

Dhr. A.J.B. Verbeek
Nieuwkuijkseweg 19
5268 LH Helvoirt



Boschoven 5
5111 XG Baarle-Nassau

M: +31 (0)6 24 19 91 11

info@verschel.nl
www.verschel.nl

Behandelaar: ing. C.A. Schellekens
Datum: 02-11-2015
Kenmerk: DUN-001
Onderwerp: Onderbouwing grondwaarde Bedrijf Nieuwkuijkseweg 19 te Helvoirt

Geachte heer Verbeek,

De Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' van de gemeente Haaren stelt, dat voor niet planmatige ontwikkelingen (categorie 3) een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap geldt van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen wordt gebruik gemaakt van de normbedragen zoals genoemd in tabel 1 *Normbedragen niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen* uit de regeling. Deze tabel is geen limitatieve opsomming en bevat uitsluitend een normbedrag voor de meest gangbare ontwikkelingen. Voor zaken die ontbreken, maakt de gemeente op basis van een gemotiveerd verzoek per afzonderlijk geval een reële inschatting van de waardevermeerdering. Daarnaast kan het in de praktijk voorkomen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie een andere waarde vertegenwoordigt dan nu als normbedrag in tabel 1 staat opgenomen. Uitgangspunt van de regeling is dat in deze gevallen afgeweken kan worden van de genoemde normbedragen, mits deze afwijking naar het oordeel van de gemeente en provincie voldoende is onderbouwd.

In het kader van de berekening Kwaliteitsverbetering Landschap voor de locatie Nieuwkuijkseweg 17a-19 te Helvoirt is Verschel gevraagd een nadere onderbouwing te geven van de gehanteerde grondwaarde voor de nieuwe bestemming Bedrijf ter plaatse van het plangebied. In betreffende berekening wordt voor de nieuwe bestemming Bedrijf een grondwaarde gehanteerd van € 70 per vierkante meter, waar de regeling standaard uitgaat van een grondwaarde van € 100 per vierkante meter, voor de bestemming niet-agrarisch bedrijf.

Concreet is bij de berekening Kwaliteitsverbetering Landschap voor de locatie Nieuwkuijkseweg 17a-19 gekeken naar de gebruiksmogelijkheden en de oppervlakte die bestemd wordt als Bedrijf. Dit betreft in totaal 3800 vierkante meters, welke extensief bedrijfsmatig gebruikt kunnen worden ten behoeve van 'statische opslag', waarbij het bebouwbare oppervlak slechts 1400 vierkante meter bedraagt. In tegenstelling tot een standaard bedrijfsbestemming met ruimere/onbepaalde gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, dan enkele 'statische opslag' op 1400 vierkante meter, is deze locatie dus slechts beperkt bruikbaar voor bedrijven.

Ook de situering van het plangebied aan de Nieuwkuijkseweg 17a-19 te Helvoirt draagt bij aan een lagere grondwaarde. Door de ligging van deze locatie in het buitengebied van Helvoirt betreft dit vanuit commercieel oogpunt geen uitgelezen bedrijfslocatie. Vanuit het perspectief van bereikbaarheid en zichtbaarheid kan worden gesteld dat deze locatie minder aantrekkelijk is dan een bedrijfslocatie aan een doorgaande weg in de nabijheid van en stad, dorpskern of bedrijventerrein.

Gezien het vorenstaande acht ondergetekende een grondwaarde van € 70 per vierkante meter reëel voor de bestemming Bedrijf van een dergelijke omvang ter plaatse van de Nieuwkuijkseweg 17a-19 te Helvoirt, en kan derhalve op basis van voorliggend schrijven worden afgeweken van de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'.

Er op vertrouwend u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ing. C.A. Schellekens
Beëdigd Rentmeester NVR