

Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform

3.2 Verordening Ruimte voor de locatie:

Biezemortelsestraat 8 te Biezemortel

23-02-2016

Waardevermeerdering

Oppervlakte bestaande bestemming Agrarisch		ha	
Oppervlakte agrarisch bouwvlak		0,4800	
Oppervlakte agrarisch kamperen (buiten bouwvlak)		0,4307	
Oppervlakte agrarisch onbebouwd		0,3074	+
Totaal opp		1,2181	
Oppervlakte nieuwe bestemming Recreatie		ha	
Oppervlakte recreatie bouwvlak		0,4725	
Oppervlakte recreatie kampeerterrein (buiten bouwvlak)		0,4743	
Oppervlakte agrarisch onbebouwd		0,2713	+
Totaal opp		1,2181	
Grondwaardevermeerdering op basis van redelijkheid:			
Waarde bestaand:	€ per m ²	m ²	
Agrarisch bouwvlak	€ 25,00 x	4800	= € 120.000,00
Agrarisch kamperen (buiten bouwvlak)	€ 25,00 x	4307	= € 107.675,00
Agrarisch onbebouwd	€ 5,00 x	3074	= € 15.370,00
			€ 243.045,00
Waarde nieuw:			
Recreatie bouwvlak bebouwd	€ 100,00 x	1670	= € 167.000,00
Recreatie bouwvlak onbebouwd	€ 25,00 x	2730	= € 68.250,00
Recreatie kampeerterrein (buiten bouwvlak)	€ 25,00 x	3693	= € 92.325,00
Agrarisch onbebouwd	€ 5,00 x	1913	= € 9.565,00
Groen	€ 1,00 x	2175	= € 2.175,00
Totaal:			€ 339.315,00
Waardevermeerdering	€ 339.315,00 - € 243.045,00		= € 96.270,00
Investering op basis van redelijkheid conform:			
Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'			
	€ 96.270,00 x	20%	= € 19.254,00 --> € 19.254,00

Investering

<i>Sloop stallen</i>	m ² / stuk	€ per m ² / stuk	
oppervlakte stallen	462 x	€ 25,00	= € 11.550,00
<i>Aanplant nieuw groenelement</i>			
Plantmateriaal			
Laanbomen	14 x	60,62	= € 848,68
Plaatsen Boomkorf	32 x	19,28	= € 616,96
Akkerflora en fauna	575 x	0,186	= € 106,95
Hoogstamfruitbomen	18 x	70	= € 1.260,00
<i>Beheer 10 jr. bestaande en nieuwe groenelementen</i>			
Beheer Hakhoutsingel	1600 x	1,159	= € 1.854,40
Beheer laanbomen	14 x	97	= € 1.358,00
Beheer- akkerflora en fauna	575 x	1,395	= € 802,13
Hoogstamfruitbomen	18 x	53,4	= € 961,20
			€ 19.358,32 --> € 19.358,32

Totaal

Totale investeringskosten ten behoeve kwaliteitsverbetering

€ 19.358,32

Benodigde investering ten behoeve van bedrijfsuitbreiding

€ 19.254,00

Kwaliteitswinst

€ 104,31

Mevr. A.E.M. van Rijswijk
Biezenmortelsestraat 8
5074 PD Biezenmortel

Behandelaar: ing. C.A. Schellekens
Datum: 23 februari 2016
Kenmerk: 13145
Onderwerp: Onderbouwing grondwaarde recreatie Hoeve De Mertel

Geachte mevrouw Van Rijswijk,

De Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' van de gemeente Haaren stelt, dat voor niet planmatige ontwikkelingen (categorie 3) een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap geldt van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen wordt gebruik gemaakt van de normbedragen zoals genoemd in tabel 1 *Normbedragen niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen* uit de regeling. Deze tabel is geen limitatieve opsomming en bevat uitsluitend een normbedrag voor de meest gangbare ontwikkelingen. Voor zaken die ontbreken, maakt de gemeente op basis van een gemotiveerd verzoek per afzonderlijk geval een reële inschatting van de waardevermeerdering. Daarnaast kan het in de praktijk voorkomen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie een andere waarde vertegenwoordigt dan nu als normbedrag in tabel 1 staat opgenomen. Uitgangspunt van de regeling is dat in deze gevallen afgeweken kan worden van de genoemde normbedragen, mits deze afwijking naar het oordeel van de gemeente en provincie voldoende is onderbouwd.

In het kader van de berekening Kwaliteitsverbetering Landschap voor de locatie Biezenmortelsestraat 8 te Biezenmortel is Verschel & Van Dun BV gevraagd een nadere onderbouwing te geven van de gehanteerde grondwaarde voor de nieuwe bestemming Recreatie ter plaatse van het plangebied. In betreffende berekening wordt voor de nieuwe bestemming Recreatie voor het bebouwbaar oppervlak (1.670 m²) een grondwaarde

gehanteerd van € 100 per m², voor het onbebouwbare gedeelte van de bestemming Recreatie en het kampeerterrein is een rondwaarde gehanteerd van € 25 per m². De regeling van de gemeente gaat standaard uit van een grondwaarde van € 100 per m² voor de bestemming Recreatie. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt in de diversiteit van recreatieve activiteiten ter plaatse. Terwijl een gebruik ten behoeve van bungalows of groepsaccommodaties een andere waarde dient te worden toegekend dan seizoensgebonden kampeerterrein of voorzieningen zoals parkeren en speelweide.

Concreet is bij de berekening Kwaliteitsverbetering Landschap voor de locatie Biezenmortelsestraat 8 gekeken naar de gebruiksmogelijkheden en de oppervlakte die bestemd wordt als Recreatie. Hierbij is onderscheid gemaakt in een gedeelte waarop bebouwing is toegestaan (1.670 m²) en gedeelten met een meer extensief gebruik zoals onbebouwd terrein (2.730 m²) en kampeerterrein met 25 staanplaatsen (3.693 m²). In tegenstelling tot een standaard recreatiebestemming met ruimere/onbeperkte gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, is een groot gedeelte van deze bestemming seizoensgebonden en is het bebouwbare oppervlak gelimiteerd. Dit geeft derhalve een beperking in gebruik, wat te vertalen is naar een lagere taxatiewaarde van het recreatiebedrijf.

Ook de totale omvang van de locatie en de situering van het plangebied aan de Biezenmortelsestraat 8 dragen bij aan een lagere grondwaarde dan een regulier recreatiebedrijf, zoals in de regio aanwezig rondom de Loonse en Drunense Duinen en de Kampina.

Gezien het vorenstaande acht ondergetekende een grondwaarde van € 100 per m² reëel voor het bebouwbare gedeelte van de bestemming Recreatie. Voor de overige gronden met de bestemming Recreatie waarop geen bebouwing mag plaatsvinden alsook de gronden welke zijn bestemd ten behoeve van kampeerterrein geldt een grondwaarde van € 25 per m². Op basis van voorliggend schrijven kunt u de gemeente Haaren derhalve verzoeken om af te wijken van de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'.

Er op vertrouwend u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



ing. C.A. Schellekens
Beëdigd Rentmeester NVR