

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW"

TOELICHTING

BIJLAGE 5 - KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

KRUISLANDSEWEG 22 WOUW

GEMEENTE WOUW

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

TOELICHTING - BIJLAGE 5

KRUISLANDSEWEG 22 - KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

Naam : P.Kriesels landbouwtechniek
 contactpersoon : P. Kriesels
 Adres : Kruislandseweg 22
 PC + plaats : 4724 SM Wouw
 Tel. : 0165-301704
 Mail : piet@pkriesels.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ROSENDAAL
 Contactpersoon : dhr. Hans Vergouwen
 Adres : Postbus 5000
 PC + plaats : 4700 KA Roosendaal
 Tel. : (0165) 579 245
 Mail : hans.vergouwen@roosendaal.nl


Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. J.J. Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 01150-06

samenvatting

De bedrijfslocatie aan de Kruislandseweg 22 wordt uitgebreid met een strook ter grootte van 1732 m². Dit is in beginsel niet in strijd met het gemeentelijk en het provinciale beleid. Op grond van de Verordening ruimte moet daarvoor een tegenprestatie geleverd te worden ter verbetering van de kwaliteit van het landschap (het is een categorie 3 ontwikkeling). Daartoe wordt een nieuw landschapselement op het aangrenzende terrein met agrarische bestemming aangelegd met de gebiedsaanduiding "overig - landschapselement". Langs de aanwezige sloot wordt een natuurlijke oever aangelegd. De totale oppervlakte van de groencompensatie bedraagt 1900 m².

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	24 10 2017	conceptrapport	concept	JC
1-2	21 03 2018	Opmerkingen gemeente verwerkt	rapport	JC 

GEMEENTE WOUW

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

KRUISLANDSEWEG 22 - KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Situering locatie	3
1.4	Leeswijzer	3
2	BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	5
2.1	Verordening ruimte	5
2.2	Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood- met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant	5
2.3	Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	6
3.	KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	7
3.1	Landschappelijke situatie	7
3.2	Landschappelijke inpassing	8
3.3	Stappenplan kwaliteitsverbetering landschap voor deze locatie	10
3.3.1	Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader	10
3.3.2	Stap 2 - Initiatief	10
3.3.3	Stap 3 - Planologische beoordeling	10
3.3.4	Stap 4 - Omrekenen naar €	11
3.3.5	Stap 5 - Beoordeling rood-groen	12
3.3.6	Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen	12
3.3.7	Stap 7 - Besluitvorming en borging tegenprestatie	12
3.3.8	Stap 8 - Uitvoering en handhaving	13
4	CONCLUSIE	14

GEMEENTE WOUW

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

KRUISLANDSEWEG 22 - KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Kruislandseweg 22 te Wouw is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Wouw. Ter plaatse is een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. Omdat de landbouwmachines steeds groter worden, de leveranciers aanvullende eisen stellen en de testinstallatie voor sproeimachines vergroot moet worden, is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing van het bedrijf wordt uitgebreid. Naast de bestaande bedrijfsloods is nog wel wat ruimte aanwezig binnen het bestemmingsvlak, maar niet voldoende. Daarom wordt gevraagd de bestaande bestemmingsgrens ongeveer 7 m op te schuiven. Volgens de provinciale Verordening ruimte is dit alleen mogelijk als er tegelijk een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.

Daarom is er een rapportage nodig, waarin wordt aangegeven of en in hoeverre er in dit geval inderdaad zo'n kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden en op welke wijze dat kan. De navolgende rapportage dient daartoe.

1.2 Doel

Doel van deze rapportage is het bieden van een kwantitatief en kwalitatief kader voor de uitbreiding van het bestemmingsvlak op de locatie Kruislandseweg 22 te Wouw in verband met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.3 Situering plangebied

De locatie is gelegen aan de Kruislandseweg te Wouw, ten noorden van die kern.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het voor deze situatie relevante stappenplan doorlopen en worden de kwantitatieve gegevens berekend. In Hoofdstuk 4 worden de conclusies samengevat.



Figuur 1 - Situatie Kruislandseweg 22 te Wouw



Figuur 2 - Luchtfoto van de omgeving - de getrokken rode lijn geeft de begrenzing van de locatie in het bestemmingsplan aan.

2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

2.1 Verordening ruimte

De Verordening ruimte bevat ten aanzien van de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning in het gemengd landelijk gebied de volgende regels:

7.10 Niet-agrarische functies

1,2 (...).

3. *In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*
- a. *de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;*
 - b. *overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;*
 - c. *de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

- Ad a De huidige oppervlakte bedraagt ongeveer 9050 m². Gevraagd wordt een strook van ongeveer 15 m aan de noordzijde toe te voegen, met een oppervlakte van 1730 m² (ongeveer 19%). De totale oppervlakte komt daarmee op 10780 m². De gevraagde uitbreiding van 19% staat, gezien de oppervlakten van de bebouwing waarover het gaat, in redelijke verhouding tot de bestaande omvang.
- Ad b De omvang van het bedrijf wordt met 19% vergroot. Het bedrijf is door zijn activiteiten (verkoop en reparatie van landbouwmachines) gebonden aan de afzetmarkt in het buitengebied; verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein is uit bedrijfseconomisch oogpunt niet gewenst, zou gepaard gaan met een grote desinvestering en zou ook gepaard gaan met ruimtelijke problemen, omdat er dan een andere invulling zou moeten worden gezocht voor de bestaande bedrijfsgebouwen. Verplaatsing van het bedrijf is daarom niet aan de orde.
- Ad c De uitbreiding omvat een nieuwe loods die zal voldoen aan redelijke eisen van ruimtelijke kwaliteit; bovendien is op grond van de Verordening ruimte een landschappelijke kwaliteitsverbetering vereist.

2.2 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap biedt informatie aan gemeenten om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. Deze handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader: gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte. Belangrijke voorwaarde om de rood-met-groen koppeling toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn. Hiervoor is al veel materiaal bij gemeenten beschikbaar. Bijvoorbeeld in de vorm van landschapsontwikkelingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en visies in het kader van het stimuleringskader groenblauwe diensten. Maar ook de gebiedspaspoorten die door de provincie als uitwerking van de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn opgesteld bieden hiervoor informatie.

De rood-met-groen regeling is een instrument om (een deel van) de ambities ook daadwerkelijk te realiseren. In de handreiking zijn verschillende methodieken

met elkaar vergeleken en is de methodiek die het meest praktisch toepasbaar lijkt -het vaststellen van forfaitaire bedragen- verder uitgewerkt.

De provincie wil de handreiking graag gebruiken om in de regionaal ruimtelijke overleggen afspraken te maken over hoe gemeenten toepassing geven aan de rood-met-groen verplichting zoals in de Verordening ruimte beschreven. Dit heeft als voordeel dat bij individuele ruimtelijke besluitvorming naar deze afspraken kan worden verwezen.

2.3 Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. De notitie biedt dan ook ruimte voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Wel is er een eenduidige regeling opgenomen voor de regio West-Brabant.

In de notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In de notitie wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De gevraagde vergroting van het bestemmingsvlak van een niet-agrarisch bedrijf staat niet in de lijst met ontwikkelingen die gerangschikt worden onder categorie 1 of 2. Deze lijsten zijn limitatief. Dat wil zeggen dat deze ontwikkeling niet tot categorie 1 of 2 behoort en automatisch behoort tot **categorie 3**.

De notitie bevat een stappenplan, dat in het navolgende hoofdstuk voor deze locatie zal worden doorlopen.

3. KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

3.1 Landschappelijke situatie

De locatie ligt op de Brabantse zandgronden, vlak bij de overgang naar het zeeleigebied onder Kruisland. De omgeving was zeer geschikt voor akkerbouw en we zien dan ook dat door de eeuwenlange bemesting met potstalmest een dikke donkere bovenlaag op deze gronden is ontstaan (enkeerdgronden). Anders dan in Oost-Brabant waar de akkergronden in het algemeen in aaneengesloten, open complexen werden ingericht, waren de akkers in deze omgeving ieder individueel omsloten door houtwallen. Deze hadden een belangrijke functie om eigen vee binnen de omheining te houden of andermans vee en grootwild buiten. Maar vooral ook leverde de houtwallen hakhout op, erg belangrijk in een tijd dat hout vrijwel de enige beschikbare brandstof op de boerderij was.



Figuur 3 - Situatie 1920; in de omgeving komen veel houtwallen en hagen voor; ook in het plangebied is het perceel geheel omgeven door houtwallen. Op de plaats van de huidige bedrijfswoning is al bebouwing aanwezig.



Figuur 4 - Situatie 1950; de houtwallen en hagen zijn vrijwel geheel verdwenen door de komst van prikkeldraad en het gebruik van steenkool; houtteelt was geen vitaal onderdeel van het boerenbestaan meer.



Figuur 5 - Situatie 1980; de bebouwing in het plangebied is nog van zeer bescheiden omvang.

Het is niet bekend welke struiken en bomen er in deze omgeving vroeger in de houtwallen en snoeihagen geplant werden, maar waarschijnlijk waren het inheemse soorten als eik, els, haagbeuk, braam, lijsterbes etc. Deze werden om de paar jaar tot vrijwel het maaiveld afgezet, waarna er nieuwe scheuten opkwamen, die op den duur een dicht netwerk van takken vormden. In het beplantingsplan is aansluiting gezocht bij de vermoedelijke sortiment van inheemse struiken en boomvormers.



Figuur 6 - Zicht op het plangebied vanuit het noorden; de loods in het midden is de bestaande bedrijfsloods van het landbouwmechanisatiebedrijf; aansluitend daaraan zal een nieuwe loods worden gebouwd; links is de bestaande waterloop te zien; een strook van 5 m daarlangs zal worden ingericht als natuurlijke oever met bloemrijke strook; daarnaast en aan de voorkant wordt een strook met opgaand groen ter breedte van 7 m ingericht.

3.2 Landschappelijke inpassing

De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing. Volgens het regionaal afsprakenkader kan kwaliteitsverbetering worden uitgevoerd door middel van:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c.-f. (...)
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

In dit geval wordt de kwaliteitsverbetering verkregen door een combinatie van deze maatregelen:

- de bestaande landschappelijke inpassing wordt gehandhaafd en versterkt;
- de strook grond langs de waterloop aan de noordzijde wordt, in overleg met waterschap Brabantse Delta, verder ingericht met natuurlijke oevers;
- De belangrijke landschappelijke zones worden positief bestemd in het bestemmingsplan.



Figuur 7 - Landschappelijke inpassing

Groenstrook A: (zie Figuur 7)

Bosplantsoen		D=
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	80-100
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	80-100
Bruine beuk	<i>Fagus sylvatica Punicea</i>	80-100
Vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	60-80
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	60-80
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	60-80
Maat	:60-80 / 80-100 cm	
Plantwijze	:3-hoek d=1,50 meter	

3.3 Stappenplan kwaliteitsverbetering landschap voor deze locatie

In de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" is een stappenplan opgenomen in geval van een nieuw ruimtelijk initiatief buiten bestaand stedelijk gebied. De daarin opgenomen stappen zullen hierna voor de locatie Kruislandseweg 22 worden doorlopen.

3.3.1 Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader

De gemeente Roosendaal heeft nog niet expliciet een ruimtelijk kwaliteitskader voor de ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Als toetsingskader gelden de volgende, wel vastgestelde, ruimtelijke en landschappelijke kaders:

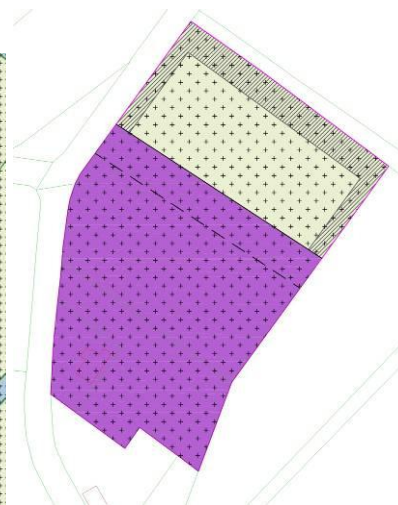
- StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal
- Erfgoedkaart gemeente Wouw
- Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden: De Zoom van West-Brabant
- Welstandsnota
- Waterplan Roosendaal

3.3.2 Stap 2 - Initiatief

Het initiatief omvat het vergroten van de bestemming Bedrijf ter plaatse van het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Kruislandseweg 22 te Wouw.



Figuur 3 - Vigerend bestemmingsplan

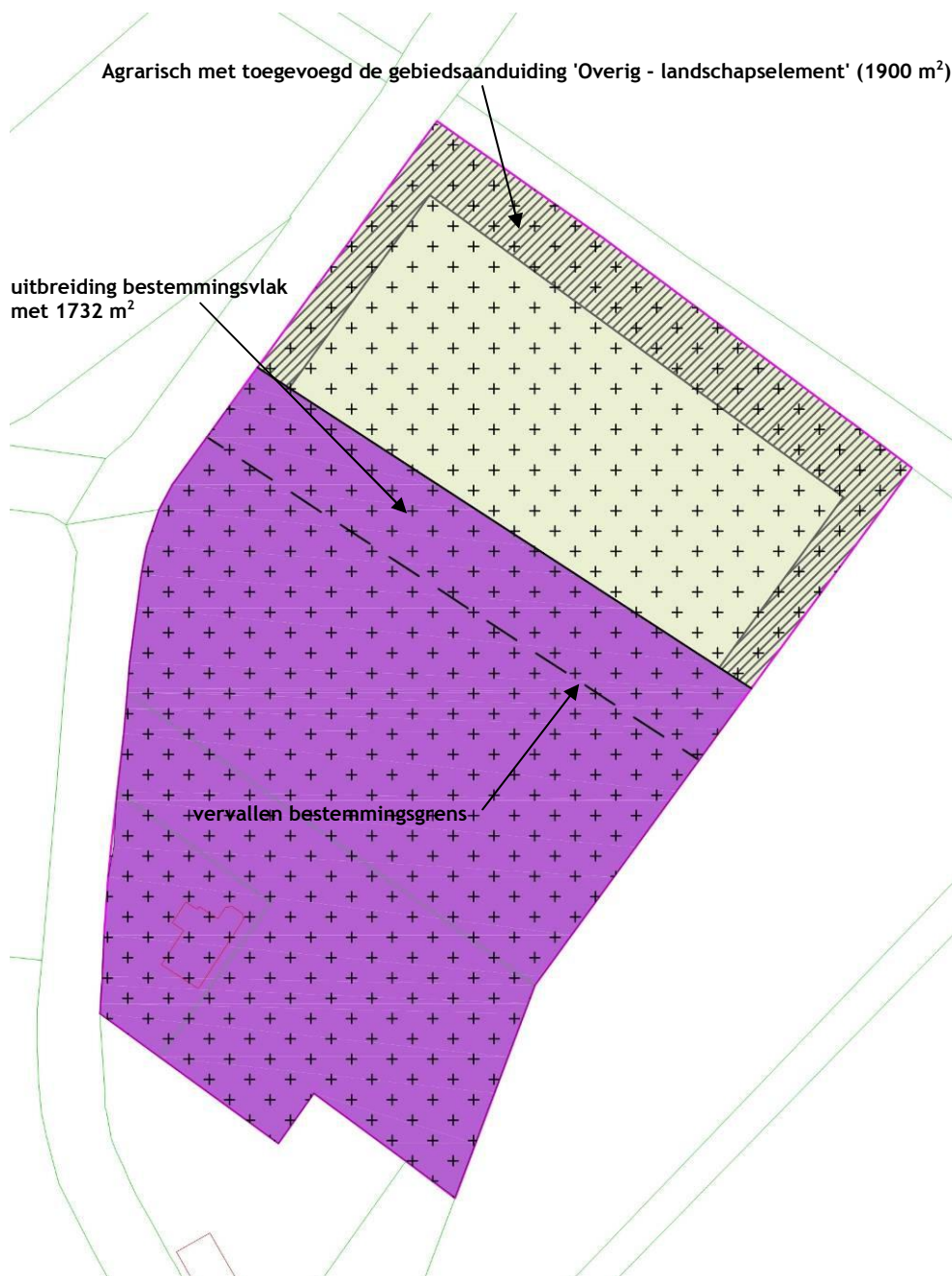


Figuur 4 Voorontwerpbestemmingsplan.

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. In het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan (Figuur 4) is aan de noordzijde een extra strook van ongeveer 14 m tot bedrijven bestemd (was agrarisch). Verder heeft in verband met de landschappelijke inpassing (zie hierna) een strook agrarische grond aan de noordzijde de aanduiding 'landschapselement' gekregen.

3.3.3 Stap 3 - Planologische beoordeling

Er bestaat geen planologisch bezwaar tegen de gewenste omzetting (zie ook paragraaf 2.1).



Figuur 5 - De toekomstige verdeling van de bestemmingen

3.3.4 Stap 4 - Omrekenen naar €

Rekenmethode

De rekenmethode is gebaseerd op compensatie van de meerwaarde die door middel van de planherziening wordt bereikt. Door omzetting van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming wordt de ondergrond meer waard. Het saldo van waardevermeerdering en -vermindering wordt meegenomen in de berekening van de noodzakelijke tegenprestatie.

De optelsom van alle waardevermeerderingen vormt de basis van de compensatie. Daarvan moet 20% geleverd worden als tegenprestatie in geld of landschappelijke kwaliteit.

Berekening

Verwezen wordt naar de bijlage A bij dit rapport, waarin de cijfers voor deze locatie zijn uitgewerkt. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 9050 m². In de planherziening is daar een oppervlakte van 1730 m² aan toegevoegd. De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt daardoor 10780 m².

Voor de agrarische ondergrond is gerekend met een gemiddelde grondprijs van € 6,50/m². Voor de ondergrond van het bedrijf is gerekend met € 50,00/m².

De omzetting van agrarisch in bedrijf gaat gepaard met een waardevermeerdering van € 50 - € 6,50 = € 43,50/m². De totale waardevermeerdering bedraagt (1730 x 43,50) = € 75.255,00.

Als tegenprestatie zal op het overblijvende agrarisch perceel ten noorden van het bedrijf (dat tot het bedrijf behoort), een landschapselement worden gerealiseerd met een oppervlakte van 1900 m². De agrarische waarde is 6,50/m². Voor de ondergrond van het landschapselement is gerekend met een grondprijs van € 1,00/m². Er is daardoor sprake van een waardevermindering van 1900 x (6,50 - 1,00) = € 10.450,00.

De totale waardeverandering bedraagt +€ 75.255,00 - € 10.450,00 = € 64.805,00. Dat is de basis voor de compensatieberekening. De verplichte tegenprestatie bedraagt 20% van +€ 64.805,00 = € 12.961,00.

3.3.5 Stap 5 - Beoordeling rood-groen

De tegenprestatie die de initiatiefnemer moet leveren bedraagt € 12.961,00. Dit kan in de vorm van het aanbrengen van groenvoorzieningen op eigen terrein of elders of door het bedrag te storten in een gemeentelijk groenfonds. De initiatiefnemer heeft aangegeven de compensatie te willen bereiken door het aanbrengen van landschappelijke beplanting aan de noordzijde van het bedrijf. De oppervlakte van deze groenstrook bedraagt 1900 m².

3.3.6 Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen

Uit de berekening in de bijlage A, gebaseerd op de daarvoor gehanteerde rekenmethoden, blijkt dat met de in 3.5 voorgestelde maatregel, de noodzakelijke compensatie plaatsvindt. Volgens de berekening in 3.4 was er een compensatie ter grootte van € 12.961,00 noodzakelijk. Uit de berekening in bijlage A blijkt, dat de in 3.5 voorgestelde maatregelen een waarde van ongeveer € 12.998,00 vertegenwoordigen. Er is dus sprake van voldoende tegenprestatie op eigen terrein.

De tegenprestatie bestaat uit het aanleggen van nieuwe landschapselementen in de vorm van een opgaande groenstrook met een breedte van 7 m aan de oost-, noord- en westkant van het agrarisch perceel. De aanlegkosten en 10 jaar onderhoud vertegenwoordigen een waarde van € 11.702,10. Er wordt rekening gehouden met 10% plankosten, een bedrag van € 1.296,10. In totaal bedraagt de tegenprestatie € 12.998,20, dus enigszins boven de noodzakelijke € 12.961,00.

3.3.7 Stap 7 - Besluitvorming en borging tegenprestatie

De voorgestelde maatregelen, zullen in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Met de eigenaar zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin wordt vastgelegd dat de maatregelen die hiervoor zijn genoemd zullen worden uitgevoerd, dat de landschappelijke compensatie op eigen terrein zal worden behouden en in stand gehouden.

3.3.8 Stap 8 - Uitvoering en handhaving

De anterieure overeenkomst waarborgt de nodige compenserende maatregelen.
De gemeente handhaaft de afspraken.

Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

De bedrijfslocatie aan de Kruislandseweg 22 wordt uitgebreid met een strook ter grootte van 1732 m². Dit is in beginsel niet in strijd met het gemeentelijk en het provinciale beleid. Op grond van de Verordening ruimte moet daarvoor een tegenprestatie geleverd te worden ter verbetering van de kwaliteit van het landschap (het is een categorie 3 ontwikkeling). Daartoe wordt een nieuw landschapselement op het aangrenzende terrein met agrarische bestemming aangelegd met de gebiedsaanduiding "overig - landschapselement". Langs de aanwezige sloot wordt een natuurlijke oever aangelegd. De totale oppervlakte van de groencompensatie bedraagt 1900 m².

GEMEENTE WOUW
BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW
LOCATIE KRUISLANDSEWEG 22
KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP - BIJLAGE A

CUIJPERS ADVIES**BEREKENING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP****GEMEENTE ROOSENDAAL****LOCATIE** Kruislandseweg 22 wouw

nr. 01150-2.11 versie 1-1 170808

basis		Euro/m2	oppervlakte	bedrag/m2	
	grondwaarde agrarisch zonder bebouwing	€ 6,50			
	grondwaarde groen/natuur	€ 1,00			
	grondwaarde woning	€ 100,00			
	grondwaarde kantoor	€ 50,00			
	grondwaarde niet-agr bedrijf	€ 50,00			
1	waardeverandering				
	a. functie/bestemmingsverandering		oppervlakte	bedrag/m2	
	bestaand: agrarisch z.b		1730	-€ 6,50	-€ 11.245,00
	nieuw:n.a. bedrijf		1730	€ 50,00	€ 86.500,00
	<i>waardevermeerdering</i>				€ 75.255,00
	bestaand: agrarisch z.b.		1900	-€ 6,50	-€ 12.350,00
	nieuw: groenvoorziening		1900	€ 1,00	€ 1.900,00
	<i>waardevermindering</i>				-€ 10.450,00
	<i>saldo</i>				€ 64.805,00
	basis compensatie				€ 64.805,00
	te compenseren	20% van	€ 64.805,00		€ 12.961,00
2	opp	1900 m2			
	aanlegkosten	€ 5,00 /m2		€ 9.500,00	
	beheer en onderhoud	€ 1,16 /m2, 10 jr		€ 2.202,10	
	totaal groenopstand				€ 11.702,10
	plankosten	€ 12.961,00	10,00%		€ 1.296,10
	totaal compensatie				€ 12.998,20
	totaal te compenseren				€ 12.961,00
	saldo	(overcompensatie)			€ 37,20