

Japers Sierteelt BV
t.a.v. Hans Jaspers
Heikantseweg 20
5703 JR Helmond

Datum: 4-4-2024
Onderwerp: Waardevermeerdering Heikantseweg 20 Helmond
Ons kenmerk: JST2024-076 **Uw kenmerk:**

Geachte heer Jaspers,

U bent voornemens uw agrarisch bouwvlak aan de Heikantseweg 20 uit te breiden. Daarnaast worden gronden bestemd die de oprichting van teelt-ondersteunde voorzieningen mogelijk maken.

In verband met een planologisch maatregel dient de waardevermeerdering (taxatie) als gevolg van deze planologisch maatregel in beeld gebracht te worden. Op basis van de waardevermeerdering kan de verplichte investering voor kwaliteitsverbetering van het landschap berekend worden.

Het afwegingskader om de verplichte investering voor kwaliteitsverbetering vast te stellen is door de gemeente Helmond vastgelegd in de beleidsregel 'Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015'

De waardevermeerdering voor de locatie Heikantseweg 20 heeft betrekking op de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak en het bestemmen van de teelt ondersteunde voorzieningen.

Beleid

Per 1-1-2024 is de nieuwe omgevingswet van kracht. Onderhavig initiatief zal met een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) worden opgenomen in het nieuwe omgevingsplan. Voor de berekening van waardevermeerdering wordt uitgegaan van het huidige beschikbare instrumentarium namelijk de 'Beleidsregel kwaliteitsverbetering landschap Helmond 2015'

Met 'Beleidsregel kwaliteitsverbetering landschap Helmond 2015' (hierna BKL) wordt beoogd nieuwe kwaliteitsimpulsen te geven aan de landschap binnen de gemeente Helmond. De BKL vloeit voort uit de Structuurvisie Helmond 2030, zoals deze begin 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. Tevens is de BKL een uitvloeisel van de provinciale Verordening ruimte 2014. Op grond van de Verordening ruimte en de hieruit voortkomende 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant 2011, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van grond na de planologische wijziging. Enkel een landschappelijke inpassing is niet voldoende. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid. De minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt 20% van de financiële meerwaarde.



Paragraaf 5 BKL Helmond

Onder paragraaf 5 van BKL is vaststelling van de waarde opgenomen. De omvang van de verplichte investering in de extra kwaliteitsverbetering van het landschap is daarbij gesteld op minstens 20%. De gemeente Helmond volgt hiermee 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord Brabant.

De waardevermeerdering dient berekend te worden over het verschil in taxatiewaarde en op basis van de oude/ vorige bestemming en de nieuwe bestemming waarvoor medewerking wordt gevraagd. Een berekening van deze waardevermeerdering is onderhavige taxatie opgenomen. Als uitgangspunt geldt de verbeelding van 'Plangebied huidige situatie' en 'Plangebied nieuwe situatie' behorend bij principeverzoek zoals dat door Crijns rentmeesters is opgesteld. De verbeeldingen zijn opgenomen in bijlage 1 en 2.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de initiatieflocatie is het 'Bestemmingsplan buitengebied Helmond' vigerend. De locatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch-Kwekerij' met aansluitend de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschap en kent gedeeltelijk dubbelbestemming 'Waarde archeologie verwachtingswaarde middelhoog'.

Bestemming nieuw

In de beoogde situatie wijzigt het volgende:

- de bestemming 'Agrarisch-kwekerij' wordt vergroot met circa 3750 m².
- de 'Specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bebouwing' wordt vergroot met 730 m².
- aansluitend aan de bestemming 'Agrarisch- kwekerij' wordt aan gronden 'Agrarisch met waarden-Landschap' een differentiatievlak toegevoegd met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch teelt-ondersteunende voorzieningen'. Oppervlakte 18.290 m².



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 in de taxatie niet meegenomen de eventuele compenserende maatregelen in de vorm van de sloop bebouwing, behoud renovatie waardevolle bebouwing en landschappelijke inrichting. Deze taxatie betreft derhalve enkele waardebepaling van de ondergrond. De gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming zijn divers en per gebruikstype geldt een afzonderlijke waarde. De waarde van de ondergrond is opgebouwd uit 5 verschillende waarden. In onderstaand overzicht is schematisch de onderbouwing van de taxatie in de huidige bestemming weergegeven.

Waardebepaling huidige bestemming:

Aanduiding van de ondergrond	oppervlakte	waarde per m2	totaal
Agrarisch- kwekerij Ondergrond bedrijfswoning	1000	€ 110,00	€ 110.000
Agrarisch- kwekerij Ondergrond bouwvlak	5253	€ 25,00	€ 131.325
Agrarisch- kwekerij, Specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bebouwing	1399	€ 12,50	€ 17.488
Agrarisch met waarden Landschap	25080	€ 8,25	€ 206.910
Agrarisch met waarden Landschap Specifieke vorm van agrarisch teeltondersteunende voorzieningen	0	€ 11,00	€ -
	32732		€ 465.723

Waardebepaling nieuwe bestemming:

De nieuwe situatie is gebaseerd op de verbeelding zoals die is opgesteld door Crijns rentmeesters en toegevoegd als bijlage 2. In de nieuwe situatie wijzigt de vigerende bestemming wat zal leiden tot de waardevermeerdering van het plangebied.

De gebruiksmogelijkheden binnen de nieuwe bestemming zijn divers en per gebruikstype geldt een afzonderlijke waarde.

De waarde van de ondergrond in het plangebied is opgebouwd uit 5 verschillende waarden. In onderstaand overzicht is een schematische onderbouwing van de taxatie in de nieuwe geplande situatie weergegeven.

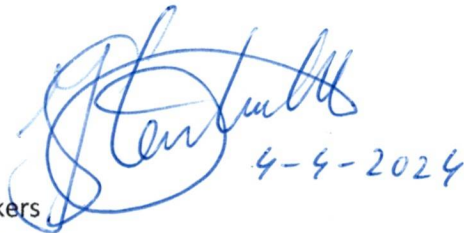
Aanduiding van de ondergrond	oppervlakte	waarde per m2	totaal
Agrarisch- kwekerij Ondergrond bedrijfswoning	1000	€ 110,00	€ 110.000
Agrarisch- kwekerij Ondergrond bouwvlak	8538	€ 25,00	€ 213.450
Agrarisch- kwekerij, Specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bebouwing	2130	€ 12,50	€ 26.625
Agrarisch met waarden Landschap	2771	€ 8,25	€ 22.861
Agrarisch met waarden Landschap Specifieke vorm van agrarisch teeltondersteunende voorzieningen	18293	€ 11,00	€ 201.223
	32732		€ 574.159

Op basis van de verplichting tot bevordering van de ruimtelijke kwaliteit die in het BKL is opgenomen wordt in onderhavige situatie die minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% gehanteerd. De financiële meerwaarde die ter plaatse ontstaat wordt op basis van de bovenstaande waardebeoordeling vastgesteld op (€ 574.159 - €465.723) € 108.436. De basisinspanning van 20% komt derhalve op een totaal bedrag van € 21.687.

Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan de kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd in de vorm van bijvoorbeeld realisatie van nieuwe groene elementen, revitalisatie bestaand groen, sloop van bebouwing, behoud en renovatie van 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 er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap.

De waardebeoordeling kan alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd. Aldus gedaan naar beste weten en kennis overeenkomstig de strekking van de opdracht.

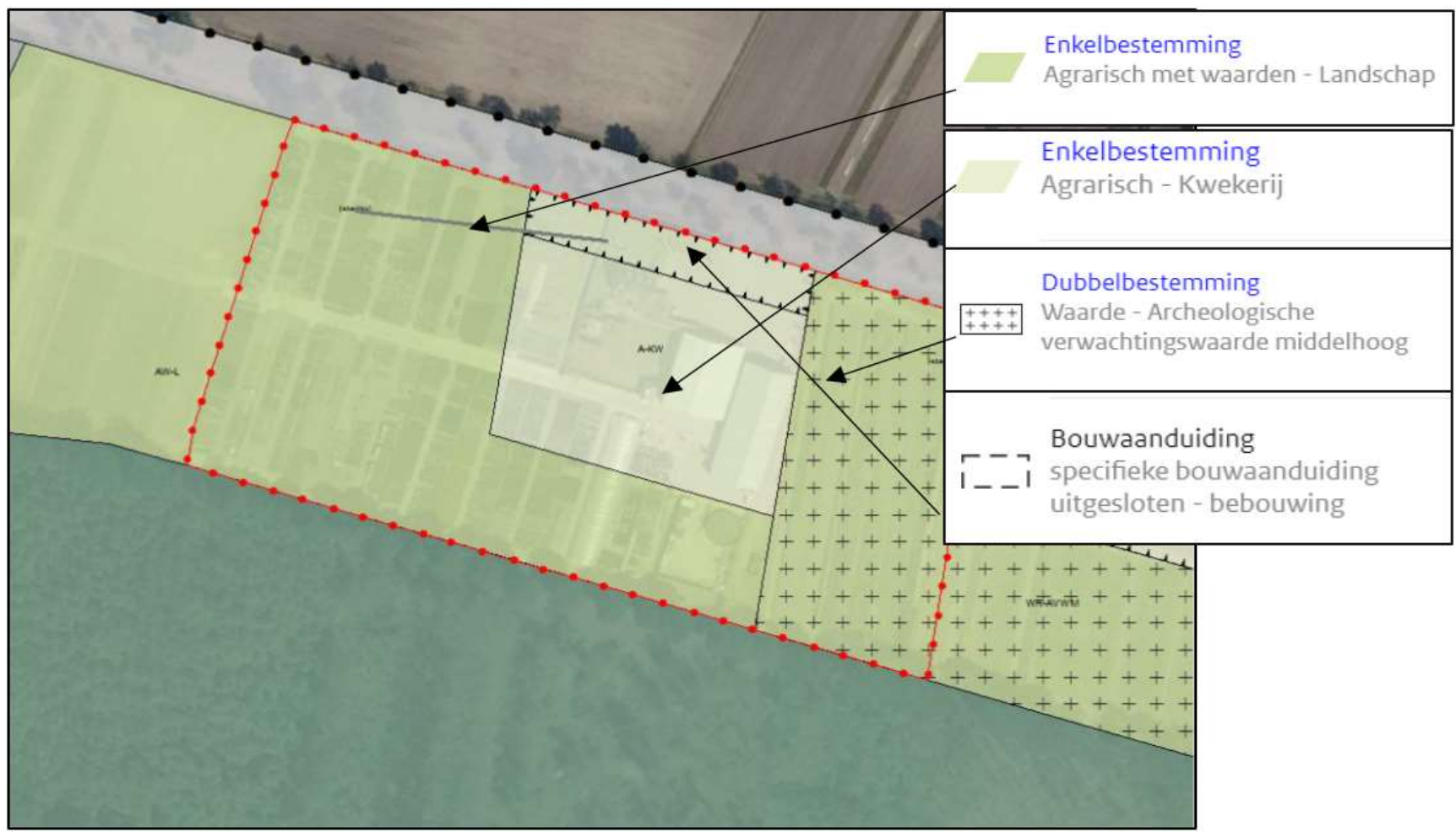
Hoogachtend,



Ing. J. Steenbakkers
Register taxateur

Bijlage 1: Verbeelding plangebied huidige situatie

Bijlage 2: Verbeelding plangebied nieuwe situatie



Plangebied huidige situatie



Legenda



Functies

AK agrarisch - kwekerij

AW-L Agrarisch met waarden - Landschap

W-A Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog

Aanduidingen

(sb-b) specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing

(sa-tovs) specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen



Gemeente : Helmond

Status : Voorontwerp

Datum : Februari 2024

Schaal : 1:2.000

Formaat : A4

