



G.C.P.A. Veerman
Kruislandsedijk 34
4651 RD Steenbergen

Behandelaar: R.M.M.J van den Berg
Datum: 06-11-2017
Kenmerk: 717039.001V
Onderwerp: Waardebepaling LIR Kruislandsedijk 34 te Steenbergen

Geachte heer Veerman,

In het kader van de voorgenomen (bedrijfs)ontwikkeling aan de Kruislandsedijk 34 te Steenbergen 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 Kruislandsedijk 34 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.

In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse sprake van een bestemming 'Agrarisch' met een gedeelte 'Bouwvlak'. In de nieuwe situatie wordt de bestemming 'Agrarisch' nader gespecificeerd met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme'. Daarbij wordt het bouwvlak uitgebreid naar 3.600 m². Hierdoor is sprake van een verplichte permanente landschappelijke inpassing, één en ander overeenkomstig de situatietekening van Compositie 5 Stedenbouw.

Doordat de nieuwe landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan, onder art. 3.1, 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):	1.405 m ² x € 5,- =	€ 7.025,-
Agrarisch bouwvlak t.b.v. woning	750 m ² x € 100,- =	€ 75.000,-
Agrarisch bouwvlak overig	1.596 m ² x € 35,- =	<u>€ 55.860,- +</u>
Totaal		€ 137.885,-

Waarde nieuwe situatie

Agrarisch bouwvlak zonder bouw mogelijkheden:	1.551 m ² x € 35,- =	€ 54.285,-
Agrarisch bouwvlak t.b.v. woning:	750 m ² x € 100,- =	€ 75.000,-
Agrarisch bouwvlak met mogelijkheid horeca:	150 m ² x € 100,- =	€ 15.000,-
Agrarisch bouwvlak met mogelijkheid recreatie:	400 m ² x € 35,- =	€ 14.000,-
Agrarisch bouwvlak overig	700 m ² x € 35,- =	€ 24.500,-
Groen:	200 m ² x € 1,- =	<u>€ 200,- +</u>
Waarde totaal:		€ 182.985,-

Waardevermeerdering

€ 182.985,- -/- € 137.885,- = € 45.100,-

Investing in kwaliteitsverbetering

20% van € 45.100,- = € 9.020,-

Concluderend kan worden gesteld dat in de berekening ten behoeve van de investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering, behorende bij de planologische wijziging aan de Kruislandsedijk 34 te Steenberg, men rekening dient te houden met een investering van totaal **€ 9.020,-**. Betreffende investering zal worden gedaan in de vorm van aanleg van boom- en haagbeplanting en verdichting van bestaande windsingel. Tevens vindt instandhouding van de nieuwe en bestaande landschapselementen plaats. Op basis van een kostenraming zal worden aangetoond dat betreffende investering ruimschoots voldoende is. Aanvullend worden daarnaast de bestaande bedrijfsgebouwen gerenoveerd op een wijze en met materialen die bijdragen aan een verbetering van het landschap. De investeringskosten daarvan vallen buiten de kostenraming van de landschapselementen.

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

R.M.M.J. van den Berg
Aspirant-rentmeester NVR

Datum: 12-09-2017

Offerte voor George Veerman Kruislandsedijk 34 4651 RD Steenberghe leveren van bomen/planten en aanplanten van bomen/planten en onderhoud:

De meerstammige bomen, 3 stuks Alnus glutinosa 300 cm + hoog, 2 stuks salix alba 300 cm + hoog, 7 stuks fraxinus excelsior 200 cm + hoog. Deze bomen zijn totaal 665 euro ex. 6 procent. Het aanplanten van deze bomen met kluitverankering (palen en band en grondverbeteraar} is totaal 945 euro ex. 21 procent

Leveren Fagus sylvatica atropunicea met kluit 200 cm + hoog is totaal 1800 euro ex. 6 procent. Het aanplanten van de Fagus sylvatica atropunicea van woning tot aan weg de Vreede met palen en draad en grondverbetering is totaal 810 euro ex. 21 procent.

Het jaarlijks onderhoud/bemesten en twee keer snoeien van de fagus sylvatica atropunicea/meerstammige bomen en op ruimen/afvoeren takken en bladeren is totaal 750 ex. 21 procent.

Met vriendelijke groeten,

Mario van Haperen.