eigenaren niet toegestaan om dit groen in de toekomst voor andere doeleinden te gebruiken of te verwijderen. Vanwege deze beperking in gebruik, de instandhoudingsverplichting en de verbondenheid van dit groenelement met de ontwikkeling ter plaatse, kan worden gesteld dat de marktwaarde van dergelijke groen in de praktijk nihil is of een symbolische waarde van € 1,- per m² heeft.

Per saldo resulteert de analyse van de bestaande en nieuwe bestemming in navolgende waardebepaling, met daaruit voortvloeiende waardevermeerdering en te verwachten noodzakelijke investering in kwaliteitsverbetering.

Waarde huidige situatie

Agrarisch (onbebouwd):	7.926 m ² x € 7,- =	€ 55.482,-
Agrarisch bouwvlak tbv woning	750 m ² x € 100,- =	€ 75.000,-
Agrarisch bouwvlak overig	5050 m ² x € 35,- =	<u>€ 176.750,- +</u>
Totaal		€ 307.232,-

Waarde nieuwe situatie

Agrarisch (onbebouwd):	7.223 m ² x € 7,- =	€ 50.561,-
Recreatie tbv woning	750 m ² x € 100,- =	€ 75.000,-
Recreatie overig	4253 m ² x € 60,- =	€ 255.180,-
Groen:	1.500 m ² x € 1,- =	<u>€ 1.500,- +</u>
Waarde totaal:		€ 382.241,-

Waardevermeerdering

€ 382.241,- -/- € 307.232,- = € 75.009,-

Investing in kwaliteitsverbetering

20% van € 75.009,- = € 15.002,-

Concluderend kan worden gesteld dat in de berekening ten behoeve van de investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering, behorende bij de planologische wijziging aan Driehuizen 6 te Hilvarenbeek, men rekening dient te houden met een investering van totaal **€ 15.002,-**. Betreffende investering zal worden gedaan in de vorm van aanleg van boom- en haagbeplanting, bloemrijke randen, hoogstamfruitbomen, kikkerpoel en sloop van 955 m² dissonerende bebouwing. Op basis van een kostenraming zal worden aangetoond dat betreffende investering ruimschoots voldoende is.

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