

Compositie 5 stedenbouw
Boschstraat 35
4811 GB Breda

Behandelaar: C.A. Schellekens
Datum: 23-09-2021
Ons kenmerk: 716054.007
Onderwerp: Berekening LIR Landgoed Ulvenhart

Geachte heer/ mevrouw,

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van Landgoed Ulvenhart, Heistraat 16-18 te Ulvenhout, dient men conform artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant te kijken naar ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Voor de geplande ontwikkeling van landgoed Ulvenhart ten behoeve van zalenexploitatie en dagrecreatie ter plaatse van de vigerende bestemming 'recreatie- verblijfsrecreatie' dient daarom een berekening te worden uitgevoerd om te onderbouwen of een waardeestijging ontstaat waardoor een investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk is.

Op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en de hieruit voortkomende Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid.

Conform het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West Brabant' wordt bij een planologische wijziging in categorie 3, zoals in onderhavig plan van toepassing, een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen dient een waardebepaling plaats te vinden waaruit de waardeestijging van de planologische ontwikkeling kan worden afgeleid. In voorliggende kwestie heeft initiatiefnemer aan ondergetekende verzocht een taxatie uit voeren om te komen tot een waardevermeerdering van het plangebied door toedoen van de planologische wijziging.

In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse van het landgoed Ulvenhart sprake van een bestemming 'Recreatie- verblijfsrecreatie'. Binnen deze bestemming is verblijfsrecreatie middels groepsaccommodaties toegestaan voor maximaal 90 bedden. Daarnaast is dagrecreatie in de vorm van bijeenkomsten toegestaan, mits het plaatsvindt ten behoeve van de reeds aanwezige verblijfsrecreanten. Het bouwvlak ter plaatse voorziet daarnaast in één bedrijfswoning.

In de nieuwe situatie zal deze bestemming worden omgezet naar 'recreatie- dagrecreatie'. Binnen deze bestemming is dagrecreatie en zalenexploitatie mogelijk, dit is niet gekoppeld aan de verblijfsrecreanten. Hierdoor zullen de mogelijkheden tot exploiteren van de zalen toenemen, evenals het aantal te ontvangen gasten dat stijgt van circa 90 naar 322 personen. Als ondersteuning van de zalenexploitatie zal een horecakeuken worden toegestaan. De vergunde verblijfsrecreatie op de locatie bestaat uit 90 bedden. De bestemming 'recreatie- dagrecreatie' zal ook uitbreiden ter plaatse van de voormalige bestemming 'Agrarisch met waarden'. Een gedeelte van deze bestemming zal de aanduiding parkeren krijgen en een gedeelte de aanduiding groentetuin.

Uitgangspunt bij de berekening van de waarde voor, en de waarde na planologische wijziging is de bestemmingswaarde. Betreffende berekening kan worden beschouwd als een indicatieve waardebepaling. Omdat er op het landgoed verschillende activiteiten plaatsvinden die in samenhang met elkaar tot hun recht komen is er voor gekozen om een bestemmingswaarde voor het gehele object voor en na bestemmingswijziging als uitgangspunt te nemen en niet alle onderdelen afzonderlijk te waarderen. Gelet op de verruiming van de gebruiksmogelijkheden, met name ten behoeve van de zalenexploitatie en dagrecreatie, is de waarde na bestemmingswijziging voor de bebouwde onderdelen gestegen met €20/m². Ook de waarde van de onbebouwde grond is met de uitgebreidere gebruiksmogelijkheden gestegen. In de bijlage bij dit schrijven is een volledige berekening gevoegd.

Dit resulteert in navolgende waardebepaling:

Waarde na planologische wijziging	€ 532.117,-
Waarde voor planologische wijziging	<u>€ 479.115 -</u>
Waardestijging	€ 53.002,-

Investering in kwaliteitsverbetering

20% van € 53.002,- = € 10.600,-

Concluderend kan worden gesteld dat door toedoen van de planologische wijziging aan de Heistraat 16-18 te Ulvenhout, een meerwaarde ontstaat op basis waarvan een investering in landschappelijke kwaliteit noodzakelijk is.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van uw verzoek en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Bijlage 1 bestaat uit de LIR berekening van Landgoed Ulvenhart waarin de bestemmingswaarde voor en na wordt berekend.

Hoogachtend,
Verschel & Van Dun BV



ing. C.A. Schellekens

Bijlage 1: Berekening LIR Landgoed Ulvenhart, Heistraat 16-18 te Ulvenhout

Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voor de locatie:

Landgoed Ulvenhart

23-sep-21

Ons kenmerk: 716054.007

Oppervlakte te wijzigen bestemmingen per bestemming

<i>Situatie bestaand</i>	m ²
Recreatie verblijfsrecreatie bedrijfswoning	750
Recreatie verblijfsrecreatie bebouwd	1282
Recreatie verblijfsrecreatie onbebouwd parkeren	2144
Recreatie verblijfsrecreatie onbebouwd overig	4990
Agrarisch met waarden	9233
Bos	54 +
Opp bestaand:	18453
<i>Situatie nieuw</i>	m ²
Recreatie dagrecreatie bedrijfswoning	750
Recreatie dagrecreatie bebouwd	1282
Recreatie dagrecreatie groentetuin	1848
Recreatie dagrecreatie onbebouwd parkeren	2995
Recreatie dagrecreatie onbebouwd overig	4171
Agrarisch met waarden	3140
Groen-Landschappelijke inpassing	4267 +
	18453

Waarde per bestemming

<i>Situatie bestaand</i>			m ²	€
Recreatie dagrecreatie bedrijfswoning	€	100,00	x 750	= € 75.000,00
Recreatie verblijfsrecreatie bebouwd	€	70,00	x 1282	= € 89.740
Recreatie verblijfsrecreatie onbebouwd parkeren	€	35,00	x 2144	= € 75.040
Recreatie verblijfsrecreatie onbebouwd overig	€	35,00	x 4990	= € 174.650
Agrarisch met waarden	€	7,00	x 9233	= € 64.631
Bos	€	1,00	x 54	= € 54
bestaand:			18453	€ 479.115
<i>Situatie nieuw</i>			m ²	€
Recreatie dagrecreatie bedrijfswoning	€	100,00	x 750	= € 75.000
Recreatie dagrecreatie bebouwd	€	90,00	x 1282	= € 115.380
Recreatie dagrecreatie groentetuin	€	35,00	x 1848	= € 64.680
Recreatie dagrecreatie onbebouwd parkeren	€	35,00	x 2995	= € 104.825
Recreatie dagrecreatie onbebouwd overig	€	35,00	x 4171	= € 145.985
Agrarisch met waarden	€	7,00	x 3140	= € 21.980
Groen-Landschappelijke inpassing	€	1,00	x 4267	= € 4.267
			18453	€ 532.117

Waardevermeerdering/ -daling

€	532.117	-/-	€	479.115	= €	53.002
---	---------	-----	---	---------	-----	--------

Investerings

Investerings op basis van VR	20%	x	€ 53.002,00	=	€ 10.600,40
------------------------------	-----	---	-------------	---	-------------