

16 maart 2022

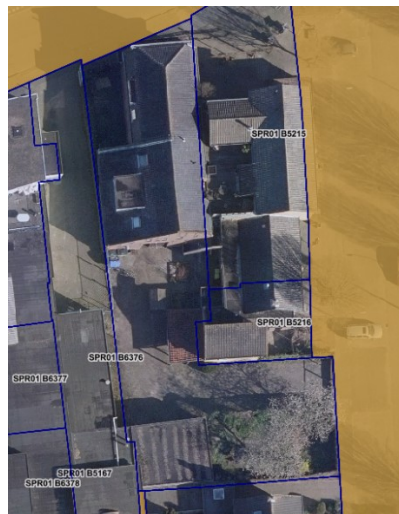
Bouw woning aan de Jeroen Boschstraat naast nr. 2, Sprang-Capelle (hierna: initiatief).

De gemeenteraad van Waalwijk heeft in het uitvoeringsprogramma van de “Structuurvisie 2025” van de gemeente Waalwijk opgenomen dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied een bijdrage moet worden betaald aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Deze bijdrage kan worden gedaan aan de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en/of cultuurhistorie alsmede aan andere kwaliteitsverbeteringen in de fysieke leefomgeving. Dit initiatief is gelegen in het bestaand stedelijk gebied op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en aan te merken als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Er is geen bijdrage nodig indien het plan op zichzelf voorziet in een evenredige maatschappelijke en/of landschappelijke bijdrage aan de fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld de opheffing van een milieuhygiënisch knelpunt en/of sociale woningbouw. Daarvan is hier geen sprake. Voor dit initiatief is daarom een bijdrage ruimtelijke kwaliteit nodig.

Totale perceel kadastraal bekend: SPR01perceelnummer B 4086: bedraagt 904 m2.

gemeente	Sprang
gemeentecode	SPR01
perceelnummer	B 4086
perceeltype	G
oppervlakte	904
soortgrote	Vastgesteld
cultuur onbebouwd	
einddatum	
appartementsrecht volgnummer	
koopjaar	1999
koopsom	187184

- Bebouwd: ca. 320 m²
- Onbebouwd: ca. 581 m²



Nieuwe situatie

- Na kadastrale splitsing ontstaat:
 - o Perceel B 6407 (550 m²) Dit perceel behoudt de bestemming gemengd met functie-aanduiding 'bedrijf'.
 - o Perceel B 6408 (354 m²) De functie-aanduiding 'bedrijf' komt van dit perceel te vervallen t.b.v. een nieuwe wonen.

Hoogte bijdrage

De hoogte van de bijdrage wordt berekend aan de hand van de bestemmingswinst en hangt af van de oppervlakte van het perceel waarvoor de bestemming uiteindelijk wordt gewijzigd. Wij hanteren bij de berekening de volgende uitgangspunten in bestemmingswaarden:

- Wonen grondgebonden (incl. tuin tot 500 m²) € 275,- per m²
- Tuin 500-1000m² € 137,50 per m²

Een percentage van 20% van het verschil tussen de nieuwe en de oude bestemmingswaarde moet worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering in de fysieke leefomgeving. In uw geval komen wij dan uit op een bijdrage van € 9.735,=. Zie de tabel in dit document voor de opbouw van dit bedrag.

Besteding bijdrage

Het besteden van de bijdrage voor ruimtelijke kwaliteit kan op de volgende manieren:

- Fondsbijdrage
- In de omgeving
- In het plan zelf, voorbeelden:
 - o Meer zonnepanelen dan nodig is op basis van het Bouwbesluit
 - o Meerkosten van een aardwarmtepomp ten opzichte van een luchtwarmtepomp
 - o Groen dak op hoofdgebouw of bijgebouw
 - o Innovatieve oplossingen voor afkoppeling van regenwater, zie bijvoorbeeld <https://www.regenwater.com/>
 - o Laadpaal voor elektrische auto op de oprit
 - o Eigen batterij om energie van zonnepanelen op te slaan
 - o Andere maatregelen welke ten opzichte van het Bouwbesluit extra nodig zijn om een 0-op-de-meter-woning te bouwen. Dus om van EPC 0,4 naar EPC 0 te komen.

Onder andere op de volgende sites kunt u meer informatie vinden over de bovengenoemde mogelijkheden:

- https://www.waalswijk.nl/inwoners/duurzaam_42896/
- <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/energiezuinig-huis/energieneutrale-woning/>

Werkwijze fondsbijdrage

Indien u kiest voor een fondsbijdrage dient dit bedrag gestort te worden:

- binnen veertien dagen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- op bankrekening NL21BNGH0285001205 ten name van de gemeente Waalswijk onder vermelding van "Bijdrage [adres initiatief]".

Werkwijze bijdrage in de omgeving

Maatwerk indien hiervoor gekozen wordt.

Werkwijze bijdrage in het plan zelf

Indien u de bijdrage wil besteden in het plan zelf, zijn de volgende stappen nodig:

1. Initiatiefnemer dient offertes in op welke wijze de bijdrage ruimtelijke kwaliteit besteed wordt (inclusief BTW). De initiatiefnemer mag zelf de leverancier kiezen;
2. Gemeente beoordeelt de offertes op de uitgangspunten zoals opgenomen in deze memo en een redelijke prijs-kwaliteit verhouding. Gemeente laat aan initiatiefnemer weten of de offertes akkoord zijn;
3. De gemeente verwerkt de afspraken en offertes in een anterieure overeenkomst;
4. De initiatiefnemer voert de werkzaamheden uit op basis van de offertes en doet een gereed melding bij de gemeente;
5. De gemeente controleert of de werkzaamheden zijn uitgevoerd:
 - a. Zo ja, akkoord sturen naar initiatiefnemer;
 - b. Zo nee, afspraken maken met initiatiefnemer om de bijdrage alsnog op een juiste wijze te besteden.

De afspraken over de bijdrage daarnaast afstemmen met de benodigde andere toestemmingsdocumenten voor realisering van het initiatief:

- In de toelichting van het bestemmingsplan of ruimtelijke motivering neemt u een onderbouwing op over de totstandkoming en invulling van deze bijdrage;
- De afspraken voor zover mogelijk ook verwerken in de regels van het bestemmingsplan of voorwaarden bij de vergunning. Daarin stellen we een redelijke termijn voor realisering van de bijdrage, bijvoorbeeld dat het in gebruik nemen van de woning is toegestaan zolang de ruimtelijke bijdrage binnen 1 jaar is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Opmerkingen:

- Indien perceel verkocht aan andere partij regelen koper en verkoper onderling de wijze van betaling/besteding van de bijdrage;
- Gemeentelijk contactpersoon voor de bijdrage ruimtelijke kwaliteit:
 - Annemarie van Spreuwel, avanspreuwel@waalwijk.nl

kavel	huidig gebruik ?	grootte	ehd	waarde / m ² ehd	bvo/bbo	m ² kavel	waarde / m ² kavel	totale waarde	toelichting
1	Wonen grondgebonden (incl. tuin tot 500m ²)	500,00	m ² kavel	€ 275,00	1,00	500,00	€ 275,00	€ 137.500,00	
2	Tuin 500-1000 m ²	404,00	m ² kavel	€ 137,50	1,00	404,00	€ 137,50	€ 55.550,00	
3		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -	
4		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -	
5		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -	
6		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -	
7		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -	
8		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -	
9		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -	
10		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -	
eigen invoer									Categorieën die enkel op basis van individuele taxatie kunnen worden gewaardeerd
11		0,00	m ²	€ -	1,00	-	€ -	€ -	
12		0,00	m ²	€ -	1,00	-	€ -	€ -	
totaal						904,00	213,55	€ 193.050,00	

kavel	toekomstig gebruik ?	grootte	ehd	waarde / m ² ehd	bvo/bbo	m ² kavel	waarde / m ² kavel	totale waarde	verschil /m ² kavel	verschil totaal	toewijzing	%	bijdrage
	Wonen grondgebonden (incl. tuin tot 500m ²)	500,00	m ² kavel	€ 275,00	1,00	500,00	€ 275,00	€ 137.500,00					
	Tuin 500-1000 m ²	50,00	m ² kavel	€ 137,50	1,00	50,00	€ 137,50	€ 6.875,00					
	Wonen grondgebonden (incl. tuin tot 500m ²)	354,00	m ² kavel	€ 275,00	1,00	354,00	€ 275,00	€ 97.350,00					
		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
		0,00	m ² ?	€ -	1,00	0,00	€ -	€ -					
eigen invoer													
		0,00	m ²	€ -	1,00	-		€ -					
		0,00	m ²	€ -	1,00	-		€ -					
totaal						904,00	267,39	€ 241.725,00	€ 53,84	€ 48.675,00	norm1	20%	€ 9.735,00