

Motivering positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken De Postelhoef

De Postelhoef betreft een recreatiebedrijf aan het Boscheind 73 te Luyksgestel. Eigenaar heeft het verzoek gedaan het recreatiebedrijf uit te breiden. Het betreft hier een uitbreiding van de bestaande recreatieve bebouwing, het bouwen van een nieuwe opslagloods en het overkappen van een paardenbak. De opslagloods en de paardenbak zijn gesitueerd buiten het bestaande recreatieve bestemmingsvlak.

Op grond van de verordening ruimte is het toegestaan een horecabedrijf in de Groenblauwe mantel uit te breiden tot 1,5 ha. Daarbij dient zorg gedragen te worden voor de bescherming en ontwikkeling van de Groenblauwe mantel en dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

De ontwikkeling van de Postelhoef betreft een vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, een vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en een bestemmingswijziging. Voor het bepalen van de 'investering in de kwaliteitsverbetering' is een maatwerk methode ontwikkeld, waarbij de investering in de kwaliteitsverbetering wordt afgezet tegen de waardeverhoging van het projectperceel.

Voor het berekenen van de kwaliteitsverbetering is gebruik gemaakt van de Landschapsinvesteringsregeling 'De Kempen' van 24 aug. 2012 (LIR). De uitbreiding van de verblijfsrecreatieve bouw mogelijkheden op het bestaande bouwblok wordt gezien als de 'uitbreiding van een bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming met extra te bebouwen oppervlak'.

In het achtergelegen gebied staan momenteel een opslagloods en wat paardenstallen. Deze zijn niet als zodanig opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De bestaande opslagloods heeft een omvang van 100m² en de paardenstallen hebben een omvang van 200m². De opslagloods wordt herbouwd en zal in de beoogde situatie een omvang hebben van 250m². Tegen de paardenstallen aan wordt een overkapping met een omvang van 800m² gerealiseerd, welke de bestaande rijbak voor paarden zal overkappen. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een toename van 950m² aan bebouwingsoppervlakte.

De opslagloods en de overkapping betreffen geen bouwwerken die gebruikt kunnen worden voor intensieve vormen van recreatie. De opslagloods en de overkapping betreffen ondergeschikte bouwwerken ten dienste van ondergeschikte recreatie, direct gerelateerd aan de verblijfsrecreatieve functie van het bedrijf. Zowel de opslagloods als de overkapping krijgen ook een dergelijke aanduiding in het bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat de bouwvlakken in het bestemmingsplan kunnen worden gebruikt voor zelfstandige/intensieve verblijfsrecreatie.

Gezien het voorgaande worden de inkomsten van De Postelhoef niet gegenereerd door de ondergeschikte verblijfsrecreatieve bestemming en bebouwing. Het is dan ook niet reëel om deze bebouwing te waarderen overeenkomstig 'niet-agrarische bedrijfsbestemming'. De uitbreiding van het bestemmingsvlak voor ondergeschikte recreatie inclusief de uitbreiding van ondergeschikte recreatieve bebouwing is dan ook op grond van de LIR gewaardeerd overeenkomstig een 'agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning'.

Op grond van het voorgaande zorgt de uitbreiding van de Postelhoef voor een waardevermeerdering van **€ 133.237,50**. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Vergroting recreatieve bestemming: 6100m² * € 20,- = € 122.000,-
2. Uitbreiding verblijfsrecreatieve bebouwing: 72,5m² * € 155,- = € 11.237,50

Initiatiefnemer heeft een plan gemaakt om te komen tot een investering in het landschap welke minimaal voldoet aan de gevraagde kwaliteitsimpuls. Bijgevoegd een landschapsplan met een inrichtingsschets en een berekening van de kwaliteitsimpuls. Bij deze berekening is gebruik gemaakt van de handleiding Groen Blauwe Diensten. Onderdeel van de kwaliteitsimpuls van het landschap is het realiseren van natuur. Deze natuur wordt als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Op deze manier wordt zeker gesteld dat deze gronden niet anders gebruikt kunnen worden. Een dergelijke herbestemming van agrarisch naar natuur zorgt voor een waardedaling van gronden, welke effect heeft op het totaal aan waardevermeerdering van de gevraagde uitbreiding.

In totaal wordt in het bestemmingsplan 2040m² aan natuur bestemd. Dit komt neer op een waardevermindering van € 11.770,80. De totale waardevermeerdering bedraagt derhalve € 133.237,50 minus € 11.770,80 = **€ 121.466,70**

Volgens de LIR dient 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering. Dit houdt in dat er totale kwaliteitsimpuls wordt gevraagd van omgerekend **€ 24.293,34**.

Op basis van het landschapsplan, welke is vastgelegd via een anterieure overeenkomst, wordt er een kwaliteitsimpuls gerealiseerd ter waarde van **€ 24.544**. Hiermee wordt derhalve voldaan aan de LIR.