

Auteur: R. de Jong MSc

Datum: 6-8-2020

Betreft: Investering in Kwaliteitsverbetering Camping Markdal

Inleiding

In het kader van de uitbreiding van de camping Markdal te Standdaarbuiten dient een Kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden. Dit is conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. Dit is vastgesteld op 18-12-2014 in het RRO West-Brabant.

De ontwikkeling valt binnen de definitie van categorie 3:

“Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.”

Bij voorliggend plan wordt er echter voor gekozen om de kwaliteitsverbetering plaats te laten vinden in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen (conform een categorie 2 -ontwikkeling).

Berekening

Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat ‘rood’ wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente wordt gestort. Een fysieke tegenprestatie op de locatie heeft de voorkeur.

De regio West-Brabant volgt in de rekenmethodiek de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gaat uit van de investering van een percentage van de bestemmingswinst, zoals hieronder weergegeven.

Ontwikkeling	Investering in Kwaliteitsverbetering
Stedelijke uitbreiding in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling (cf begrenzing Verordening)	1% van de totale gronduitgifteprijs
Uitbreiding bestemmingsvlak	20% van de waardevermeerdering van de grond
Uitbreiding bebouwing	20% van de waardevermeerdering van het object
Omzetting Agrarisch bouwblok naar Wonen	20% van de waardevermeerdering van de grond
Niet-agrarische functie als nevenactiviteit of hergebruik op Agrarisch bouwblok	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen (bijvoorbeeld Maatschappelijke functies, windturbines, reclamemasten e.d.)	Maatwerk

Voor de ontwikkeling betekent dit het volgende:

- De uitbreiding beslaat een oppervlakte van 1,75 hectare

- De gronden hebben op dit moment een agrarische bestemming. Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)¹ was de gemiddelde grondprijs voor agrarische grond in 2019 €61.900,- per hectare. Voor de regio waar de planlocatie is gelegen mag worden uitgegaan van een prijs tussen de 65.000 tot 70.000 euro. Uitgaande van een minimale grondwaarde betekent dit dat de gronden die omgezet worden een waarde vertegenwoordigen van €113.750,-
- In de toekomstige situatie hebben de gronden een recreatie bestemming. Op basis van een berekening van de gemeente Roosendaal voor de uitbreiding van een camping is in voorliggende berekening uitgegaan van de volgende grondprijzen². Per m² is een grondprijs van €12,50 toegepast. De uitbreiding vindt plaats over een grootte van 17.500 m². De toekomstige waarde bedraagt dus 17.500 m² x €12,50 = €218.750,-
- De toename van de waarde van de gronden bedraagt in totaal €105.000,-
- Hiervan dient 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit vergt een investering van minimaal €21.000,-

Investerings

De initiatiefnemer van de gronden dient dus een bedrag van minimaal €21.000,- te investeren in de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Er wordt onder andere, in samenwerking met het Waterschap Brabantse Delta, een bedrag van minimaal €40.000 geïnvesteerd in het aanleggen van de Ecologische Verbindingszone (EVZ strook + moeraszone van de waterlob). De investering van de initiatiefnemer bedraagt €24.000. Daarnaast investeert de initiatiefnemer nog eens ruim €16.000 in het aanleggen van een waterlob die aansluit op de Mark.

Tevens zal de initiatiefnemer een nog onbekend bedrag investeren in de landschappelijke inpassing van de camping. Hiermee wordt er extra grond gerealiseerd op de locatie die nu nog in gebruik is als agrarische gronden.

In navolgende tabel is de investering in de EVZ en de waterlob weergegeven. Hieruit blijkt dat er door de initiatiefnemer meer dan de noodzakelijke 20% van de waardevermeerdering wordt geïnvesteerd in het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit.

¹ <https://www.nvm.nl/agrarisch-landelijk/agrarische-grondprijzen/>

² <https://raad.roosendaal.nl/Vergaderingen/Commissie/2018/08-maart/19:30/7-Rapportage-01149-kvl-v3-6-cmc.pdf>



Bijlage 3 - begroting van het project

				WSBD	Gemeente	Camping
Bouwkosten		€56.018,46				
	EVZ	€40.000,00		€16.000,00		€24.000,00
	waterlob	€16.018,46	ntb			€16.018,46
Engineeringskosten		€35.000,00		€14.000,00	€ -	€21.000,00
Interne begeleiding IPM team				€30.978,00	€ -	€ -
Bruto kosten				€60.978,00	€ -	€61.018,46
Subsidie GCB				€16.804,02		€37.809,05
Netto bijdrage per stakeholder				€44.173,98	€ -	€23.209,42
Cofinanciering WS				€13.195,98		€10.013,44

Uitgangspunten bij deze berekening zijn:

- Waterschap draagt alleen bij aan de voorbereidings- en uitvoeringskosten die gerelateerd zijn aan de EVZ, de waterlob valt daar niet onder.
- Grondverzet is berekend op gemiddelde EVZ inrichting (1x 25 m x 1,25m diep).
- Onder EVZ verstaan we EVZ strook + moeraszone van LOB.
- Het waterschap gaat ervan uit dat het project binnen de normbedragen van het GOB kan worden gerealiseerd.
- Het waterschap heeft een inschatting van de uitvoeringskosten gemaakt en schat haar bijdrage aan de initiatiefnemer in op maximaal € 14.000 incl. BTW. Indien dit meer dreigt te worden, dan treedt de initiatiefnemer in overleg. Afrekening geschiedt, evenals bij het GOB, op basis van werkelijk gemaakte (externe) subsidiabele kosten.
- Tijdsinvestering van initiatiefnemer en uren van de projectorganisatie vallen buiten de subsidiabele kosten.