

Compositie 5 stedenbouw
Boschstraat 35
4811 GB Breda

Behandelaar: C.A. Schellekens
Datum: 02-09-2021
Ons kenmerk: 716054.008
Onderwerp: Berekening LIR Camping De Hooghe Heide

Geachte heer/ mevrouw,

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van Camping De Hooghe Heide, Werstkant 17 te Berlicum, 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 Camping De Hooghe Heide ten behoeve van uitbreiding van het bouwvlak en ontwikkeling van de camping dient daarom een berekening te worden uitgevoerd om te onderbouwen of een waardevermeerdering 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 Noord-Oost 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 waardevermeerdering 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 de Camping de Hooghe Heide sprake van de bestemmingen 'Recreatie', 'Bos', 'Agrarisch met waarden' en 'Verkeer'.

In de nieuwe situatie is ter plaatse van de Camping de Hooghe Heide sprake van de bestemmingen 'Recreatie bebouwd en onbebouwd', 'Bos', 'Agrarisch met waarden', 'Groen-Landschappelijke inpassing', 'Verkeer' en 'Verkeer- fietspad'.

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. In de bijlage bij dit schrijven is een volledige berekening gevoegd.

Dit resulteert in navolgende waardebepaling:

Waarde na planologische wijziging	€ 3.487.877,-
Waarde voor planologische wijziging	<u>€ 2.799.479 -</u>
Waardestijging	€ 688.398,-

Investering in kwaliteitsverbetering
20% van € 688.398,- = € 137.679,60

Concluderend kan worden gesteld dat door toedoen van de planologische wijziging aan de Werstkant 17 te Berlicum, 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 Camping De Hooghe Heide waarin de bestemmingswaarde voor en na wordt berekend.

Hoogachtend,
Verschel & Van Dun BV



ing. C.A. Schellekens

Bijlage 1: Berekening LIR Camping Hooghe Heide, Werstkant 17 Berlicum

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

Camping Hooghe Heide

2-sep-21

Ons kenmerk: 716054.008

Oppervlakte te wijzigen bestemmingen per bestemming

<i>Situatie bestaand</i>	m ²
Agrarisch met waarden	34678
Bos	35633
Recreatie bebouwd	50396
Verkeer	1300
Opp bestaand:	<u>122007</u>
<i>Situatie nieuw</i>	m ²
Agrarisch met waarden	1208
Natuur	36857
Groen-Landschappelijke inpassing	7156
Recreatie bebouwd	62630
Recreatie onbebouwd	12073
Verkeer	848
Verkeer- fietspad	1235
	<u>122007</u>

Waarde per bestemming

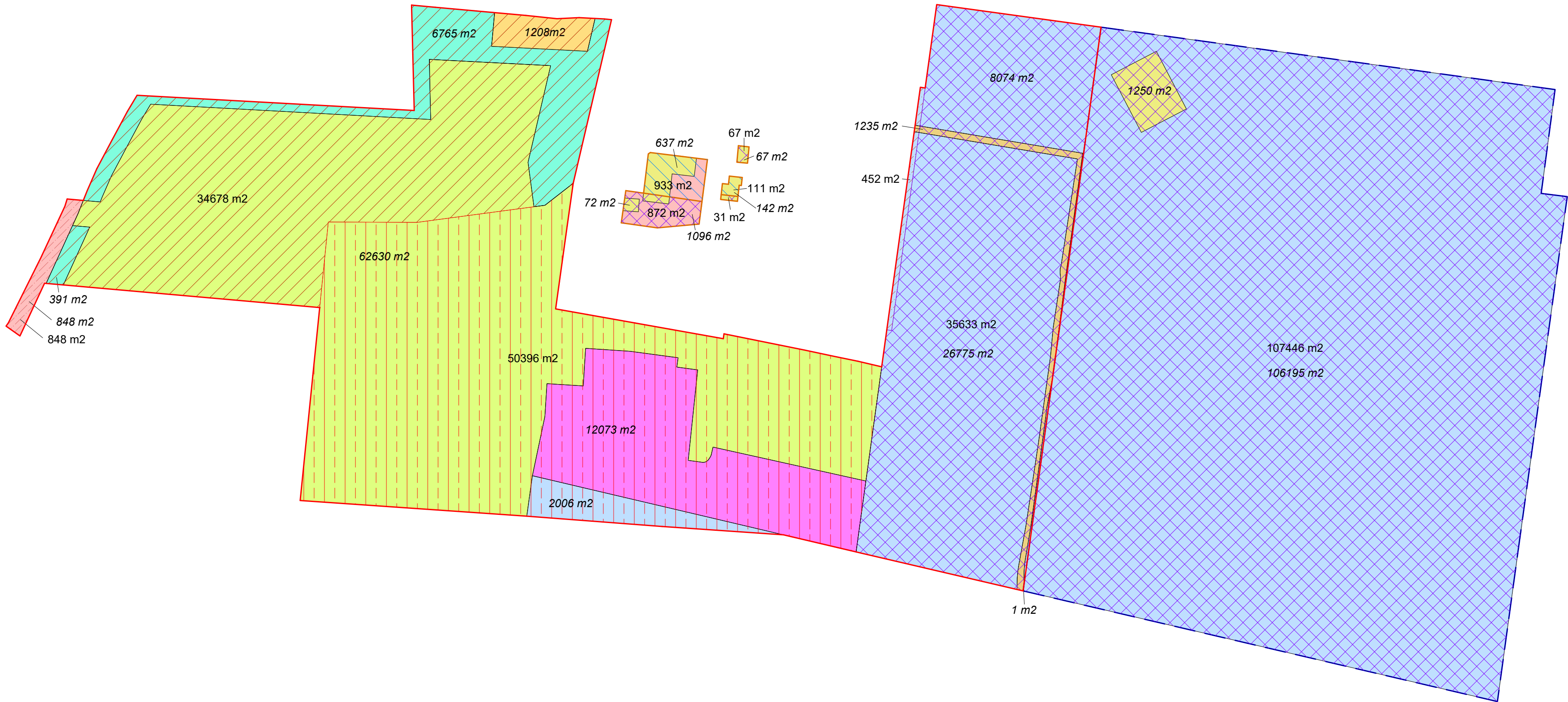
<i>Situatie bestaand</i>			m ²	€
Agrarisch met waarden	€	7,00 x	34678	= € 242.746,00
Bos	€	1,00 x	35633	= € 35.633,00
Recreatie bebouwd	€	50,00 x	50396	= € 2.519.800,00
Verkeer	€	1,00 x	1300	= € 1.300,00
			<u>122007</u>	€ 2.799.479
<i>Situatie nieuw</i>			m ²	€
Agrarisch met waarden	€	7,00 x	1208	= € 8.456
Natuur	€	1,00 x	36857	= € 36.857
Groen-Landschappelijke inpassing	€	1,00 x	7156	= € 7.156
Recreatie bebouwd	€	50,00 x	62630	= € 3.131.500
Recreatie onbebouwd	€	25,00 x	12073	= € 301.825
Verkeer	€	1,00 x	848	= € 848
Verkeer- fietspad	€	1,00 x	1235	= € 1.235
			<u>122007</u>	€ 3.487.877

Waardevermeerdering/ -daling

€	3.487.877	-/-	€	2.799.479	= €	688.398
---	-----------	-----	---	-----------	-----	---------

Investerings

Investerings op basis van VR	20% x	€ 688.398,00	=	€ 137.679,60
------------------------------	-------	--------------	---	--------------



Vigerende bestemmingen
(NL.IMRO.0845.BP2010BGSMG00M100-OH01)

Camping de Hooge Heide

34678m²	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden
35633m²	Bos
50396m²	Recreatie
1300m²	Verkeer - Fietspad

Natuurbegraafplaats

107446m²	Bos
----------	-----

Opvanghuis

970m²	Bos
1044m²	Maatschappelijk

toekomstige bestemmingen

Camping de Hooge Heide

1208m²	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden
36855m²	Natuur
7156m²	Groen - Landschappelijke inpassing
62630m²	Recreatie bebouwd
12073m²	Recreatie onbebouwd
848m²	Verkeer
1235m²	Verkeer - Fietspad

Natuurbegraafplaats

106195m²	Natuur
1250m²	Maatschappelijk
1m²	Verkeer - Fietspad

Opvanghuis

918m²	Maatschappelijk bebouwd
1096m²	Maatschappelijk onbebouwd

Compositie 5

Compositie 5 stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35
4811 GB Breda
telefoon 076-5225262
fax 076-5213812
e-mail info@c5s.nl
website www.c5s.nl

N

Schaal : 1:2000
Papierformaat: A2

0m20m40m60m80m100m

Bestemmingsplan Hooghei, Berlicum

Oppervlakten vigerende - toekomstige bestemmingen

Opdrachtgever : diverse
Projectnummer : 132307
Gemeente : Sint-Michielsgestel
Id./nr. : 132307115
Getekend : 25-08-2021 M.v.B.
Status : ..