

**Advies : Berekening Landschapsversterking
Reuselhoeve**

Datum : 26 maart 2013
Opdrachtgever : Reuselhoeve & gemeente Oisterwijk
Ter attentie van : Guus Mulders & Dennis van Mier
Projectnummer : 211x06363

Opgesteld door : Martijn Gerards

De gemeenten in de regio Hart van Brabant heeft werkafspraken gemaakt waarbij ze artikel 2.1 en artikel 2.2 van de provinciale Verordening ruimte toepassen. Deze memo is gebaseerd op de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, versie van 15 november 2012. Het betreft de toepassing van deze werkafspraken op de ruimtelijke ontwikkeling recreatieve poort De Hilver en de Reuselhoeve.

Uitgangspunten voor berekening:

- Plangebied Kanoboerderij Heizenschedijk 1, Oisterwijk
- De categorieën en grondwaardes zoals opgenomen in bijlage 1
- Onderscheid intensieve en extensieve recreatie o.b.v. vigerend bestemmingsplan: $\frac{1}{4}$: $\frac{3}{4}$.

Huidige situatie:

Nr.	Categorie	Grondprijs Gemiddelde €/m ²	Eenheid	Aanwezig	Opbrengst
1.	Wonen bouwkavel grondgebonden	€ 250,-	bouwwlak	175 m ²	€ 43.750,-
2.	Agrarisch grond (onbe- bouwd)	€ 5,50	kavel	10.590 m ²	€ 58.245,-
3.	Natuur	€ 0,50	kavel	11.334 m ²	€ 5.667,-
4.	Extensieve recreatie / horeca (onbebouwd)	€ 12,50	kavel	$\frac{3}{4}$ *19.540 m ²	€ 183.187,5
5.	Intensieve recreatie / horeca (bebouwd)	€ 40,-	bouwwlak	$\frac{1}{4}$ *19.540 m ²	€ 195.400,-
6.	Water	€ 1,-	Kavel	274 m ²	€ 274,-
Totaal					€ 486.523,5

Huidige situatie:



Toekomstige situatie:



Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen een recreatief bestemmingsvlak een onderscheid te realiseren in intensieve en extensieve recreatie in de verhouding $\frac{1}{4} : \frac{3}{4}$. In onderhavig plan is er in de toekomstige situatie een recreatief bestemmingsvlak van 27.758 m². Dit zou betekenen dat 6939,5 m² gerealiseerd mag worden t.b.v. de intensieve recreatie ofwel te mogen worden gebouwd. In onderling overleg wordt hiervan afgestapt en is gekozen voor een bebouwd oppervlak van 2250 m², exclusief de bedrijfswoning het hierbij behorend bijgebouw.

De 27.758 m² recreatie is op te splitsen in 175 m² 'wonen bouwkavel grondgebonden', 2250 m² intensieve recreatie / horeca (bebouwd) en 25.333 m² extensieve recreatie / horeca (onbebouwd). In onderstaande tabel is het resultaat te zien.

Nr.	Categorie	Grondprijs Gemiddelde €/m ²	Eenheid	Aanwezig	Opbrengst
1.	Wonen bouwkavel grondgebonden	€ 250,-	bouwvlak	175 m ²	€ 43.750,-
2.	Natuur	€ 0,50	kavel	13.883 m ²	€ 6.941,5
3.	Extensieve recreatie / horeca (onbebouwd)	€ 12,50	kavel	25.333 m ²	€ 316.662,5
4.	Intensieve recreatie / horeca (bebouwd)	€ 40,-	bouwvlak	2250 m ²	€ 90.000
5.	Water	€ 1,-	Kavel	274 m ²	€ 274,-
Totaal					€ 457.628

Conclusie:

Landschapsversterking = 20%*(toekomstige bestemmingswaarde – huidige bestemmingswaarde)
= 20%* (€ 457.628 – € 486.523,5,-) = 20% * - € 28.895,5 = - € 5.779,1

Categoriën en grondwaardes

Nr.	Categorie	Grondprijs Gemiddelde €/m²	Eenheid
1.	Agrarisch grond (onbebouwd)	€ 5,50	kavel
2.	Agrarisch bouwvlak	€ 20,-	bouwvlak
3.	Agrarische bedrijfswoning	€ 70,-	bouwvlak
4.	Agrarisch verwant bedrijf bouwvlak	€ 40,-	bouwvlak
5.	Agrarisch verwant bedrijf buiten bouwvlak	€ 20,-	kavel
6.	Niet-agrarisch (gerelateerd) bedrijf bouwvlak	€ 60,-	bouwvlak
7.	Niet-agrarisch (gerelateerd) bedrijf buiten bouwvlak	€ 30,-	kavel
8.	Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	€ 90,-	bouwvlak
9.	Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	€ 45,-	kavel
10.	Glastuinbouw (grond)	€ 25,-	kavel
11.	Intensieve recreatie / horeca (bebouwd)	€ 40,-	bouwvlak
12.	Extensieve recreatie / horeca (onbebouwd)	€ 12,50	kavel
13.	Kantoren (bvo)	€ 90,-	bvo
14.	Kantoren buiten bouwvlak (ongebonden)	€ 45,-	kavel
15.	Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	€ 120,-	bouwvlak
16.	(Semi-) commerciële voorzieningen	€ 140,-	kavel
17.	Wonen bouwkavel grondgebonden	€ 250,-	bouwvlak
18.	Bijbehorend bouwwerk > 100 m²	€ 35,-	bouwvlak
19.	Tuin tot 500 m² (inclusief bouwvlak)	€ 250,-	kavel
20.	Tuin 500 - 1000 m²	€ 125,-	kavel
21.	Tuin 1000 – 2000 m²	€ 25,-	kavel
22.	Tuin vanaf 2000 m²	€ 10,-	kavel
23.	Bos	€ 1,-	kavel
24.	Natuur	€ 0,50	kavel
25.	Water	€ 1,-	kavel