

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

076 – 5225262

076 – 5213812

info@c5s.nl

www.c5s.nl

20083802

telefoon
fax
email
internet
kvk Breda

Berekening kwaliteitsverbetering landschap

t.b.v. bestemmingsplan “Herontwikkeling Glatt-locatie, Putte”

d.d. 30 juli 2014

Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 dient elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een kwaliteitsverbetering van het landschap te omvatten. Als onderdeel van de ontwikkeling van het amusementscentrum Hof van Putte worden diverse maatregelen voorgesteld, met name als onderdeel van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe functies. Hiervoor is een inrichtingsschets opgesteld.

Om te toetsen of deze maatregelen voldoende zijn voor de realisatie van het amusementscentrum dient, conform de provinciale Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (de rood-met-groen koppeling), een financiële vertaalslag plaats te vinden. De som van de te nemen maatregelen dient in verhouding te staan tot de waardevermeerdering van de bebouwing en de grond door de realisatie van het amusementscentrum. Onderhavige notitie vormt de financiële vertaalslag van de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze omvat twee onderdelen:

- Berekening van de waardevermeerdering van de gronden op basis van de nieuwe bestemmingsregeling;
- Berekening van de waarde van de te nemen maatregelen waarmee de kwaliteitsverbetering van het landschap tot stand wordt gebracht.

Waardevermeerdering grond

Verschel heeft de waarde van de ondergrond in de huidige en de nieuwe (planologische) situatie bepaald. Deze is opgenomen in [bijlage 1](#).

De waarde van het plangebied is in de huidige situatie opgebouwd uit een drietal verschillende waarden, overeenkomstig de geldende bestemmingen. Zie hiervoor onderstaande tabel:

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m ²	Totaalprijs
Bedrijf	7.950 m ²	€ 165,00	€ 1.311.750,00
Wonen	1.330 m ²	(750 m ² x € 250) + (580 m ² x € 100)	€ 245.500,00
Agrarisch met waarden	10.419 m ²	€ 6,00	€ 62.514,00
Totaal	19.699 m²		€ 1.619.764,00

Waarde huidige bestemmingen

In de nieuwe situatie wordt de bestemming gewijzigd naar 'Cultuur en ontspanning'. Daarbinnen wordt met bouwvlakken en aanduidingen op hoofdlijnen onderscheid gemaakt in vijf onderdelen. Per onderdeel wordt een eigen waarde per m² gehanteerd. Zie hiervoor onderstaande tabel.

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m ²	Totaalprijs
Cultuur en ontspanning bebouwbaar	4.497 m ²	€ 235,00	€ 1.056.795,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – inclusief terrassen	4.466 m ²	€ 100,00	€ 446.600,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – exclusief terrassen (aanduiding parkeerterrein)	6.774 m ²	€ 55,00	€ 372.570,00
Verkeer	123 m ²	€ 0,00	€ 0,00
Groen en water	3.839 m ²	€ 1,00	€ 3.839,00
Totaal	19.699 m²		€ 1.879.804,00

Waarde nieuwe bestemmingen

De financiële meerwaarde komt met deze waardebepaling uit op € 260.040,-. Op basis van de verplichting tot bevordering van ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in de Verordening ruimte en de handreiking bedraagt een minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap 20% van de waardevermeerdering. De basisinspanning komt daarmee uit op een bedrag van **€ 52.008,-**.

Waarde maatregelen kwaliteitsverbetering

Ten behoeve van de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer de volgende investeringen in kwaliteitsverbetering gedaan:

1. Sloop overtollige bebouwing

Ten behoeve van de ontwikkeling van het amusementscentrum wordt de woning en de bijgebouwen op het voormalige woonperceel gesloopt. Voor het grote vrijstaande bijgebouw (12 x 10 meter) betekent dit tevens een sanering van de aanwezige asbest. Het verwijderen van overtollige bebouwing draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

	Oppervlakte	Investering per m ²	Investering kwaliteitsverbetering
Sloop overtollige bebouwing	120 m ²	€ 25,-	€ 3.000,-
Totaal			€ 3.000,-

2. Landschappelijke inpassing

Om de ontwikkeling landschappelijk in te passen is een globaal inrichtingsplan opgesteld. Deze is vertaald naar een landschappelijke inpassing met een beplantingsstaat (zie bijlage 2). Voor de berekening van de investering in kwaliteitsverbetering die met de landschappelijke inpassing wordt gedaan, is aangesloten bij de bedragen zoals opgenomen in bijlage F van het Groen-Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (tarieven 2010). Hierin is voor verschillende landschapspakketten een gestandaardiseerde vergoedingssystematiek opgenomen met normbedragen voor onder andere aanleg en beheer. Op basis van het inrichtingsplan en de normbedragen zijn de volgende investeringsbedragen berekend:

a. aanleg

Uitgangspunt voor de toepassing van pakketten is een reële vergoeding van de aanlegkosten. Kosten die vergoed kunnen worden zijn plankosten, inrichtingskosten en overige kosten (leges, grondonderzoek).

Omschrijving	Aantal	Norm per eenheid	Totaal	
Plankosten				
opstellen inrichtingsplan			€ 4.500,00	
Inrichtingskosten				
aankoop beplanting (conform prijsopgave Van den Berk (zie <u>bijlage 3</u>))			€ 29.905,00	
aanplant laanbomen	81 stuks	€ 53,64	€ 4.344,84	49x betula verrocosa + 32x quercus robur
ontgraven poel/natuuroever en verwerken vrijkomende grond	400 m ³	€ 4,55	€ 1.820,00	wadi
Overige kosten				
Legeskosten t.b.v. aanlegvergunning pakket			---	
Grondonderzoek t.b.v aanleg pakket			---	
Totaal			€ 40.569,84	

b. beheer/onderhoud

De vergoeding voor het onderhoud van bestaande of nieuw gerealiseerde pakketten is een jaarlijkse vergoeding gedurende een looptijd van 10 jaar.

Omschrijving	Aantal	Norm per eenheid	Totaal	
knip- en scheerheg (L7)	160 meter	€ 1,17	€ 187,20	haag
landschapsboom (L8C1)	81 stuks	€ 3,34	€ 270,54	49x betula verrocosa + 32x quercus robur
natuuroever nat grasland (L14)	39 are	€ 12,90	€ 503,10	grasland + wadi
Totaal per jaar			€ 960,84	
Totaal 10 jaar			€ 9.608,40	

Conclusie

Bovengenoemde onderdelen brengen de totale investering van de kwaliteitsverbetering op:

Omschrijving	Investering kwaliteitsverbetering
Sloop overtollige bebouwing	€ 3.000,00
Landschappelijke inpassing: aanleg	€ 40.569,84
Landschappelijke inpassing: beheer en onderhoud	€ 9.608,40
Totaal	€ 53.178,24

Daarmee ligt de investering € 1.170,24 hoger dan de gevraagde basisinspanning (€ 52.008,-). Hiermee kan worden voldaan aan de kwaliteitsverbetering zoals vereist conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Berekening waardevermeerdering
- Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 3: Offerte aankoop beplanting

Bijlage 1
Berekening waardevermeerdering

Aannemersbedrijf B. de Nijs – Soffers b.v.

T.a.v. dhr. P. Palinckx

Postbus 183

4630 AD Hoogerheide



Boschoven 5
5111 XG Baarle-Nassau

T: +31 (0)13 590 69 50
M: +31 (0)6 24 19 91 11

info@verschel.nl
www.verschel.nl

Behandelaar: ing. C.A. Schellekens

Datum: 30 juli 2014 enmerk: C5S-PUT

Onderwerp: Taxatie ondergrond voormalige steenhouwerij en omgeving Putseweg
te Putte ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Geachte heer Palinckx,

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 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 2014 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de geplande herontwikkeling van de voormalige steenhouwerij met naastgelegen woning en achtergelegen agrarisch gebied aan de Putseweg te Putte 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. Op basis van de verplichting tot bevordering van de ruimtelijke kwaliteit die in de Verordening ruimte is opgenomen en het uitgangspunt dat de rood-met-groen koppeling meer dan alleen inpassing beoogt, ligt een minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap van 20 % van de financiële meerwaarde in de rede. Een berekening van deze waardevermeerdering is in onderhavig taxatie opgenomen.

Bestemming vigerend

In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse van het plangebied "Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied" van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011. Voor het plangebied zijn de volgende drie enkelbestemmingen van toepassing:

- 'Bedrijf', ten behoeve van de voormalige steenhouwerij.
- 'Wonen' ten behoeve van de burgerwoning aan de Putseweg 13;
- 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' ten behoeve van het achterliggende agrarische gebied.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Leiding - Water' ten behoeve van de bescherming van de bescherming van de aanwezige waterleiding in het gebied en gelden een aantal functie – gebiedsaanduidingen zoals Geluidszone-weg, Cultuurhistorisch waardevol gebied, Archeologische verwachtingswaarde, Bebouwingsconcentratie, Vrijwaringszone-radar, Specifieke vorm van groen-groenelement

Bestemming nieuw

Op basis van het planinitiatief zoals opgesteld door Compositie 5 Stedenbouw en de tot op heden beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat de volgende functies worden gerealiseerd binnen een nieuwe bestemming "Cultuur en Ontspanning":

In het hoofdgebouw:

- Kinderspeelformule indoor incl. horeca
- Brasserie/restaurant met zaalverhuur
- Casino
- Bowling, biljart en kermisbehendigheid
- Hoofdentree/hal

Buitenfuncties zijn:

- Outdoor gedeelte kinderspeelformule
- Terras bij brasserie
- Terras bij horeca/brouwerijcafé of dorps huis
- Circa 250 parkeerplaatsen en circa 150 fietsparkeervoorzieningen
- Landschappelijk groen en water

Waardebepaling/taxatie

Voorliggende taxatie betreft enkel de waardebepaling van de ondergrond van het plangebied. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele aanwezigheid van ondergrondse tanks, asbest of overige vormen van (bodem) verontreiniging. Tevens is in de taxatie niet meegenomen de eventuele compenserende maatregelen in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap in vorm van sloop dissonerende bebouwing, behoud/renovatie waardevolle bebouwing, landschappelijke inrichting, etc. Deze taxatie betreft derhalve enkel de waardebepaling van de ondergrond.

De waarde van het plangebied is gezien de diverse vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden opgebouwd uit een drietal verschillende waarden. In onderstaand overzicht is een schematisch onderbouwing van de taxatie in huidige bestemming weergegeven:

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m ²	Totaalprijs
Bedrijf	7.950 m ²	€ 165,00	€ 1.311.750,00
Wonen	1.330 m ²	(750 m ² x € 250) + (580 m ² x € 100)	€ 245.500,00
Agrarisch met waarden	10.419 m ²	€ 6,00	€ 62.514,00
Totaal	19.699 m²		€ 1.619.764,00

In de nieuwe situatie wijzigt de vigerende bestemming naar de bestemming Cultuur en Ontspanning, wat zal leiden tot een waardevermeerdering van het plangebied. De gebruiksmogelijkheden binnen deze nieuwe bestemming zijn echter divers en per gebruikstype geldt een afzonderlijke waarde. De

waarde van het plangebied is opgebouwd uit vijf verschillende waarden. In onderstaand overzicht is een schematisch onderbouwing van de taxatie in geplande situatie weergegeven:

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m ²	Totaalprijs
Cultuur en ontspanning bebouwbaar	4.497 m ²	€ 235,00	€ 1.056.795,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – inclusief terrassen	4.466 m ²	€ 100,00	€ 446.600,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – exclusief terrassen	6.774 m ²	€ 55,00	€ 372.570,00
Verkeer	123 m ²	€ 0,00	€ 0,00
Groen en water	3.839 m ²	€ 1,00	€ 3.839,00
Totaal	19.699 m²		€ 1.879.804,00

Op basis van de verplichting tot bevordering van de ruimtelijke kwaliteit die in de Verordening ruimte is opgenomen wordt in de onderhavige situatie de minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap van 20 % gehanteerd. De financiële meerwaarde die ter plaatse ontstaat wordt op basis van bovenstaande waardebepaling vastgesteld op € 260.040,00. De basisinspanning van 20% komt der halve op een totaal bedrag van **€ 52.008,00**.

Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan de kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd in de vorm van bijvoorbeeld realisatie nieuwe groenelementen, revitalisatie bestaand groen, sloop van dissonerende bebouwing, behoud en renovatie waardevolle bebouwing en hoogwaardige architectuur bij nieuwe bebouwing. Middels een ondertekende anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt gegarandeerd dat financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze waardebepaling kan alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd. Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten diensten staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Hoogachtend,



ing. C.A. Schellekens

Beëdigd Rentmeester NVR

Bronnen:

- Compositie 5 Stedenbouw, 02028.004n20informatiedocument tbv taxatie
- e-mailwisseling Compositie 5 Stedenbouw en Aannemersbedrijf B. de Nijs - Soffers

Bijlage 2
Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

- Deelgebied 1: 49x Betula Verrucosa (ruwe berk, hoog) in lijnvormige elementen
Deelgebied 2: 32x Quercus robur (zomereik, groot) in lijnvormige elementen
Deelgebied 3: 3.900 m² extensief (bloemen-)weidebeheer in combinatie met wadi
Deelgebied 4: 480x Fagus sylvatica (beukenhaag, 1,20 m hoog) ter omzooming van parkeergelegenheid en terrassen



Aannemersbedrijf De Nijs - Soffers b.v.

Inrichtingsplan buitenruimte Hof van Putte

30 juli 2014 schaal 1:500 A1-formaat

Compositie 5
stedenbouw bv



Bijlage 3
Offerte aankoop beplanting

Compositie 5 Stedenbouw BV
T.a.v. Dhr. P. Damen
Boschstraat 35
4811 GB BREDA

OFFERTE

Nummer: 254236
Klantnummer : 86426
Datum: 30-7-2014 **Tel:** 076 5225262
Blad : 1 **Fax:**

Project:

Geachte heer Damen,

Hartelijk dank voor uw aanvraag. We bieden u graag het navolgende aan:

Aantal	Plantnaam	Maat	Prijs	Bedrag
49	Betula pendula met draadkluit	25-30 hoogstam	225,00	11.025,00
480	Fagus sylvatica zonder kluit	100/125 hoog	1,00	480,00
32	Quercus robur met draadkluit	30-35 hoogstam	575,00	18.400,00
Totaal			EU	<u><u>29.905,00</u></u>

Onze prijzen zijn in euro's per stuk, excl. BTW en excl. de kosten van fust.

Levering volgens Incoterms 2010:

DAP in combinatie Breda (franco geleverd in combinatie)

Voor meer informatie over incoterms: www.iccwbo.org/incoterms

Op alle leveringen zijn de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven onder nummer: 17144824.

Deze zijn tevens te vinden op www.vdberk.nl/verkoopvoorwaarden.

Deze offerte heeft een geldigheidsduur van 3 maanden, is voor levering seizoen 2013/2014, en is onder voorbehoud van groei en tussentijdse verkoop.

Ik hoop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.

Met vriendelijke groet,

Brenda Swinkels

