

**Taxatie in het kader van de
Landschapsinvesteringsregeling (LIR)
Lage Mierdseweg 10-12 en 14a,
5085 NC Esbeek.**

Aanvrager:

**Van Dal Vastgoed B.V.,
Lage Mierdseweg 10,
5085 NC Esbeek.**

20 mei 2016.

Opdracht:

Door

**Van Dal Vastgoed B.V.,
Lage Mierdseweg 10,
5085 NC Esbeek.**

Is verzocht door taxatie de waardevermeerdering (bestemmingsverlies) vast te stellen in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) als gevolg van de voorgenomen planologische verandering voor en nabij het adres:

**Lage Mierdseweg 10-12 en 14a, 5085 NC Esbeek en aan de
Hoogeindsestraat (gemeente Hilvarenbeek).**

De taxatie wordt uitgevoerd door:

A.P.J. van de Wouw, vastgoedadviseur, NVM makelaar - taxateur onroerende zaken, NVM-Woningmarktconsultant, kantoorhoudende bij Arec makelaardij, op 27 februari 1979 door de Arrondissementsrechtbank te Breda beëdigd tot makelaar in en taxateur van onroerende goederen, ingeschreven in het register VastgoedCert:

kamer Bedrijfsmatig Vastgoed	certificaatnummer BV	02.131.007
kamer Landelijk Vastgoed	certificaatnummer LV	02.111.0953
kamer Wonen/MKB	certificaatnummer RMT	07.121.2672



vastgoedcert
gecertificeerd

Het verzoek is door de taxateur aanvaardt en rapporteert als volgt:

Bij deze advisering is gebruik gemaakt van de door of namens de opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Ten behoeve van het opstellen van berekening van de waardevermeerdering (bestemmingsverlies) zijn de volgende stukken als uitgangspunt genomen:

- Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek (plankaart en regels).
- De voor de voorgenomen planwijziging overlegde planbeschrijving met bijbehorende planschets zoals overhandigd mei 2015.
- Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, zoals vastgesteld in het RRO in december 2013.
- Marktreferenties.
- Kadastrale informatie van het plangebied;
- Foto's en topografische kaarten van het plangebied en de nabije omgeving.

Aanleiding:

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

De gemeenten in Zuidoost Brabant vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak die zijn vastgelegd in de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'.

Plan:

Deze rapportage wordt opgesteld in verband met het plan voor een bedrijfsuitbreiding van Houthandel van Dal gevestigd aan de Lage Mierdseweg en Hoogeindsestraat tot het vergroten van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' en de herontwikkeling van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie naar een (dag) recreatieve bedrijfslocatie. Het bedrijf Houthandel van Dal beschikt over twee gekoppelde bouwblokken. De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats op het noordelijke bouwblok.

Gelijktijdig en mede als compensatie worden een aantal stroken grond en een perceel bestemd tot compenserende natuurontwikkeling.

De op het plangebied aanwezige watergang wordt verlegd en krijgt de bestemming water en natuurontwikkeling.

Het plangebied is plaatselijk bekend als Lage Mierdseweg 10 en 12 en 14a, 5085 NC Esbeek en aan de Hoogeindsestraat (gemeente Hilvarenbeek) met de achtergelegen percelen zoals op de situatieschets is aangeduid. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek sectie Q nummers 1025,1026,1027,1028,1030,1033,1420,1474,1475,1476,1477,1486.

- Er is sprake van uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie in de groenblauwe mantel: uitbreiding Houthandel (artikel 6.10 lid 2).
- En er is sprake van vestiging van een recreatiebedrijf in de groenblauwe mantel op een bestaande bouwvlak: realisatie recreatief bedrijf (artikel 6.11 lid 1).

Planbeschrijving

Plan tot het vergroten van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' en de herontwikkeling van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie naar een (dag) recreatieve bedrijfslocatie:

Het kadastrale perceel kavel Q 1420 gelegen ten noorden van de percelen Hoogeindsestraat 1A en 1B wordt gedeeltelijk bestemd tot compenserende natuurontwikkeling. (zie inrichtingsschets toekomstige situatie in toelichting bestemmingsplan).

Zuidelijk van de aanwezige beek genaamd Hoogeindse Beek wordt een strook bestemd voor natuurontwikkeling. Ook aan de noordzijde wordt op een klein stukje grond van Van Dal een strook bestemd voor natuurontwikkeling.

De op het plangebied aanwezige watergang wordt verlegd en krijgt voor een breedte van ca. 10m1 de bestemming water en natuurontwikkeling.

De geplande natuurontwikkelingszones krijgen een bestemming waarbij een wandelpad mogelijk is welke opgenomen wordt in een wandelroute.

Het noordelijke bouwblok betreft de bestaande bedrijfsbebouwing welke gehandhaafd blijft in de zin van functie, gebruik en bouwvoorschriften.

Het noordelijke bouwblok wordt uitgebreid met een opslag van rondhout in de openlucht. De maximale stapelhoogte is 4.00 m1. Aan de westzijde van dit bouwblok komt tussen het bedrijf en de woning aan de Hoogeindsestraat 1a een geluidsscherm of geluidswal

De bestaande bouwmogelijkheden voor de loods voor opslag van gereed product wordt uitgebreid. Voor deze bouwmogelijkheden gelden dezelfde bestemmingsplan voorschriften als voor de bestaande gebouwen.

Het bouwblok bestemd als historische houtzagerij krijgt als bebouwingsvoorschriften een maximale goothoogte van 6 m1 en een nokhoogte van 10 m1. Dit bouwblok krijgt een recreatieve bestemming waarbij de woning een bedrijfswoning is. De bestemming wordt specifiek toegeschreven op de dag recreatieve functie van de historische houtzagerij.

In het plangebied (gekoppeld bouwvlak) van Houthandel van Dal zijn conform het vigerende bestemmingsplan 2 bedrijfswoningen toegestaan.

Ook de woning bij de historische houtzagerij wordt reeds in het huidige bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het voorgenomen plan betreft de omzetting van een agrarisch bedrijfslocatie (inclusief bedrijfswoning) naar een recreatieve bedrijfslocatie (inclusief bedrijfswoning).

Berekening van de waardevermeerdering (bestemmingsverlies)

Berekening van de waardevermeerdering (bestemmingsverlies) in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging op de locatie Lage Mierdseweg 10 en 12 in Esbeek.

De volgende bestemmingsveranderingen zijn aan de orde:

- a) De verplaatsing van 1 bedrijfswoning en de afname van het aantal bedrijfswoningen van 3 naar 2 binnen het zelfde plangebied.
- b) De uitbreiding van het noordelijke bouwblok bestaande uit een bebouwd en een onbebouwd gedeelte.
- c) De omzetting van een agrarisch bouwvlak (Lage Mierdseweg 12) naar een niet agrarische bedrijfsbestemming: naar bouwvlak recreatief (hist. houtzagerij).

Overwegingen van de taxateur bij de taxatieberekening van de waardevermeerdering (bestemmingsverlies) bij herbestemming:

Leidraad bij de berekening van de waardevermeerdering (bestemmingsverlies) in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) is de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap' Hart van Brabant.

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden.

Voor de geplande veranderingen is Categorie 3 van toepassing.

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd (artikel 2.2. VR van toepassing) Niet elke ontwikkeling is bij voorbaat te vangen in één van bovenstaande categorieën. Initiatieven kunnen daarvoor te complex zijn en/of hebben door bijzondere omstandigheden minder financieel draagvlak dan in de in categorie 3 gehanteerde normen of dragen op geheel andere wijze bij aan de kwaliteit van het landschap.

Uitbreiding bestaande, niet-agrarische bedrijfsbestemmingen:

Bij uitbreiding van bestaande niet-agrarische bestemmingen ten laste van agrarische grond wordt onderscheid gemaakt tussen een uitbreiding van het perceel en een uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Een uitbreiding kan noodzakelijk zijn, doch levert op zichzelf geen enkele bijdrage aan de verbetering van het landschap. Daarom wordt bij de bepaling van de meerwaarde rekening gehouden met de prijs van een regulier bedrijfskavel op een bedrijventerrein. Voor enkel het uitbreiden van oppervlak wordt de helft van de reguliere waarde gehanteerd. Een en ander resulteert:

Voor extra te bebouwen oppervlak een waardestijging van € 155/m², zonder verruiming bouwmogelijkheden (voor onbebouwde) een waardestijging van € 75/m². Voor specifieke bestemmingswijzigingen wordt maatwerk geleverd.

Maatwerk:

Naar het oordeel van de taxateur is er in de onderhavige situatie sprake van een specifieke bestemming.

Naar het oordeel van de taxateur is de onderhavige situatie maar beperkt vergelijkbaar met een regulier bedrijventerrein. De bestemming is beperkt tot "houtzagerij" en "houthandel". Overige bedrijven welke behoren tot de categorie 2 worden uitgesloten. Bij een eventueel in de toekomst gewenste verandering hiervan zal een nieuw ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden.

Voor een industriegebied van vergelijkbare ligging in Esbeek, het bestemmingsplan Mierbeek geldt momenteel een uitgifteprijs van € 125/m². De taxateur zou bij een gelijke bestemming deze uitgifteprijs als referentie nemen.

Vanwege de gebruiksbeperkingen welke verband houden met de beperkte bestemming acht de taxateur termen aanwezig om uit te gaan van een reductie van de grondwaarde van 30%.

Het is aannemelijk en komt bij economische waarderingen veelvuldig voor dat de waarde van een niet te bebouwen terrein gewaardeerd wordt tegen de helft van het terrein met bebouwingsmogelijkheden.

Samenvattend wordt door de taxateur de meerwaarde als gevolg van de bestemmingsverandering voor het te bebouwen terrein getaxeerd op € 125/m² te verminderen met 30% = € 87.50/m² = na afronding € 90/m², en voor het onbebouwde gedeelte de helft hiervan is € 45/m².

Omzetting van agrarisch bouwvlak naar bouwvlak recreatief (hist. houtzagerij).

Voor een dergelijke bestemmingsverandering te rekenen met een waardevermeerdering van € 40/m².

**Taxatieberekening van de waardevermeerdering (bestemmingsverlies)
bij herbestemming van de locatie Lage Mierdseweg 10-12, Esbeek:**

Verplaatsing 2 bedrijfswoningen:					nihil	
Omvang huidig bouwvlak bedrijf bebouwd en onbebouwd:						
	oppervlakte		waarde/m2			
bouwvlak huidig 1	16.885					
bouwvlak huidig 2	19.795					
	36.680	bebouwd	8.600	€ 90,00	€ 774.000	
		onbebouwd	28.080	€ 45,00	€ 1.263.600	
						€ 2.037.600
Nieuw bouwvlak:						
bouwvlak nieuw 1	31.458					
bouwvlak nieuw 2	22.524					
	53.982	bebouwd	11.100	€ 90,00	€ 999.000	
		onbebouwd	42.882	€ 45,00	€ 1.929.690	
						€ 2.928.690
inleveren derde bedrijfswoning					€ 200.000-	
waardestijging als gevolg van de uitbreiding bouwvlak bedrijf					€ 691.090	
waardeverandering als gevolg van omzetting agrarisch bouwvlak naar recreatieve bestemming:						
bestaand bouwvlak agrarisch:						
bouwvlak agrarisch 1			5.275			
bouwvlak agrarisch 2			6.379			
			11.654	€ 25,00	€ 291.350	
toekomstig bouwvlak recreatief:						
bouwvlak recreatief			7.169	€ 40,00	€ 286.760	
waardedaling agrarisch naar recreatief					€ 4.590	
Waardeverandering als gevolg van natuurontwikkeling:						
Bestaande landbouwgrond			10146	€ 6,54	€ 66.355	
Bestaand bouwvlak bedrijf			1900	€ 45,00	€ 85.500	
natuurgrond ter plaatse van landbouwgrond			10146	€ 1,00	€ 10.146	
natuurgrond ter plaatse van bouwvlak bedrijf			1900	€ 1,00	€ 1.900	
						€ 139.809-
Totale waardestijging					€ 546.691	
20% van waardestijging					€ 109.338	
Voorgenomen kwaliteitsverbetering van het landschap:						
sloop stallen bestaand bouwvlak agrarisch				€ 35.000	1)	
aanleg natuur				€ 38.612	1)	
beheer 10 jaar werkelijke kosten				€ 86.812	1)	
1) zie tabel kostenraming kwaliteitsverbetering						
Voorgenomen kwaliteitsverbetering van het landschap:					€ 160.424	

Kostenraming kwaliteitsverbetering						
SLOOP STALLEN		Oppervlak		Kosten	Eenheid	Sloopkosten
		1400		€ 25,00	per m2	€ 35.000,00
AANLEG						
Element	Oppervlak	Plantverband	Aantal	Prijs ex BTW	Eenheid	Aanlegkosten
Houtsingel	2800	1,5 x 1,5	1244	€ 1,37	per stuk	€ 1.704,89
Houtsingel rond boomgaard	400	1,5 x 1,5	178	€ 1,37	per stuk	€ 243,56
Solitaire bomen			4	€ 53,64	per stuk	€ 214,56
		boomkorf	4	€ 42,62	per stuk	€ 170,48
Veeraster			300	€ 3,83	per stuk	€ 1.149,00
Kruidenrijke grasland	5400			€ 14,00	per are	€ 7.560,00
Poel	660		4500	€ 4,55	per m3	€ 20.475,00
Hoogstam			18	€ 20,00	per stuk	€ 360,00
Kruidenrijk grasland onder de hoogstam	2373			€ 14,00	per are	€ 3.322,20
Natuurvriendelijke oevers watergang	900		750	€ 4,55	per m3	€ 3.412,50
Totaal aanlegkosten						€ 38.612,18
BEHEER						
Element			Prijs	Eenheid		Beheerkosten 10 jaar
Houtsingel	2800			7,19 per are per jaar		€ 20.132,00
Houtsingel rond boomgaard	400			7,19 per are per jaar		€ 2.876,00
Solitaire bomen			4	3,34 per boom per jaar		€ 133,60
Kruidenrijke grasland	5400			8,42 per are per jaar		€ 45.468,00
Poel			1	61,19 per poel > 300m2		€ 611,90
Hoogstam			18	5,34 per boom per jaar		€ 961,20
Kruidenrijk grasland onder de hoogstam	1975			8,42 per are per jaar		€ 16.629,50
						€ 86.812,20

Waarde:

Waardebegrip Marktwaaarde: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden overgedragen op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Aansprakelijkheid en voorbehoud

Alle door Ad van de Wouw verrichte werkzaamheden geschieden naar beste vermogen, doch voor risico van de opdrachtgever. Daarom is Ad van de Wouw ten opzichte van de wederpartij nimmer aansprakelijk voor schade en vrijwaart de wederpartij Ad van de Wouw voor aanspraken door derden wegens schade voortkomend uit verrichte werkzaamheden, gegeven adviezen of enig verzuim in de uitvoering van een gegeven opdracht.

Ondertekening

Ad van de Wouw is een onafhankelijk adviesbureau dat geen relatie heeft met partijen die - voor zover thans bekend - betrokken zijn bij de in dit rapport bedoelde ontwikkelingen, behoudens die van opdrachtgever/opdrachtnemer zoals hiervoor omschreven.

Aldus opgemaakt en ondertekend:

20 mei 2016.

Ad van de Wouw



Register Taxateur VastgoedCert. Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Vastgoed.



vastgoedcert
gecertificeerd

kamer Bedrijfsmatig Vastgoed	certificaatnummer BV02.131.007
kamer Landelijk Vastgoed	certificaatnummer LV 01.20.503.5.
kamer Wonen/MKB	certificaatnummer RMT 06.609.1373

