

Compositie 5 stedenbouw bv
T.a.v. Toby van Baast
Boschstraat 35
4811 GB Breda

Behandelaar: ing. C.A. Schellekens
Datum: 28-8-2019
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: 716054.005V
Onderwerp: Berekening LIR Wildestraat 13 te Wagenberg

Geachte meneer Van Baast,

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan Wildestraat 13 te Wagenberg, is momenteel een bestemmingswijziging bij de gemeente Drimmelen in behandeling. 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 ter plaatse van de vigerende bestemmingen 'Agrarisch -2 ' aan de Wildestraat te Wagenberg dient daarom een berekening te worden uitgevoerd om te onderbouwen of een waardestijging ontstaat waardoor een investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk is.

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.

Conform het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West Brabant' 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-2' met bouwvlak. In de nieuwe situatie zal deze bestemming gedeeltelijk verdwijnen, en wordt deze bestemming omgezet naar 'Maatschappelijk'. Eén en ander overeenkomstig de door Compositie 5 stedenbouw bv aangeleverde situatieschets.

Uitgangspunt bij de berekening van de waarde voor, en de waarde na planologische wijziging, is de bestemmingswaarde. In de bijlage bij dit schrijven is de volledige berekening gevoegd.

Dit resulteert in navolgende waardebepaling:

Waarde na planologische wijziging	€ 249.690,-
Waarde voor planologische wijziging	€ 269.425,-
Waardedaling	- € 19.735,-

Investering in kwaliteitsverbetering
20% van - € 19.735,- = € 0,-

Concluderend kan worden gesteld dat door toedoen van de planologische wijziging aan de Wildestraat 13 te Wagenberg, geen meerwaarde ontstaat op basis waarvan een investering in landschappelijke kwaliteit noodzakelijk is. Ondanks dat initiatiefnemer overeenkomstig vorenstaande berekening niet verplicht is om een bijdrage te leveren in kwaliteitsverbetering, zal ter plaatse door de aanleg van een groenstrook en saneren van verharding en bebouwing in de praktijk wel degelijk een kwaliteitsverbetering ontstaan. Aanvullende kwaliteitsverbeteringen in het landschap zijn derhalve in het kader van Artikel 3.2 Verordening ruimte niet noodzakelijk.

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 BV



ing. C.A. Schellekens
Beëdigd Rentmeester NVR

Bijlage: Berekening LIR Wildestraat 13 te Wagenberg



**Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het
landschap conform 3.2 Verordening Ruimte voor de locatie:**

Wildestraat 13 Wagenberg

28-aug-19

Oppervlakte per bestemming

<i>Situatie bestaand</i>	m ²
Opp Agrarisch bouwvlak bedrijfswoning	850
Opp Agrarisch bouwvlak	7377 +
Opp bestaand:	8227
<i>Situatie nieuw</i>	m ²
<i>Bestemming maatschappelijk</i>	
- Bouwvlak bedrijfswoning	850
- Bouwvlak bedrijfsgebouwen	818
- Bouwvlak onbebouwd	1884
- Agrarisch -2	4675 +
	8227

Waarde per bestemming

<i>Situatie bestaand</i>		m ²	€
Agrarisch bouwvlak bedrijfswoning	€ 100,00 x	850 =	€ 85.000
Agrarisch bouwvlak	€ 25,00 x	7377 =	€ 184.425 +
bestaand:		8227	€ 269.425
<i>Situatie nieuw</i>		m ²	€
<i>Bestemming maatschappelijk</i>			
- Bouwvlak bedrijfswoning	€ 100,00 x	850 =	€ 85.000
- Bouwvlak bedrijfsgebouwen	€ 75,00 x	818 =	€ 61.350
- Bouwvlak onbebouwd	€ 35,00 x	1884 =	€ 65.940
- Agrarisch - 2	€ 8,00 x	4675 =	€ 37.400 +
nieuw:		8227	€ 249.690

Waardevermeerdering/ -daling

€ 249.690	-/-	€ 269.425	=	€ -19.735	negatief!
-----------	-----	-----------	---	-----------	-----------

Investerings

Investerings op basis van VR	20% x	-€ 19.735 =	€ 0,00
------------------------------	-------	-------------	--------