



BIJLAGE 9

BEREKENING KWALITEITSVERBETERING



Voorschoten, vrijdag 19 september 2025

Project: : 1736
Projectomschrijving : Hotel van der Valk Eindhoven-Best
Betreft : Toelichtingen wijzigingen landschapskwaliteitsverbetering

Geachte heer/ mevrouw,

Dit document is een toelichting op de gewijzigde stukken die onderdeel zijn van het bestemmingsplan voor Hotel van der Valk Eindhoven-Best.

1. Gewijzigde verbeelding (*zie bijlage: 1736_BES804A – Bestemmingsplan ontwerp 2025*)
 - a. Horecavlek over het hotel en de verharding die benodigd is voor het parkeerterrein en overige ondersteunende functies
 - b. Groenvlek over alle landschapsinrichting
 - c. Natuurspeeltuin aangepast naar nieuwe situatie
 - d. Om te illustreren hoe er aan de nieuwe vlekverdeling is gekomen, is de landschapsinrichting onder de verbeelding getekend (*zie bijlage: 1736_BES805B – Bestemmingsplan ontwerp 2025 + onderleggers*)

De verbeelding is gewijzigd zodat deze beter de daadwerkelijke situatie weerspiegelt die voor ogen wordt gehouden. Het (parkeer)terrein is een integraal onderdeel van het landschapsplan. Door de groenvlek en horecavlek hierop aan te passen geeft dit een betere representatie, en een representatieve oppervlakte voor de benodigde tegenprestatie voor de landschapsinvesteringsregeling.

2. Gewijzigde tegenprestatie berekening (*zie bijlage 1736_berekening tegenprestatie _2025*)
 - a. De berekening van de tegenprestatie in het vigerende bestemmingsplan is gebaseerd op een residuele grondwaarde berekening van 200 kamers in 2017 (*zie bijlage: Residuele grondwaarde berekening _2017*). In de vorige tegenprestatie berekening werd dit omgerekend naar een prijs per m² (*zie bijlage berekening tegenprestatie _2023*). Hier werd uitgegaan van het oppervlakte van de footprint van het hotelgebouw met de omliggende verharding om een prijs per m² te berekenen (9.400m² zoals aangegeven op pg. 48 van de toelichting van het bestemmingsplan d.d. 03-04-2017, deze is toegevoegd als bijlage *t_NL.IMRO.0753.bpvandervalk-VG01_pg 47-50.pdf*).
 - b. De oppervlakte van de horecavlek van de nieuwe verbeelding is gebruikt voor de berekening, dit is 17.150m² in plaats van 20.020m²
 - c. De totale extra waardevermeerdering, bovenop het bedrag van het vigerende bestemmingsplan van 2017, is dan €558.330, in plaats van €1.152.280
 - d. De benodigde kwaliteitsverbetering is 20% van de waardevermeerdering. De extra verbetering komt dan neer op €111.666, in plaats van €230.456.
 - e. De totale kwaliteitsverbetering wordt €760.113, in plaats van €878.903
 - f. De gewijzigde getallen zijn met geel aangegeven in de nieuwe berekening.

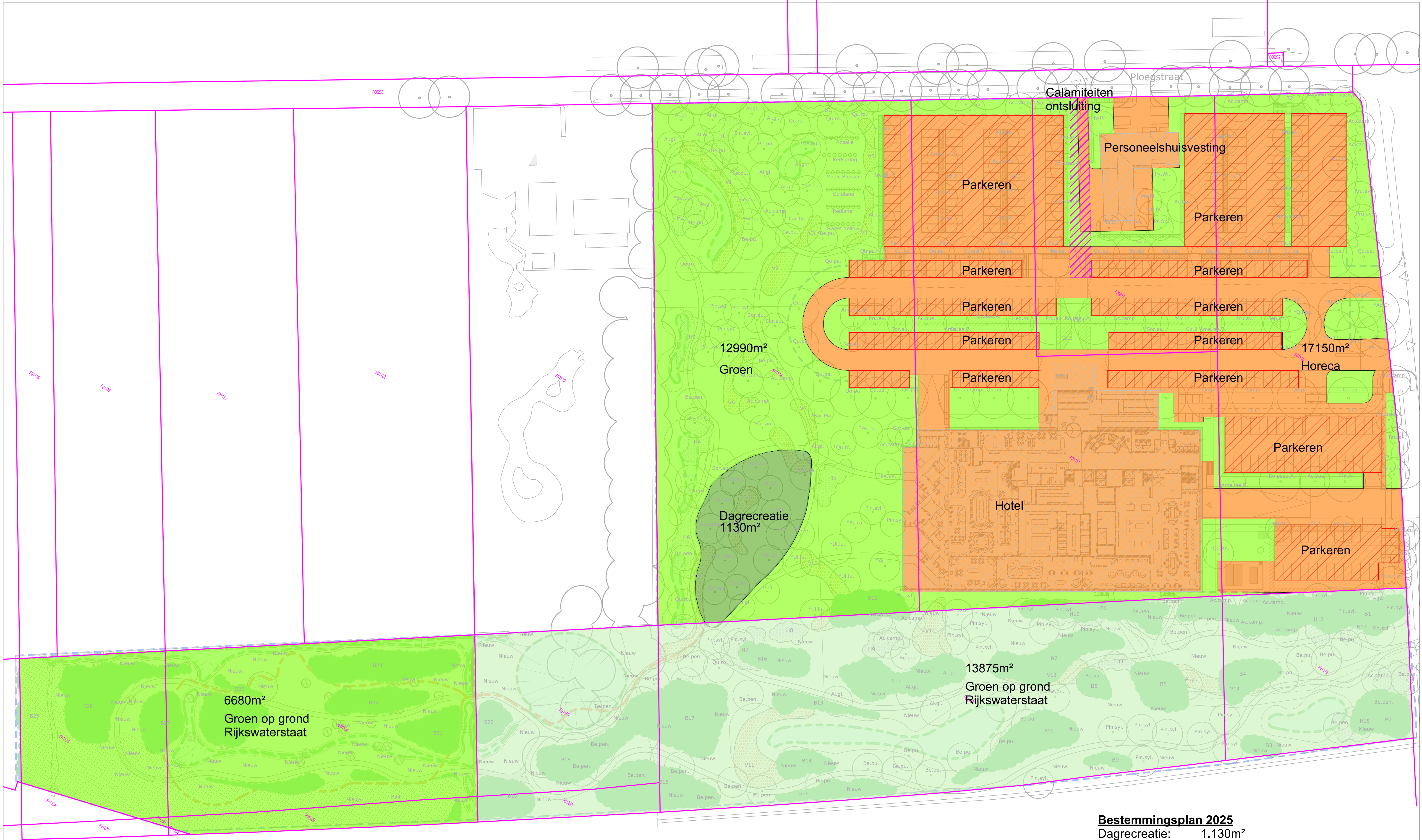
Bijlagen

1736_BES804C – Bestemmingsplan ontwerp 2025
1736_BES805B – Bestemmingsplan 2025 + onderleggers
Berekening tegenprestatie _2025C
Residuele grondwaarde berekening _2017
Berekening tegenprestatie _2023
t_NL.IMRO.0753.bpvandervalk-VG01_pg 47-50.pdf
1736_Bestemmingsplan 2017

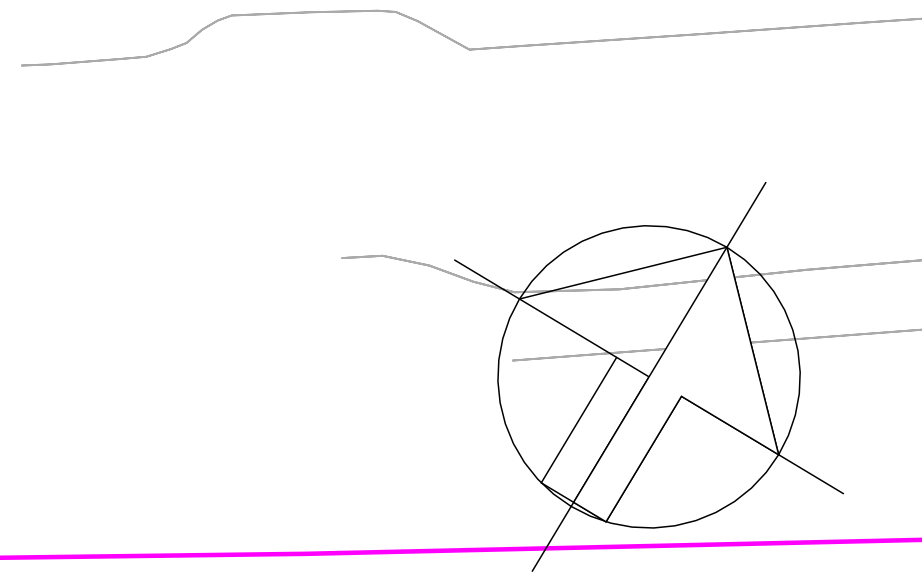
Met deze informatie hopen wij u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend / Met vriendelijke groet,

P.A.M. Teunissen Architectenburo B.V.
Ir. Architect R.S. van Houten



Bestemmingsplan 2025
Dagrecreatie: 1.130m²
Horeca: 17.150m²
Groen: 12.990m²



RENVOOI	
	Dagrecreatie
	Groen
	Horeca
	Bebouwing
	Parkeren
	Calamiteiten ontsluiting
	Kadaster

P.A.M. TEUNISSEN ARCHITECTENBUREAU B.V.

OPDRACHTGEVER
Hotel van der Valk Eindhoven - Best B.V.

ONDERWERP
Nieuwbouw Hotel van der Valk Eindhoven-Best

ONDERDEEL
Bestemmingsplan 2025 + kadaster + landschapsplan

SCHAAL 1:500	WIJZIGING DATUM 16-09-2025	WERKNR. 1736
GET. RvH	DATUM 15-09-2025	
FORMAAT A1		BLADNR. BES805B

IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL 071-5623888
FAX 071-5616554
EMAIL: info@teunissen.eu

Berekening tegenprestatie 2025

Tegenprestatie

Oppervlaktes bestemming

	2017	2025	Vershil
Boerderij	3173 m ²	0 m ²	-3173 m ²
Groen	14027 m ²	12990 m ²	-1037 m ²
Natuurspeeltuin	1402 m ²	1130 m ²	-272 m ²
Horeca	12765 m ²	17150 m ²	4385 m ²
Totaal	31367 m ²	31270 m ²	

Berekening Grondwaarde nieuwe bestemming

Vlgns pg 48 Toelichting bestemmingsplan d.d. 03-04-2017:	9400 m ² Verharding en footprint hotel
--	---

	Totaal	per m ²	
Grondwaarde 2017	€ 3.242.233	€ 345	(€3.242.233 / 9400)
Bijdrage kwaliteitsverbetering	€ 648.447	€ 51	
Aanname waarde 'parkeren'	60%	€ 207	
Toename horecavlek tbv parkeren	4385 m ²		
Grondwaarde toename 2025	4385 x	€ 207 =	€ 907.480

Berekening Aftrek huidige bestemming

Ploegstraat 1	waarde per m ²
Wonen	1500 m ²
	1000 m ² € 300 € 300.000
	500 m ² € 60 € 30.000
Agrarisch	1700 m ² € 8 € 13.600
Groen	5550 m ² € 1 € 5.550
Totaal	8750 m ² € 349.150

Berekening Waardevermeerdering

Nieuw	€ 907.480
Oud	€ 349.150 -
Waardevermeerdering	€ 558.330
Kwaliteitsverbetering	20% € 111.666
	extra ten opzichte van 2017

Totale tegenprestatie

2017	€ 648.447
Extra	€ 111.666 +
Totaal	€ 760.113

Residuele grondwaardeberekening Hotel de Valk

Op basis van de ons beschikbaar gestelde informatie hebben we een residuele grondwaardeberekening gemaakt. Hierbij zijn we eerst uitgegaan van een drie- a viersterrenhotel en 165 kamers:

	9.075 m2 Bvo	obv tekening kamer 27m2 gbo, norm verhouding Gbo:Bvo = 50%
Aantal kamers	165	per kamer 55 m2, totaal gebouw 165*55=9.075 m2
aantal dagen	365,25	rekenkundig (incl een schrikkeljaar)
€ 115 Prijs / Kamer excl. btw	€ 95,04	benchmark hotelprijs omgeving
bezetting	68,0%	prognose uit onderzoeksrapportage (Hosta 2014 / Horwath HTL)
Jaar omzet kamers	€ 3.894.893	
23.0% Ontbijt en F&B (excl. btw)	€ 1.050.570	aanname en uit onderzoek rapportage (bv WOZ datacenter 2014)
0.0% Zalen en conferentie (excl. btw)	€ -	aanname en uit onderzoek rapportage (bv WOZ datacenter 2014)
8.0% Parkeren en overige (excl. btw)	€ 299.128	aanname en uit onderzoek rapportage (bv WOZ datacenter 2014)
Huisvestingscomponent	25,0%	
Huisvestingslast	€ 1.321.148	uit onderzoek rapportages (bv WOZ datacenter 2014)
Gekapitaliseerde waarde		
Huur	€ 146	
Bar	7,25%	
Waarde/ m2 Bvo	€ 2.008	
27.50 Gbo Bvo per kamer	55	obv referenties: verhouding Gbo:Bvo = 50 %
Totaal Bvo	9.075	
Totaal gekapitaliseerde waarde	€ 18.222.728	
Stichtingskosten		
stichtingskosten per m2 Bvo (excl. grond)	€ 1.700	kengeral gedestleerd uit bouw kosten kompas en
Stichtingskosten per kamer	€ 93.500	en ondersteund door eigen berekening/database
Totaal stichtingskosten excl. grond	€ 15.427.500	Totaal stichtingskosten excl. grond
Residu	€ 2.795.228	residu totaal
	€ 308	residu per m2 Bvo

Uit deze residuele berekening blijkt een grondwaarde van in totaal € 2,8 miljoen.

Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering landschap

Uitgaande van het gemiddelde van een 4/5 sterren hotel wordt de grondwaarde

Af: aankoop verhard oppervlak	9.750 m ² à € 6,40	€ 2.750.000
		€ -62.400
		€ 2.687.600
Af: waardevermindering buiten bebouwd oppervlak (€ 6,40 minus € 1,-)	15.467 m ² à € 5,40	€ -83.522
		€ 2.604.078
Bijdrage kwaliteitsverbetering landschap	20%	€ 520.816

Aanvulling/aanpassing residuele grondwaardeberekening Hotel de Valk

De oorspronkelijke berekening bijdrage kwaliteitsverbetering landschap (LIR) is gebaseerd op een hotel met 165 kamers. Inmiddels wordt door de initiatiefnemer een aanpassing voorgesteld met 35 extra kamers. Indien deze kamers dezelfde gemiddelde oppervlakte van 55 m² bvo hebben als de 165 kamers verandert de berekening als volgt:

O.b.v. de oorspronkelijke berekening bedraagt de gekapitaliseerde waarde per kamer	$\frac{€ 18.222.728}{165}$	=	€ 110.441
Stichtingskosten per kamer			€ 93.500
Gemiddelde grondwaarde per kamer			€ 16.941
Grondwaarde voor 200 kamers			€ 3.388.155
af: aankoop verhard oppervlak	9.750 m ² à € 6,40		€ -62.400
			€ 3.325.755
Af: waardevermindering buiten bebouwd oppervlak (€ 6,40 minus € 1,--)	15.467 m ² à € 5,40		€ -83.522
			€ 3.242.233
Bijdrage kwaliteitsverbetering landschap	20%	€	648.447
Eerder berekende bijdrage		€	520.816
Toename		€	127.631

Ontwerp 2023

Oppervlaktes bestemming

	2017	2023	Verschil
Boerderij	3173 m ²	0 m ²	-3173 m ²
Groen	14024 m ²	10350 m ²	-3674 m ²
Dagrecreatie	1402 m ²	710 m ²	-692 m ²
Horeca	12765 m ²	20020 m ²	7255 m ²
Totaal	31364 m ²	31080 m ²	

Berekening Grondwaarde nieuwe bestemming

Vlgns pg 48 Toelichting
bestemmingsplan d.d. 03-04-2017: 9400 m² Footprint van bebouwing en het verharde deel van infrastructuur

	Totaal	per m ²	
Grondwaarde 2017	€ 3.242.233	€ 345	(9400 / 3.242.233)
Bijdrage kwaliteitsverbetering	€ 648.447	€ 51	
Aanname waarde 'parkeren'	60%	€ 207	
Toename horecavlek tbv parkeren	7255 m ²		
Grondwaarde toename 2023	7255 x	€ 207 =	€ 1.501.430

Berekening Aftrek huidige bestemming

	waarde per m ²	
Ploegstraat 1		
Wonen	1500 m ²	
	1000 m ² € 300	€ 300.000
	500 m ² € 60	€ 30.000
Agrarisch	1700 m ² € 8	€ 13.600
Groen	5550 m ² € 1	€ 5.550
Totaal	8750 m ²	€ 349.150

Berekening Waardevermeerdering

Nieuw	€ 1.501.430
Oud	€ 349.150 -
Waardevermeerdering	€ 1.152.280
Kwaliteitsverbetering	20%
	€ 230.456
	extra ten opzichte van 2017

Totale tegenprestatie

2017	€ 648.447
Extra	€ 230.456 +
Totaal	€ 878.903

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Ruimtelijke beschrijving

Het plan betreft een uitwerking van de Structuurvisie “Groene mantel met rode knopen” naar de “Gebiedsvisie geniale brainportlocatie gebouw op knopen”.

Ter plaatse van het plangebied kruisen de ‘rode ladder’ en ‘groene vlinder’ elkaar. Het gebouw is zogezegd één van de rode knopen in de beoogde groene mantel langs de A2. Het markante herkenningspunt in de vorm van een “Brainmarker” is letterlijk conform de ontwerpstructuurvisie geprojecteerd.

De langs de Eindhovenseweg-Zuid aanwezige groen- en waterstructuur wordt in het plangebied voortgezet en versterkt door aanleg van water, weide, park en bosschages. Dit sluit goed aan op de faunapassages die onder de A2 door worden aangelegd. Het hoofdgebouw komt op ruime afstand van de weg te staan de beleving van de bouwhoogte vanaf de Eindhovenseweg – Zuid te verzachten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het streven om de bebouwing aan de Eindhovenseweg – Zuid een kleinschaliger karakter mee te geven ten opzichte van de bebouwing oostelijk hiervan, direct gelegen langs de A50.

Direct ten zuiden van het plangebied vindt een ecologische versterking van het Brabants Landschap plaats met moeraskarakter. Nieuwe groene en blauwe structuren in het plangebied kunnen hierop aanhaken, zoals de groenverbinding die de EHS hier verbindt met een recreatieve route en waterlopen. De mozaïek van het landschap wordt hier verder voortgezet en kleinschaliger gemaakt. Ook in het plangebied is sprake van een verdere mozaïekverdeling. Door secundaire groenstructuren is er sprake van ‘kamers’ die verschillende invullingen krijgen, zoals weide, park, paviljoen, parkeren, water en terras met plaatselijk bijzondere routes, doorzichten en uitzichtmogelijkheden. Het gebouw is op deze wijze een hoog element in een relatief besloten groen en kleinschalig mozaïekveld en daarmee een uitwerking van de Brainport Visie en Criteria voor Ruimtelijke kwaliteit (verticale elementen in het groen). Aan de westzijde is het in aansluiting op het landschap laag. Het parkeren is zo veel mogelijk gecentraliseerd op het perceel en door visuele afscherming van het gebouw zelf en de bomenrijen (die ‘kamers’ vormen) veelal aan het oog onttrokken voor de omgeving.



Figuur 24 Uitsnede uit het Landschapsplan (Hollandschap, december 2015)

4.2 Functioneel

Het plan voorziet in de realisatie van een hotel met 165 kamers. Voorts zijn in aanvulling hierop ook de volgende functies gedacht:

- Restaurant
- Zaalverhuur ten behoeve van vergaderen en congressen
- Zaalverhuur voor verjaardagen, feestjes en particuliere bijeenkomsten
- Meetingpoint voor zakelijke afspraken
- Hotelkamers
- Bar
- Wellness
- Fitness

Ook voorziet het plan in een recreatieve invulling (dagrecreatie)

- TipTop-locatie (toeristische informatie en toeristisch opstappunt)
- Verbindingsroute naar omliggende leisure-activiteiten
- Fietsverhuur
- Fiets opstap punt
- Natuurspeeltuin
- Uitzichtpunt (op bovenste verdieping hotel)
- Tuinpaviljoen
- Shuttle service

4.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

4.3.1 Landschapsinvestering

De Provinciale Verordening Ruimte regelt dat bij nieuwe initiatieven kwaliteitsverbetering van het landschap dient plaats te vinden, maar schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen.

De gemeente heeft om medewerking te kunnen verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied de landschapsinvesteringsregeling (LIR) opgesteld. Investerings in de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie en extensieve recreatie zijn volgens de VR2014 een investering in de kwaliteit van het landschap. In het kader van de Structuurvisie “Groene mantel rode knopen” is de LIR van toepassing op de nieuwe rode vlakken, die maximaal 1/3 van het betreffend kavel beslaan. Het plan voldoet hieraan, het plan heeft een oppervlakte van ca. 28.000 m², de footprint van de bebouwing en het verharde deel van de infra structuur bedraagt gezamenlijk ca. 9.400 m².

De beoogde ontwikkeling is in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best (vastgesteld op 2 september 2013) aan te merken als een categorie 3- ontwikkeling. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). Zo veel mogelijk dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Afhankelijk van de basisinspanning is een aanvullende investering nodig, bij voorkeur in de directe nabijheid van het initiatief in de gebieden die in de Structuurvisie “Groene mantel rode knopen” zijn aangeduid als Versterkingsvlakken.

De methodiek bestaat uit het terugrekenen van de 'rode' ontwikkeling naar euro's waarde-stijging. 20% van dit bedrag dient voor landschappelijke kwaliteit te worden geïnvesteerd, maar de gemeente kan dit bedrag aanpassen naar gelang de omstandigheden. Het is in principe de bedoeling zo veel mogelijk op eigen terrein te compenseren. Indien dit niet geheel mogelijk is, is investeren in de directe omgeving gewenst.

In figuur 25 (en bijlage 10) is aangegeven op welke wijze de initiatiefnemers de investering op eigen kavels willen doen in de vorm van aanleg van poelen, natuurspeelterrain, heide, vochtige vegetatie en planten van bomen en struiken waarbij het geheel een groene uitstraling krijgt.



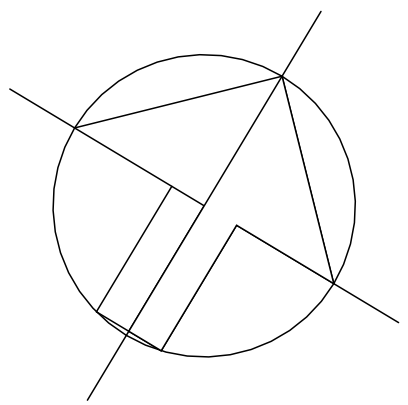
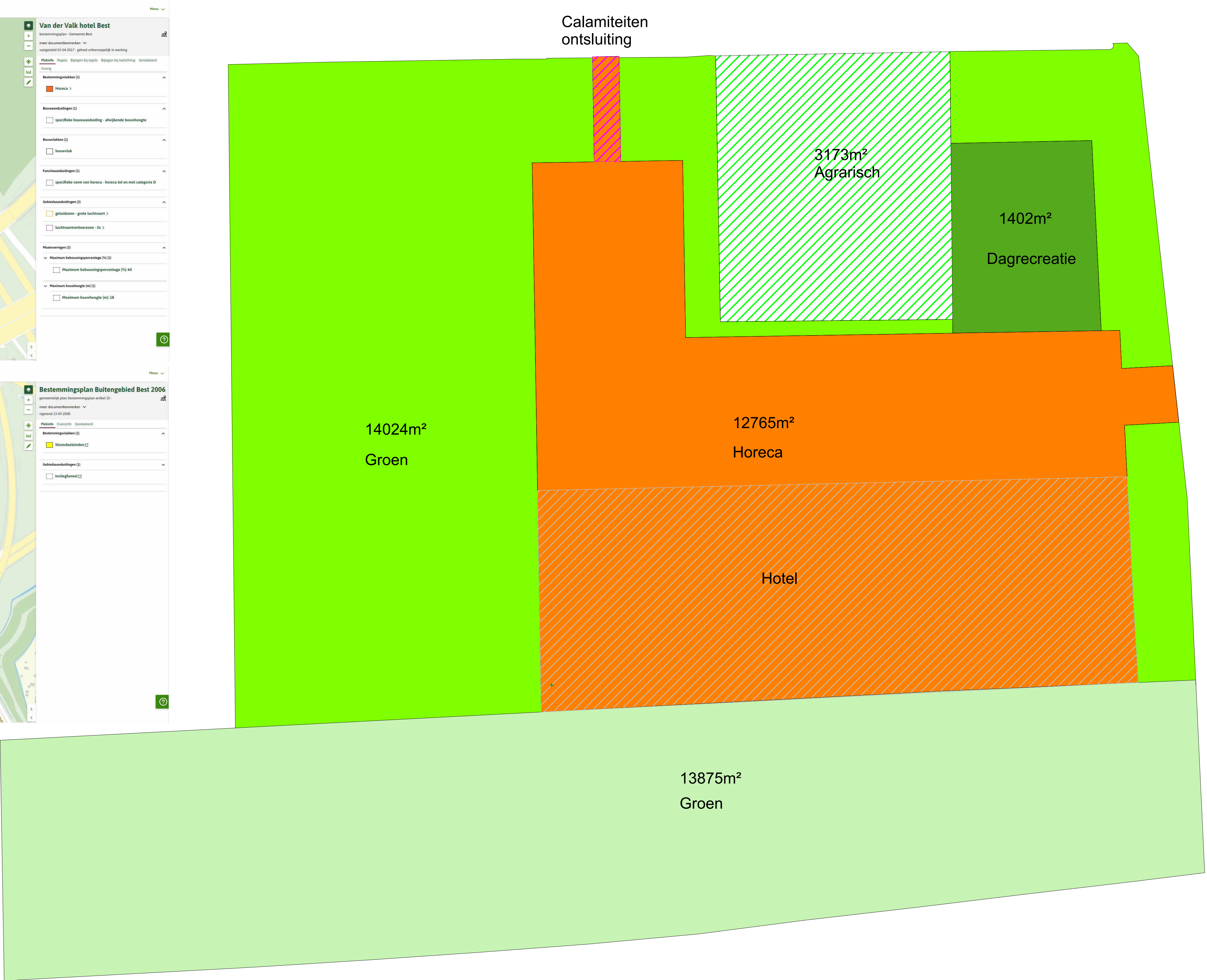
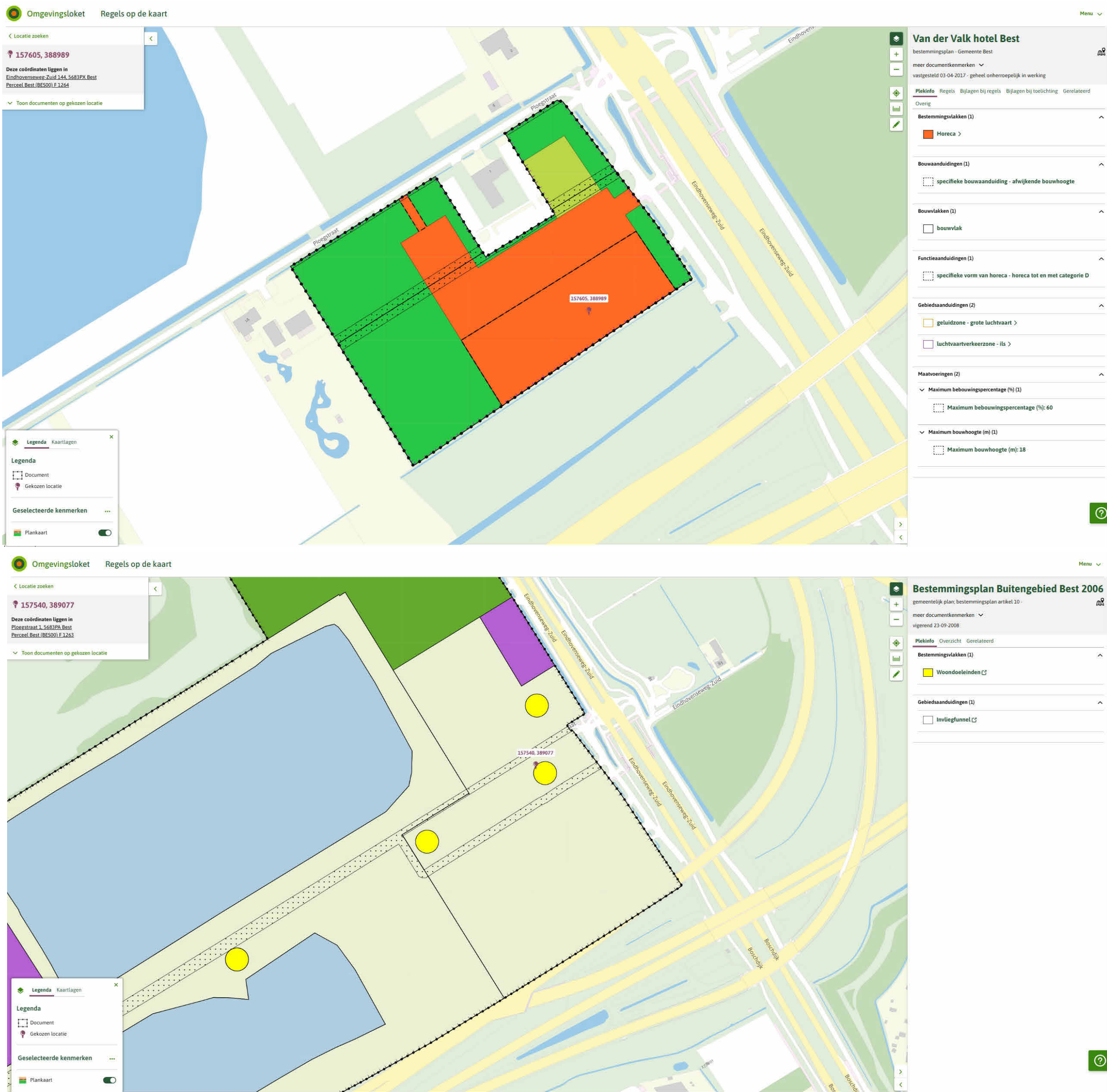
Figuur 25 Beoogde situatie op hoofdlijnen (bron: Teunissen Architecten)

Het recreatie- en verblijfcluster, sluit uitstekend aan bij het nabijgelegen vliegveld en de bedrijvigheid in de regio Eindhoven. De recreatieve invulling van het cluster sluit aan bij de aangrenzende groen- en waterstructuren, zoals Best Golf, Aquabest, Nieuwe Heide, het Groene Woud, de Meierij, 's Heerenvijvers en de daarbij behorende recreatieve structuren.

Het plan past goed in de structuurvisie “Groene mantel met rode knopen” genoemde ambitie (pag. 6) door:

Landschap

- De groen/blauwe structuur van het plan sluit aan bij de structuur van de omgeving, daarmee wordt de leesbaarheid van “de groene mantel” versterkt.
 - De langs de Eindhovenseweg-Zuid aanwezige groen- en waterstructuur wordt in het plangebied voortgezet en versterkt door aanleg van droge en natte heide en poelen, een natuurspeelsterrein en bosschages.
 - Er wordt bijgedragen aan de ambitie om de bestaande versnipperde restanten van het oude dekzandlandschap te verbinden tot robuuste landschappen met hoge biodiversiteit. Door het terugbrengen van heideorganische oeverlijnen met flauwe taluds. Aangesloten wordt bij de in de structuurvisie beoogde natuurdoeltypen.
 - De ontwikkeling sluit goed aan op de faunapassages die onder de A2 door worden aangelegd.
 - Direct ten zuiden van het plangebied vindt een ecologische versterking van het Brabants Landschap plaats met moeraskarakter. In het plan wordt hierop aangesloten door het doortrekken van het landschap in het westelijk deel van het plangebied met droge- en natte heide en het uitbreiden en aanleggen van nieuwe vennen (zie figuur 26).
 - De mozaïek van het landschap wordt in het plan verder voortgezet. Door secundaire groenstructuren is er sprake van ‘kamers’ die verschillende invullingen krijgen, zoals genoemde heide en moerassen, bosschages en een amfibiepoel. Aan de westzijde is het in aansluiting op het landschap laag. Het parkeren is zo veel mogelijk gecentraliseerd en vindt grotendeels onder het gebouw plaats. Op het perceel is het parkeren door visuele afscherming van het gebouw zelf en de bomenrijen (die ‘kamers’ vormen) veelal aan het oog onttrokken voor de omgeving.
 - De ontwikkeling gelegen in “de groene vlinder” is gericht op leisure, en regionale dagrecreatie in relatie tot natuur en omgeving.
 - De groene en blauwe structuur sluit aan bij de structuren in de omgeving en heeft een onderling landschappelijk en ecologisch verband (zie de figuren 26 en 27).



RENOVOOI	
	Dagrecreatie
	Groen
	Horeca
	Bebouwing
	Parkeren
	Calamiteiten ontsluiting

Bestemmingsplan 2017
Dagrecreatie: 1.402m²
Horeca: 12.765m²
Groen: 14.024m²
Agrarisch: 3.173m²

P.A.M. TEUNISSEN ARCHITECTENBUREAU B.V.			
OPDRACHTGEVER Hotel van der Valk Eindhoven - Best B.V.			
ONDERWERP Nieuwbouw Hotel van der Valk Eindhoven-Best			
ONDERDEEL Bestemmingsplan vastgesteld 2017			
SCHAAL	1:500	WIJZIGING	DATUM
GET.	RvH	A	04-12-2024
DATUM	23-11-2023	WERKNR.	1736
FORMAAT	A1	BLADNR.	BES803A

IR. P.A.M. TEUNISSEN
VEURSEWEG 143
2251 AB VOORSCHOTEN
TEL. 071-5623888
FAX. 071-5613654
EMAIL: info@teunissen.eu