

Berekening tbv Landschapinvesteringsregeling, grondwaarde

locatie: Munnikenhof 21, Terheijden
opdrachtgever: C. Joosen
projectnr.: P154377
datum: 14-9-2018

A. Huidige waarde

De huidige bestemming is:

Huidige waarde	m ²	€/m ²	totaal
1 Bouwvlak Agrarisch bedrijf	6106	25	€ 152.650,00
2 Agrarische cultuurgrond met aanduiding kampeerterrein	8713	12,5	€ 108.912,50
3 Agrarische cultuurgrond	8853	6	€ 53.118,00
totaal	23672		€ 314.680,50

B. Waarde na herziening bestemming

De nieuwe bestemming is:

Waarde na herziening	m ²	€/m ²	totaal
4 Bouwvlak recreatief bedrijf	6106	50	€ 305.300,00
5 Bestemmingsvlak recreatief bedrijf	11890	20	€ 237.800,00
6 Groen/landschappelijke inpassing	5676	1,5	€ 8.514,00
totaal	23672		€ 551.614,00

C. Waardevermeerdering

A. Huidige waarde	€ 314.680,50
B. Waarde na herziening bestemming	€ 551.614,00
Totale waardevermeerdering	€ 236.933,50

D. Bijdrage t.b.v. de Landschapinvesteringsregeling

Basisinspanning	20% € 236.933,50	€ 47.386,70
-----------------	------------------	-------------

E. Investing in kwaliteitsverbetering

	m ²	€/m ²	
7 Groen/landschappelijke inpassing	5676	10	€ 56.760,00

F. Saldo basisinspanning v.s. feitelijke investering

D. Basisinspanning	€ 47.386,70
E. Feitelijke investering	€ 56.760,00
Overcompensatie	€ 9.373,30

Korte toelichting

- Agrarisch bouwvlak met wonen. Waarde op basis van voortzetting agrarische hoofdbestemming en gebruik.
- Op het perceelsgedeelte met deze bestemming is geen bouwvlak aan de orde.
Er is een maximum van 25 kampeermiddelen van toepassing. 29 stuks per ha.
De kampeeraanduiding is NIET jaarrond.
Het feit dat de grond als kampeerterrein kan worden aangewend en het gegeven dat deze grond 'aan huis' is gelegen geven een meerwaarde boven de agrarische grondprijs. Deze wordt door ondergetekende op tenminste € 12,50 / m² ingeschat
Ter vergelijking: In een meeromvattende totaalafpraak tussen de Provincie Noord Brabant en een jachthavenexploitant in de directe omgeving is voor nog niet ingerichte, recreatief te gebruiken grond (parkeren en stalling) gerekend met een prijs van € 15,00 per m².
Het betrof direct aanliggend grond bij het bestaande jachthaventerrein.
- Gebaseerd op aanbod- en verkoopprijzen van vergelijkbare gronden in het gebied/de regio.
- Waarde gerelateerd aan de hoofdbestemming recreatiebedrijf met de mogelijkheid tot toevoeging van 2 appartementen in de boerderij.
- Maximum van 50 kampeerplaatsen het jaarrond. 42 stuks per ha.
De minicamping krijgt meer het karakter van een regulier recreatiebedrijf (i.p.v. minicamping als neventak), met een intensievere bezettingsmogelijkheid van de grond (neemt toe van 29 stuks per ha naar 42 stuks per ha.).
De jaarrond aanduiding geeft enige verlenging van het seizoen waardoor de exploitatiemogelijkheden van zowel het kampeerterrein als het recreatiebedrijf in zijn algemeenheid worden vergroot.
- Aangezien bestemmingsplanmatig wordt verankerd dat deze grond een groene invulling dient te krijgen is er geen exploitatie mogelijk.
Daarnaast brengt deze bestemming wel beheer en onderhoudskosten in verband met de instandhoudingsverplichting met zich mee.
De toegevoegde waarde die deze grond aan het totaal biedt vertaald zich naar de waarde van het bouwvlak en de grond met de bestemming recreatief bedrijf.

Vught, 14 september 2018



M.J.T. Roosen RM/RT
Beëdigd Rentmeester NVR
Register-taxateur LV