



Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
Tel.: 013-519 9458
Fax.: 013-519 9727
E-mail: info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

Rabo rek.nr. 15.23.05.149
KvK nr. 180 61 619
BTW nr. 809392720B01

Gemeente Oirschot
T.a.v. de heer L. Giessen
Postbus 11
5688 ZG Oirschot

Ulicoten, 29 maart 2012

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: CH/06104

Onderwerp: Wijzigingsplan Dennendijk 2 Oostelbeers

Geachte heer Giessen,

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Provincie Noord-Brabant stuur ik u bijgaande reactie.

Door de Provincie wordt opgemerkt dat in het plan een verantwoording ontbreekt van de wijze waarop kwaliteitsverbetering financieel, feitelijk en juridisch is verzekerd. In dit schrijven ga ik hier nader op in.

Het wijzigingsplan heeft betrekking op een wijziging van een agrarisch bouwblok in de bestemming "bedrijf" ten behoeve van statische opslag. Hierbij wordt het bouwvlak verkleind, en wordt de maximale hoeveelheid bebouwing bepaald op 1.000 m².

De waarde van een perceel met maximaal 1.000 m² bebouwing tbv statische opslag kan worden geschat op circa € 10.000,- tot € 20.000,-; deze waarde verschilt niet veel van de waarde van een agrarisch bouwblok.

Het bouwvlak wordt verkleind van 1,25 naar 0,5 hectare. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 4.100 m². Omdat voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing een vergoeding wordt verkregen vanuit de VIV is de Provincie van oordeel dat dit niet kan worden gezien als kwaliteitsverbetering. Dit geldt echter niet voor de verkleining van het bouwvlak; uitgaande van een waarde van € 15,- per m² bouwvlak en € 6,- per m² landbouwgrond betekent dit een waardedaling van € 67.500,-.

Om de verkleining van het bouwblok mogelijk te maken dient een bestaande werktuigenberging van 240 m² te worden gesloopt, terwijl deze ingevolge de VIV kan worden gehandhaafd. Deze werktuigenberging staat namelijk helemaal rechts achterin, in het uiterste hoekje van het bestaande bouwblok; handhaven van deze werktuigenberging zou vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit ongewenst zijn. De sloop van deze loods leidt dus tot een kwaliteitsverbetering. Uitgaande van een restwaarde van € 25,- per m² kan deze kwaliteitsverbetering worden gewaardeerd op € 6.000,-.

In totaal leidt het wijzigingsplan dus tot een verbetering van de landschappelijke kwaliteit met een waarde van € 73.500,-.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Van Dun Advies BV

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C.A.G. van der Heijden', is written over the company name.

C.A.G. van der Heijden