

LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP



RECREATIEPARK DE ACHTERSTE HOEF

COLOFON

RECREATIEPARK DE ACHTERSTE HOEF

Landschapsinvesteringsregeling: kwaliteitsverbetering van het landschap

Oosterhout, 5 juli 2023

IND01-0252536-01E



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

OPGESTELD

Opsteller:
EVT

GOEDKEURING EN VRIJGAVE

Projectleider:
EB

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING EN DOEL	5
1.2 KWALITEITSVERBETERING	5
1.3 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 BESTAANDE SITUATIE	7
2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
3. KWALITEITSINVESTERING	9
3.1 BENODIGDE INVESTERING	9
3.2 BEOOGDE INVESTERING	11



Plangebiet



INLEIDING

1.1 KWALITEITSVERBETERING

Kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden (met name in het buitengebied), mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken. Met andere woorden: 'voor wat (bouwen), hoort wat (tegenprestatie)'.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen van ontginningsstructuren, de sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied, de realisatie van nieuwe natuur draagt ook bij aan de kwaliteit van het landschap.

In ieder geval moet kwaliteitsverbetering altijd resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Ook wanneer een storting wordt gedaan, moet dit uiteindelijk resulteren in fysieke maatregelen in het buitengebied.

Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering opleveren, kunnen niet worden aangewend als kwaliteitsverbetering, zoals (asbest)sanering en duurzaamheid.

1.2 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

De 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) wordt gehanteerd door de gemeente Bladel bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de vigerende bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 en vallen daarmee binnen categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd. Deze investering wordt bepaald door de waardeverhoging van het plangebied als gevolg van de planologische wijziging. Een percentage van tenminste 20% van de waardeverhoging dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap.



Plattegrond recreatiepark de Achterste Hoef

PLANBESCHRIJVING

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Recreatiepark De Achterste Hoef, gelegen aan de Troprijt 10 te Bladel, is eigendom van de familie Garvelink en wordt al sinds de tweede helft van de vorige eeuw door de familie geëxploiteerd.

Het bedrijf ligt midden in de Kempen, in het agrarische buitengebied ten zuiden van de kern Bladel en op korte afstand van bos- en natuurgebieden (Kroonven, De Kempen). In de omgeving liggen diverse andere recreatiebedrijven.

De gebroeders Garvelink hebben het bedrijf in 1997 van hun vader overgenomen en al diverse kwaliteitsverbeteringen doorgevoerd. Daarbij kunnen onder anderen genoemd worden, de aanleg van nieuw en privésanitair, de aanleg van een recreatieplas, nieuwe speeltuinen, een adventure-(mini)golfbaan en een 9-holes golfbaan. Tevens is een groot deel van de vaste standplaatsen vergroot, zodat de gemiddelde oppervlakte daarvan op dit moment circa 100 m² bedraagt. De totale omvang van het recreatiepark bedraagt op dit moment circa 32 ha.

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Om voldoende toekomstperspectief te behouden, streeft De Achterste Hoef ernaar om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden en meer flexibele mogelijkheden te creëren om ook toekomstgericht in te kunnen spelen op de veranderingen in de recreatieve markt. Ook wordt de huidige en vergunde bebouwing op het park geregeld met het nieuwe bestemmingsplan.

Concreet spelen de volgende ontwikkelingen:

1. Het is gewenst om extra ruimte voor toekomstige ontwikkelingen te reserveren. In totaal gaat het om een oppervlakte van 10.008 m². In de toelichting van het bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen nader toegelicht.
2. In de markt neemt de vraag naar toeristisch kamperen sterk af. Dit betekent dat de ondernemer de wens heeft om de helft van de toeristische plaatsen geleidelijk om te zetten naar vaste plaatsen.

BEREKENING BENODIGDE KWALITEITSINVESTERING

Bestaande situatie	Waarde [m²]		Waarde (€)
A Recreatie, zonder bouwmogelijkheden	€ 12,50 per m²	10.008	€ 125.100,00
B Recreatie <i>Gronden t.b.v. landschappelijke inpassing</i>	€ 12,50 per m²	7.942	€ 99.275,00
Totaal			€ 224.375,00

Toekomstige situatie	Waarde [m²]		Waarde (€)
A Recreatie, met bouwmogelijkheden	€ 40,00 per m²	10.008	€ 400.320,00
B Groen - Landschappelijke inpassing <i>Gronden t.b.v. landschappelijke inpassing</i>	€ 1,00 per m²	7.942	€ 7.942,00
Totaal			€ 408.262,00

Kwaliteitsinvestering	Waardeontwikkeling
- Toekomstige situatie	€ 408.262,00
- Bestaande situatie	€ 224.375,00
- Totaal grondwaardevermeerdering	€ 183.887,00

Basisinspanning (20%)	€ 36.777,40
-----------------------	--------------------



Bestaande situatie: Bestemming 'recreatie'



Toekomstige situatie: Bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing'

KWALITEITSINVESTERING

3.1 BENODIGDE INVESTERING

De berekening van de grondwaardevermeerdering is gebaseerd op de extra bebouwing die mogelijk wordt gemaakt in het vigerende bestemmingsplan. In de huidige situatie beschikken deze gronden namelijk niet over deze mogelijkheid. Het gaat in totaal om een oppervlakte van 10.008 m² (A). De gronden die worden ingezet voor landschappelijke inpassing worden afgewaardeerd van Recreatie naar Groen-Landschappelijke inpassing(B).

A - recreatie met en zonder bouwmogelijkheden

Bestaande situatie

De grond kan in de bestaande situatie geclassificeerd worden als: gronden met een beperkte mogelijkheid tot gebouwde vormen van recreatie. Onder deze categorie vallen: Camping (trekkersvelden, caravanplaatsen, chalets), Speelvoorzieningen, Sportvelden, Paintballterrein, Volkstuinen, Buitenruimte recreatie (grijs, groen, blauw).

De grondwaarde die daarbij hoort is € 12,50 per m².

Toekomstige situatie

De gronden kunnen in de toekomstige situatie geclassificeerd worden als: gronden met mogelijkheid tot gebouwde vormen van recreatie, die qua aard en schaal passen bij het landelijk karakter van het buitengebied. Onder deze categorie vallen:

Kleinschalige recreatieve voorzieningen (gebouwd), Centrumvoorzieningen bij camping/jachthaven, Theehuis, Groepsaccomodatie, Bed & Breakfast, Openluchtzwembad, eventuele bungalows, Badhuis, Solitaire kleinschalige horeca, Giftshop.

De grondwaarde die daarbij hoort is € 40,00 per m².

B - gronden t.b.v. landschappelijke inpassing

De gronden kunnen in de bestaande situatie geclassificeerd worden als recreatie. Met de landschappelijke inpassing van de golfbaan en recreatiepark, wordt de bestemming omgezet naar de bestemming Groen- Landschappelijke inpassing. Dit resulteert in een waardedaling van de gronden.

Berekening

De benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap wordt berekend door de bestaande en toekomstige grondwaarde te berekenen. 20% van de grondwaardevermeerdering is het minimale bedrag dat geïnvesteerd moet worden in het landschap.

Dit percentage is afkomstig uit de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de Provincie Noord-Brabant en vervolgens doorvertaald in de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling.

De benodigde kwaliteitsinvestering bedraagt daarmee € 36.777,40.



LEGENDA

-  landschappelijke haag
-  Afrastering
-  Grondwal met bomen
-  Informatiepunt met bankjes



schaal 1:3500

3.2 BEOOGDE INVESTERING

De kwaliteitsverbetering van het landschap richt zich op het inpassen van de randen van de golfbaan en het recreatiepark.

In de onderstaande tabel worden de verschillende inrichtingsmaatregelen benoemd. Element 1 is berekend op basis van werkelijke prijzen van leveranciers. Voor element 2 en 3 is het bedrag berekend op basis van expert judgement.

Investeren in het onderhoud van de verschillende (landschaps) elementen (voor 10 jaar berekend) maakt onderdeel uit van de raming.

In totaal wordt er € 44.522,50 geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. De benodigde investering bedraagt € 36.777,40. Er wordt hiermee ruim voldaan aan de benodigde investering in het landschap.

Landschappelijke haag

De noord-, zuid en westzijde van de golfbaan wordt ingepast met een landschappelijke haag. In totaal gaat het om een lengte van circa 825 meter. Er wordt gebruikt gemaakt van de éénstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*) in spil-vorm, plantmaat 125/150. Door een grotere plantmaat te gebruiken is er vanaf aanplant gelijk een mooi resultaat zichtbaar.

Informatiepunt met picknickbanken

Bij het parkeerterrein van de golfbaan wordt een informatiepunt met 4 picknickbanken gerealiseerd.

(INRICHTINGS) MAATREGELEN			REALISATIEKOSTEN		ONDERHOUDSKOSTEN (10 JAAR)	
Landschapselement	str. Mtr	Aantal	Normkosten	Kosten totaal	Normkosten beheer	Kosten beheer
1 Knip- en scheerheg spil, 125 /150	825	4950 6 stuks per meter	€ 6,00 per stuk	€ 29.700,00	€ 1,17 per meter per jaar	€ 9.652,50
2 Informatiepunt				€ 1.000,00		
3 Picknickbanken		4		€ 1.000,00		
TOTAAL				€ 31.700,00		€ 9.652,50
OVERIGE KOSTEN						
Algemeen				Kosten totaal		
Plankosten	10% van de realisatiekosten			€ 3.170,00		
Totaal (realisatiekosten + onderhoudskosten + plankosten)				€ 44.522,50		



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl