



Advies

Onderbouwing LIR berekening

Bestseweg 53 Oirschot

Advies

Onderbouwing LIR berekening
Bestseweg 53 Oirschot



Aelmans Taxaties BV

Vestigingen te Voerendaal, Margraten,
Baexem, Panningen en Rosmalen

Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com
www.aelmans.com

Taxateurs

ing. J.V.M. Aelmans RT
ing. J.H.M. Horsmans RT
S.E.E. Limpens BSc
E.T.M. de Bruijn RM/RT
ing. A.C.J. van Oers RM/T
A.A.A. van Poppel MRE RM/RT
M.J.T. Roosen RM/RT
J.A.F. van den Hout RM/RT
ing. M.J.P.G. van Hoek RM/RT
B. Pijs RM/RT

E.H.E.J. Horsmans RM/RT
R.J.H. Vroonen RM/RT
L.J.S. Korvorst RM/RT
ir. J.J.M. Aelmans MRE RT
M.E. Sangen RT
B.G.H. van den Berg RM/RT
E.J.C. Corbey RM/RT
E.P.J.M. Cuijpers RM/RT
R.Y.H. Sougnez RM/RT
R.M.H. Pijs RM/RT

KvK 85001589
BTW NL8634.62.364.B01
Bankrekening 37.72.16.658
BIC RABONL2U
IBAN NL11RABO0377216658



Op onze dienstverlening zijn de
Algemene Consumentenvoorwaarden
NVM van toepassing die u vindt op
www.nvm.nl en www.aelmans.com

Inhoud

A	Opdracht/verantwoording/aansprakelijkheid.....	3
A.1	Opdrachtgever en opdrachtnemer.....	3
A.2	Verantwoording en aansprakelijkheid	3
B	Vraag-/probleemstelling	5
B.1	Algemeen.....	5
B.2	Probleem	5
B.3	Doel-/Vraagstelling.....	5
B.3.1	Doel	5
B.3.2	Vraagstelling	6
C	Plangebied	7
C.1	Huidige situatie.....	7
C.2	Toekomstige situatie	9
D	Waardering.....	10
D.1	Huidige situatie.....	10
D.2	Toekomstige situatie	11
E	Waardetoeename en basisinspanning	12
F	Bijlagen.....	12

A Opdracht/verantwoording/aansprakelijkheid

A.1 Opdrachtgever en opdrachtnemer

Rapportnummer	: Q233194.002/MRO
Datum opdracht	: 15 december 2022
Waardepeildatum	: 1 februari 2023
Datum opname en inspectie	: n.v.t. (deskresearch)
Naam opdrachtgever	: Tuincentrum Coppelmans Oirschot
Adres opdrachtgever	: Bestseweg 53 5688 NP Oirschot
Opdracht is verstrekt aan	: Aelmans Taxaties B.V. Berlicumseweg 6d 5248 NT Rosmalen
Lid van de NVM onder nummer	: 11.244
De taxatie is uitgevoerd door	: M.J.T. Roosen RT
Als taxateur o.g. gecertificeerd	: Register-Taxateur NRV
Ingeschreven in het register	: NRV
Kamer	: Wonen / WOZ / Bedrijfsmatig Vastgoed / Landelijk en Agrarisch
Registratienummer	: RT929007690
Als rentmeester beëdigd	: op 3 oktober 2007
Lid van/aangesloten bij	: NVM, NVR en DOBS

A.2 Verantwoording en aansprakelijkheid

1. Voorwaarden

Op deze rapportage is van toepassing: Regeling voor Rentmeesters 2020 (RvR 2020), vastgesteld in de ledenvergadering van de NVR van 13 november 2020.

2. Aansprakelijkheid

Deze onderbouwing is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en instellingen voor zover deze met name zijn genoemd.

3. Toepassing NRVt reglementen

Ondergetekende verklaart deze onderbouwing voor zover als relevant te hebben opgesteld met in achtname van de reglementen van het NRVt (Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs).

In dat verband verklaart ondergetekende overigens dat – waar in deze onderbouwing adviezen ten aanzien van waarden worden gegeven – deze niet gezien kunnen worden als een Professionele Taxatiedienst (PTD). Het opstellen van deze onderbouwing betreft namelijk een zogenaamde Specifiek Overeengekomen Werkzaamheid (SOW) welke voor adviesdoeleinden aan opdrachtgever is uitgevoerd. De reglementen van NRVt vereisen overigens dat ook een SOW wordt uitgevoerd met in achtname van alle aan het werk van een taxateur verbonden fundamentele beginselen: Professioneel, Vakbekwaam, Integer, Objectief en onafhankelijk, zorgvuldige en transparant en vertrouwelijk.

B Vraag-/probleemstelling

B.1 Algemeen

Opdrachtgever exploiteert een tuincentrum aan Bestseweg 53 te Oirschot en heeft het initiatief genomen om het 'warenhuis' (kassen) van het bestaande tuincentrum uit te breiden. Dit zodanig dat het mogelijk wordt een deel van het assortiment dat momenteel in de buitenlucht wordt aangeboden te overdekken. Dit overigens mede om de (ruimtelijke) uitstraling van het tuincentrum te verbeteren. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze bestaat enerzijds uit het vergroten van het maximaal aantal vierkante meter bebouwing dat is toegestaan en anderzijds uit een begrenzing van de plek waar deze bebouwing mag worden opgericht. Dit door het definiëren van een bouwvlak. Voorheen was er geen bouwvlak (slechts een maximum oppervlakte aan bebouwing), waardoor de bebouwing die mogelijk was in theorie op elke willekeurige plek binnen het bestemmingsvlak zou kunnen worden opgericht.

B.2 Probleem

Door de Kempengemeenten is de 'afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 12 augustus 2012' (hierna: de notitie) vastgesteld. Dit met als doel om op een uniforme manier om te kunnen gaan met de beleidsvrijheid die de IOV (toen nog Verordening Ruimte) aan gemeenten biedt. In de notitie hebben de betreffende gemeenten vastgelegd op welke wijze inhoud moet worden gegeven aan de gevraagde investering in het landschap. De gemeente Oirschot conformeert zich aan deze regeling en zodoende is gezien of de betreffende notitie op de onderhavige ontwikkeling kon worden toegepast.

Gebleken is dat de ontwikkeling zoals hier aan de orde niet (goed) past binnen de in de notitie beschreven (3) categorieën van ontwikkelingen. Toepassing van categorie 3 zou theoretisch tot de mogelijkheden behoren. De daarin beschreven voorbeelden zijn echter zodanig generiek en van een dusdanige (kleine) schaal of van een zodanig ander karakter dan hier het geval is dat 1 op 1 toepassing daarvan mogelijk tot een onredelijke/onevenredige uitkomst zal leiden.

Dit probleem vindt zijn oorzaak met name in het feit dat de gehanteerde normbedragen in de notitie erg ver afstaan van de werkelijkheid van deze casus.

B.3 Doel-/Vraagstelling

B.3.1 Doel

De notitie maakt melding van de zogenaamde 'Buitencategorie' voor initiatieven die niet in een van de in de notitie genoemde categorieën 1 tot en met 3 zijn onder te brengen. Deze maken het mogelijk om de vrijheid te houden om maatwerk te leveren. Het doel van deze notitie is om op onderbouwde wijze de bouwstenen voor dit maatwerk aan te leveren.

B.3.2 Vraagstelling

Gelet op het hiervoor geschetste probleem en doel is aan ondergetekende de vraag voorgelegd om de basisinspanning te berekening op basis van marktconforme waarden ten einde daarmee een bijdrage te leveren aan de onderbouwing van maatwerk in afwijking van de uniforme normen uit de notitie.

Meer concreet komt de vraagstelling neer op het volgende:

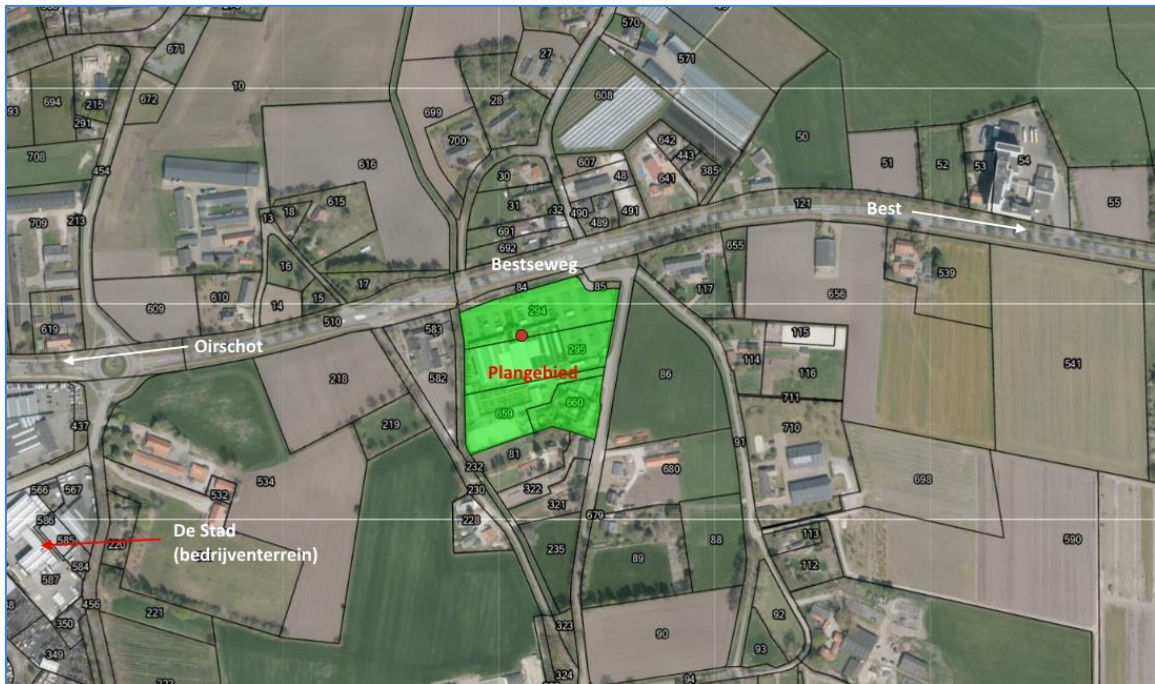
- Welke marktwaarde kan per peildatum worden toegekend aan de ondergrond van de tuincentrumlocatie uitgaande van de huidige staat en bestemming.
- Welke marktwaarde kan per peildatum worden toegekend aan de ondergrond van de tuincentrumlocatie uitgaande van de (beoogde) toekomstige bestemming.

C Plangebied

C.1 Huidige situatie

Ligging:

Het plangebied omvat de op onderstaande afbeelding groen gearceerde percelen. De exacte kadastrale aanduiding met oppervlakten is opgenomen in bijlage 2 (LIR-berekening).



Figuur 1: ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied tussen Oirschot (aan de westzijde) en Best (aan de oostzijde). Het plangebied wordt omgeven door hoofdzakelijk objecten met een woonbestemming en daarnaast een enkel agrarisch bestemd bedrijf en direct ten westen een object met een horeca bestemming. Tussen de tuincentrum locatie en de kern Oirschot is het bedrijventerrein De Stad gelegen.

Volgens de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is op de locatie het thema Landelijke gebied van toepassing. Er is géén sprake van een aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' hetgeen eventuele verwachtingen ten aanzien van andere lucratieve bestemming gerechtvaardigd zouden doen zijn.

Gebruik:

Het plangebied wordt momenteel overeenkomstig de vigerende bestemmingen gebruikt.

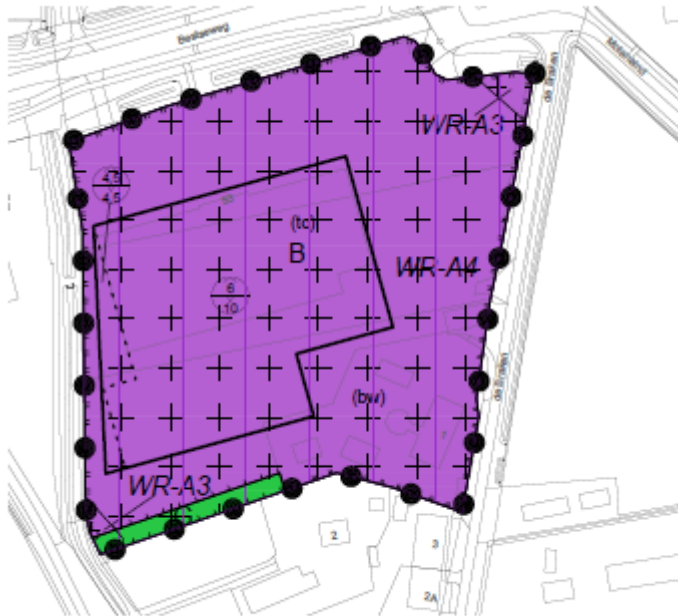


Figuur 2: huidige gebruik van de bestemming tc.

Het eigendom van initiatiefnemer ter grootte van 1.86.90 ha (zie kadastrale aanduidingen in de bijlage) is in zijn geheel bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'tuincentrum'. Het gehele bestemmingsvlak is daarbinnen als bouwvlak aangeduid. Artikel 6 Bedrijf geeft aan dat de gronden met deze bestemming kunnen worden gebruikt voor bedrijven als benoemd in de 'staat van niet-agrarische bedrijven'. In deze situatie betreft dit zoals aangegeven een tuincentrum (tc) met een maximaal oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 3.620 m². De bestaande bebouwing (buiten de bedrijfswoning) komt hier ongeveer mee overeen. Zie bovenstaande afbeelding.

C.2 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie komt tot uiting op onderstaande uitsnede van de conceptbestemmingsplankaart.



Figuur 3. Toekomstige situatie

Deze bestemming voorziet in een vergelijkbare specifieke bedrijfsbestemming (tc) maar dan met een groter maximaal oppervlakte aan bebouwing van 6.600 m². Het bouwvlak is hiermee in overeenstemming gebracht. Het bouwvlak is dus verkleind van ruim 1.85 ha naar 0.66 ha, terwijl het maximaal oppervlak aan bebouwing met bijna 3.000 m² is toegenomen.

D Waardering

D.1 Huidige situatie

Ten aanzien van de waarde onder de huidige (oude) bestemming is het volgende overwogen:

- De prijzen van locaties voor zogenaamde 'perifere detailhandel' waaronder een tuincentrum zoals deze kan worden geschaard, lopen sterk uiteen. Dit afhankelijk van de ligging en de gebruiksmogelijkheden.
- Daarbij is voor deze locatie met name van belang dat het een (solitaire) locatie in het buitengebied betreft.
- Tevens is zeer bepalend voor de waarde of de bestemming ook een uitwisselbaarheid van functies toelaat.
- In deze situatie is sprake van een (zeer) specifieke bestemming. In artikel 6.1 onder a. wordt bij de bestemming Bedrijf in eerste instantie een 'verenging' aangebracht in die zin dat daaronder in deze agrarisch verwante en agrarisch-technische bedrijven worden begrepen en dat, indien er sprake is van niet-agrarische bedrijven het gebruik beperkt blijft tot hetgeen is opgenomen in de 'staat van niet-agrarische bedrijven'. Al datgene dat niet binnen deze omschrijving past is derhalve uitgesloten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de vestiging van een andere perifere detailhandelsfunctie zoals een bouwmarkt o.i.d. Er is dus bij deze bestemming geen sprake van een uitwisselbaarheid van functies.
- Het voorgaande heeft tot gevolg dat een prijsvergelijking met locaties op bedrijfsterreinen (die wel een uitwisselbaarheid van functies tonen en die meer ontwerprijheid geven om bebouwing te positioneren) 'mank' gaat.
- Verder dient nog in ogenschouw te worden genomen dat er binnen het bebouwingsvlak nog een maximum is opgenomen ten aanzien van het maximale oppervlakte aan bebouwing.
- In de notitie wordt ten aanzien van de waarde van een niet agrarische bedrijf uitgegaan van een regulier bedrijfskavel op een bedrijfsterrein à € 160,-/m². Daarbij wordt uitgegaan van een maximum van 5.000 m². Ook om deze reden dient naar de mening van ondergetekende op basis van andere uitgangspunten tot een benadering van de markt waarde te worden gekomen.
- Bij bestudering van een aantal transacties waarbij gronden ten behoeve van vergelijkbare functies zijn gekocht blijkt ook dat dit prijsniveau van € 160,-/m² niet haalbaar/reëel is. Bijgevoegd overzicht (bijlage 1) laat een aantal transacties zien van tuincentrum locaties. Hierbij valt op dat bij onbebouwde locaties waarbij sec een tuincentrum mogelijk is het plafond op ca. € 130,-/m² lag en dat de onderkant in Tilburg aan de Rugdijk ligt waarbij weliswaar (ook) wel over een bouwmarkt werd gerept, maar waarbij waarschijnlijk niet geheel en al van bouwrijpe grond gesproken kon worden. De netto prijs bedroeg daar namelijk exclusief bijdrage aan kwaliteitsbijdragen bijna € 83,-/m² (€ 115,- minus € 32,-). De hogere prijs voor onbebouwde grond van bijvoorbeeld € 150,-/m² in 2020 in Enschede betreft een locatie waar tevens een bouwmarkt is toegestaan. Voor locatie inclusief gebouwen wordt logischerwijs nog hogere prijzen betaald.
- Het voorgaande overziend is ondergetekende van menig dat er ten aanzien van onderhavige locatie zodanig beperkingen aan de orde zijn dat er met de nodige terughoudendheid naar de geconstateerde referentieprijzen moet worden gekeken.

- Door een tweedeling te hanteren ten aanzien van die delen die bebouwd mogen worden en die delen die niet bebouwd mogen worden maar wel dienstbaar zijn daaraan, kunnen deze beperkingen tot uiting worden gebracht.
- Onder de oude bestemming is dit nog een fictieve tweedeling. Alle meters mogen immers worden bebouwd, echter in totaal tot een maximum van 3.620 m².
- Ondergetekende is van mening dat voor die delen van het plangebied die bebouwd mogen worden, gelet op de specifieke bestemming, de ligging in het buitengebied en het ontbreken van verwachtingen ten aanzien van andere lucratieve bestemming een waarde van € 125,- / m² marktconform is. Voor die delen waarop geen bouwvlak aan de orde is, is naar de mening van ondergetekende een afgeleide daarvan van € 80,- / m² realistisch. Al met leidt dit – rekening houden met de ratio bebouwbaar(19%)/niet bebouwbaar (81%) - tot een gemiddelde grondwaarde van € 88,72/m² (zie bijgevoegde berekening).

D.2 Toekomstige situatie

Onder de toekomstige situatie blijven grosso modo dezelfde overwegingen aan de orde met dien verstande dat daarnaast nog het volgende in aanmerking dient te worden genomen:

- onder de nieuwe situatie is sprake van een vergroting van het maximaal bebouwbaar oppervlakte naar 6.600 m². Dit maakt de tuincentrumlocatie – mede gezien de schaalvergrotingstendensen in de betreffende branche - qua omvang meer levensvatbaar dan dat ze onder de oude planologische situatie was. Dit maakt de locatie interessanter.
- De nieuwe bestemming brengt daarnaast een fixatie met zich mee ten aanzien van de plek waar deze bebouwing mag worden opgericht. Dit maakt de invulling van de locatie minder flexibel. Die gronden die buiten het bouwvlak vallen hebben meer definitief een beperktere aanwendingsmogelijkheid.
- Het positieve effect dat in zijn algemeen uitgaat van de schaalvergroting wordt daarmee, althans deels, weer teniet gedaan.
- Niettemin is er naar de mening van ondergetekende wel sprake van een waardetoeename, welke zich het beste laat benaderen door de hiervoor geconstateerde prijzen te corrigeren voor de gewijzigde ratio bebouwbaar/onbebouwbaar.
- In de nieuwe situatie is de verdeling: 35% bestemming Tuincentrum bebouwbaar, 63% bestemming Tuincentrum niet-bebouwbaar, 2% bestemming Groenstrook.
- Deze verdeling leidt tot een gemiddelde prijs per m² plangebied van ruim € 94,- (zie bijgevoegde berekening)

E Waardetoeename en basisinspanning

De hiervoor benoemde feiten, omstandigheden en overwegingen zijn door ondergetekende verwerkt in de bijgevoegde Berekening LIR.

Deze berekening leidt tot de volgende uitkomsten:

A.	Waarde o.b.v. Bp. Buitengebied, geconsolideerde Versie 2020	€ 1.658.100,-
B.	Waarde o.b.v. Bp. Buitengebied, herziening Bestseweg 53 (concept)	€ 1.761.400,-
C.	Waardevermeerdering	€ 103.300,-
D.	Basisinspanning	20%
	Basisinspanning in euro's	€ 20.660,00

F Bijlagen

1. Referenties
2. LIR-berekening

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden

Aldus opgemaakt te Rosmalen op 17 februari 2023.



M.J.T. Roosen, RM/RT
Rentmeester NVR/Onteigeningsdeskundige

Bijlage 1 referenties tuincentra						
Locatie	adres	bestemming	m²	prijs	datum	prijs/m²
Nuenen, tuincentrum Coppelmans	Kapperdoesweg 8	Detailhand in de vorm van een tuincentrum	22887	€ 2.957.600,00	28-6-2017	€ 129,23
Deventer, intratuin	Weg door Zuid Salland 1	Detailhandel - Tuincentrum / verkeer Verblijfsgebied	31455	€ 3.871.756,79	9-5-2017	€ 123,09
Apeldoorn, nieuwe hornbach	De voorwaarts 750	Detailhandel (bouwmarkt, tuincentrum, drive in, verblijfsgebied)	34356	€ 9.142.394,00	19-8-2020	€ 266,11
Enschede, Hornbach	Zuiderval 175	Detailhandel (bouwmarkt maximaal 11800 m² en tuincentrum tot maximaal 6000 m²)	48295	€ 7.250.000,00	19-12-2020	€ 150,12
Tilburg, natuurlijk Tilburg	Rugdijk 2	Detailhandel Perifeer (tuincentrum/bouwmarkt)	10636	€ 377.870,90	8-2-2018	€ 35,53
				3e termijn expl bijdrage € 350.000,00		€ 32,91
				4e termijn expl bijdrage € 152.790,43		€ 14,37
				Bijdrage kwaliteitsverbetering landschap € 350.000,00		€ 32,91
						€ 115,71
Intratuin Lisse	Heereweg 350	Detailhandel - Tuincentrumn, inclusief woning, bedrijfsgebouw en 4000 m² aan kas	32945	€ 7.450.000,00	30-6-2022	€ 226,13
Spijkenisse	Korte Schenkeldijk 2	principeakkoord gemeente, verkocht door gemeente, inclusief boerderijwoning	9499	€ 870.000,00	30-12-2020	€ 91,59
Vleuten	Mostperenlaan 6	Bestemming- detailhandel, inclusief gebouwen	15875	€ 5.250.000,00	30-12-2021	€ 330,71

Berekening Landschapsinvesteringsregeling									
Plan	Bestseweg 53								
kadastrale percelen:	Zie onder								
opdrachtgever:	Coppelmans Oirschot								
Rapportnummer:	BIJLAGE 2 bij: Q233194.002/MRO								
datum:	24-1-2023								
A.		Huidige waarde o.b.v. Bp. Buitengebied							
Kadastraal bekend:	m²	Huidige bestemming			ratio	€/m²		Totaal	
Oirschot N 294	6025								
Oirschot N 295	5775								
Oirschot N 659	4205								
Oirschot N 660	2685								
	18690	Bedrijf TC met maximaal bebouwbaar oppervlakte (exclusief bedrijfswoning)			3620	19% €	125,00 €	452.500,00	
		Bedrijf TC niet bebouwbaar (o.a. buitenverkoop)			15070	81% €	80,00 €	1.205.600,00	
Totaal A.						€	88,72 €	1.658.100,00	
B.		Toekomstige waarde o.b.v. Bp. 'Buitengebied - Herziening Bestseweg'							
Kadastraal bekend:	m²	Nieuwe bestemming			ratio	€/m²		Totaal	
Oirschot N 294	6025								
Oirschot N 295	5775								
Oirschot N 659	4205								
Oirschot N 660	2685								
	18690	Bedrijf TC baximaal bebouwbaar oppervlakte (exclusief bedrijfswoning)			6600	35% €	125,00 €	825.000,00	
		Bedrijf TC niet bebouwbaar			11705	63% €	80,00 €	936.400,00	
		Groenstrook			385	2% €	2,00 €	770,00	
Totaal B.						€	94,24 €	1.761.400,00	
C.		Waardewijziging							
	A. Huidige waarde						€	1.658.100,00	
	B. Waarde na herziening bestemming						€	1.761.400,00	
Totaal C		Waardevermeerdering						€	103.300,00
D.		Bijdrage t.b.v. de Landschapsinvesteringsregeling						20%	€ 20.660,00