

Bijlage 3

Bepaling waardestijging bij categorie 3.

Uitbreiding agrarisch bedrijf

Bij uitbreiding van een agrarisch bedrijf wordt grond met een agrarische bestemming (landbouwgrond) omgezet in de bestemming "Agrarisch-Agrarisch Bedrijf". Met deze bestemmingswijziging wordt de grond meer waard.

De waarde van agrarische landbouwgrond kan op € 5,- per m2 worden gesteld. De waarde van een agrarisch bedrijf is circa € 25,- per m2. Uitbreiding van een agrarisch bedrijf levert daarmee een meerwaarde op van € 20,- per m2.

Voorbeeld

Een bestaand agrarisch bedrijf van 1,0 ha. wordt met 0,5 ha. uitgebreid.

	Functie	Oppervlakte m2	Waarde/ m2	totaal
Bestaande situatie	Landbouwgrond	5.000	€ 5,-	€ 25.000,-
	Agrarisch bedrijf	10.000	€ 25,-	€ 250.000,-
	Subtotaal			€ 275.000,-
Nieuwe situatie	Landbouwgrond	0	€ 5,-	€ 0,-
	Agrarisch bedrijf	15.000	€ 25,-	€ 375.000,-
	Subtotaal			€ 375.000,-
Waarde vermeerdering				€ 100.000,-
Bijdrage Kwaliteitsverbetering	20% Agrarisch zonder waarden			€ 20.000,-
	25% Agrarisch met waarden			€ 25.000,-

Omzetten agrarisch bedrijf naar wonen

Bij de omzetting van een agrarisch bedrijf wordt grond met een bestemming "Agrarisch – Agrarisch Bedrijf" omgezet in de bestemming "Wonen". Met deze bestemmingswijziging wordt de grond meer waard. De waarde van het agrarisch bedrijf kan op € 25,- per m2 worden gesteld. De waarde van de nieuwe woonbestemming is circa € 250,- per m2. Uitbreiding van een agrarisch bouwblok levert daarmee een meerwaarde op van € 20 per m2. Omzetting van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming levert daarmee een meerwaarde op van € 225,- per m2.

Gelijktijdig met de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming vindt doorgaans ook een omzetting plaats van een agrarisch bedrijf naar landbouwgrond. Dit gebeurt, omdat de oppervlakte van het agrarisch bedrijf vaak veel groter is dan de gewenste nieuwe woonbestemming. Met deze bestemmingswijziging wordt de grond minder waard. De waarde van een agrarisch bedrijf kan op € 25,- per m2 worden gesteld. De waarde van landbouwgrond is circa € 5,- per m2. Omzetting van een agrarisch bedrijf naar landbouwgrond levert daarmee een waardevermindering op van € 20,- per m2. Deze waardevermindering kan in mindering worden gebracht op de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering.

Voorbeeld

Een bestaand agrarisch bedrijf van 1,0 ha. wordt omgezet naar een woonbestemming met een oppervlakte van 1.000 m2. De overige grond wordt omgezet naar landbouwgrond.

	Functie	Oppervlakte m2	Waarde/ m2	totaal
Bestaande situatie	Agrarisch bedrijf	10.000	€ 25,-	€ 250.000,-
	Wonen	0	€ 250,-	€ 0,-
	Landbouwgrond	0	€ 5,-	€ 0,-
	Subtotaal			€ 250.000,-
Nieuwe situatie	Agrarisch bedrijf	0	€ 25,-	€ 0,-
	Wonen	1.000	€ 250,-	€ 250.000,-
	Landbouwgrond	9.000	€ 5,-	€ 45.000,-
	Subtotaal			€ 295.000,-
Waarde vermeerdering				€ 45.000,-
Bijdrage Kwaliteitsverbetering	20% Agrarisch zonder waarden			€ 9.000,-
	25% Agrarisch met waarden			€ 11.250,-

Uitbreiding woonbestemming

Bij uitbreiding van een woonbestemming wordt grond met een agrarische bestemming (landbouwgrond) omgezet in de bestemming "Wonen". Met deze bestemmingswijziging wordt de grond meer waard.

De waarde van agrarische landbouwgrond kan op € 5,- per m2 worden gesteld. De waarde van een woonbestemming is circa € 250,- per m2. Uitbreiding van een woonbestemming levert daarmee een meerwaarde op van € 245,- per m2.

Voorbeeld

Een bestaand kavel met een burgerwoning van 600 m2 wordt uitgebreid met 400 m2 ten laste van onbebouwde agrarische gronden.

	Functie	Oppervlakte m2	Waarde/ m2	totaal
Bestaande situatie	Landbouwgrond	400	€ 5,-	€ 2.000,-
	Wonen	600	€ 250,-	€ 150.000,-
	Subtotaal			€ 152.000,-
Nieuwe situatie	Landbouwgrond	0	€ 5,-	€ 0,-
	Wonen	1.000	€ 25,-	€ 250.000,-
	Subtotaal			€ 375.000,-
Waarde vermeerdering				€ 98.000,-
Bijdrage Kwaliteitsverbetering	20% Agrarisch zonder waarden			€ 19.600,-
	25% Agrarisch met waarden			€ 24.500,-