

INVESTERINGSREGELING RUIMTELIJKE KWALITEIT  
EVERDENBERG OOST



# INVESTERINGSREGELING RUIMTELIJKE KWALITEIT EVERDENBERG OOST

## COLOFON

Investeringsregeling Ruimtelijke kwaliteit  
Everdenberg Oost



Oosterhout, 12 april 2017  
IND01-0253464-01D

### CroonenBuro5

Vestiging Oosterhout  
Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout

T (0162) 487500

[info@croonenburo5.com](mailto:info@croonenburo5.com)

Vestiging Maastricht  
Wim Duisenbergplantsoen 21  
6221 SE Maastricht  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht

T (043) 3253223

[www.croonenburo5.com](http://www.croonenburo5.com)





## INHOUD

- 1 PLANGEBIED
- 2 BENODIGDE KWALITEITSINVESTERING
- 3 BEOOGDE KWALITEITSINVESTERING
- 4 UITGANGSPUNTEN



### **Aanleiding**

Everdenberg Oost is een nieuw bedrijventerrein dat ontwikkeld wordt ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Everdenberg. Ook bevat de nieuwe ontwikkeling enkele woon-werkkavels aan de Heikantsestraat.

Everdenberg Oost ligt ten oosten van de snelweg A27 en is onderdeel van de uitwerking van de structuurvisie Oosterhout Oost. Everdenberg Oost wordt voor reguliere bedrijven ontwikkeld: een bedrijventerrein dat aansluit op de behoefte van de lokale markt en dat goed is ingepast in het landschap. Het bedrijventerrein Everdenberg Oost is een modern gemengd bedrijventerrein.

Everdenberg Oost wordt een modern bedrijventerrein, doelmatig ingericht en de eisen ten aanzien van de bebouwing dienen op de reguliere markt aan te sluiten. De ambitie is om daarmee niet in te boeten op kwaliteit: door het plan af te stemmen op de omgeving, relaties te zoeken met die omgeving (routes, zichtlijnen, oriëntatie, etc.) en een aantal elementen uit de omgeving te betrekken bij de inrichting van het bedrijventerrein ontstaat een duurzaam plan. Buiten dat is Everdenberg Oost een werklocatie. De inrichting is robuust (niet kwetsbaar) en kan tegen een stootje.

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte heeft de provincie het principe van 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Gemeenten zijn op basis van artikel 3.2 van de verordening Ruimte verplicht om een kwaliteitsbeeld voor het landschap te voeren, ook wel de 'rood-met-groen koppeling' genoemd. 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 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 2014.

De ontwikkeling van Everdenberg Oost kan gezien worden als een stedelijke uitbreiding, waardoor voor de berekening van de benodigde kwaliteitsinvestering wordt uitgegaan van 1% van de uitgifteprijs.

### **Bevordering ruimtelijke kwaliteit**

Naast bovengenoemd principe is ook artikel 3.1 'bevordering ruimtelijke kwaliteit' van toepassing op het plangebied, omdat er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Om te voldoen aan artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening Ruimte is onderscheidt gemaakt in de reguliere inpassing van de ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering van het landschap. De reguliere inpassing van Everdenberg-Oost bestaat uit de aanplant van de bedrijfsstraten met bomen en heesters. Deze inrichtingsmaatregelen zijn niet meegenomen in de beoogde kwaliteitsinvestering. De inrichtingsmaatregelen aan de randen van het bedrijventerrein worden wel meegenomen in de berekening, omdat deze maatregelen bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

# Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit - Everdenberg Oost

## Benodigde kwaliteitsinvestering



### BEREKENING BENODIGDE KWALITEITSINVESTERING

Toekomstige situatie	Waarde [m <sup>2</sup> ]	Waarde (€)
A Woon-werk kavels; bestemming 'Bedrijf - 2'	€ 130,00 per m <sup>2</sup> 3.742	€ 486.480,80
B Woon-werk kavels; bestemming 'Bedrijf - 2'	€ 130,00 per m <sup>2</sup> 5.587	€ 726.277,50
C Bedrijventerrein; bestemming 'Bedrijf - 1'	€ 130,00 per m <sup>2</sup> 31.750	€ 4.127.500,00
D Bedrijventerrein; bestemming 'Bedrijf - 1'	€ 130,00 per m <sup>2</sup> 37.916	€ 4.929.080,00
E Bedrijventerrein; bestemming 'Bedrijf - 1'	€ 130,00 per m <sup>2</sup> 42.802	€ 5.564.260,00
F Bedrijventerrein; bestemming 'Bedrijf - 1'	€ 130,00 per m <sup>2</sup> 61.708	€ 8.022.040,00
Totaal	183.505	€ 23.855.638,30

Kwaliteitsinvestering	Waardeontwikkeling (€)
1% van de uitgifteprijs	€ 238.556,38

# Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit - Everdenberg Oost

## Beoogde kwaliteitsinvestering



### REALISATIEKOSTEN

Landschapselement	Plantafstand [m]	Opp. [m <sup>2</sup> ]	Aantal	Normkosten	Kosten totaal
1 Bosplantsoen	1,5 - 1,5	15000	6667	€ 9.000,00 per hectare	€ 13.500,00
2 Bomen (maat 12-14)	-	-	725	€ 50,00 per boom	€ 36.250,00
3 Heesters	-	-	325	€ 6,00 per heester	€ 1.950,00
4 Wadi	-	10000	-	€ 5,40 per m <sup>3</sup>	€ 43.200,00
					<b>€ 94.900,00</b>

### ONDERHOUDSKOSTEN (10 JAAR)

Landschapselement	Plantafstand [m]	Opp. [m <sup>2</sup> ]	Aantal	Normkosten	Kosten totaal
1 Bosplantsoen	1,5 - 1,5	15000	6667	€ 100,00 per hectare per jaar	€ 1.500,00
2 Bomen (maat 12-14)	-	-	725	€ 10,00 per boom per jaar	€ 72.500,00
3 Heesters	-	-	325	€ 2,00 per heester per jaar	€ 6.500,00
4 Wadi	-	10000	-	€ 8,45 per are per jaar	€ 8.450,00
					<b>€ 88.950,00</b>

### OVERIGE KOSTEN

Algemeen	Beschrijving	Kosten totaal
Plankosten	20% van de realisatiekosten	<b>€ 18.980,00</b>

**Totaal (realisatiekosten + onderhoudskosten + plankosten) € 202.830,00**

Beoogde kwaliteitsinvestering - benodigde kwaliteitsinvestering **-€ 35.726,38**

### Conclusie

Op grond van bovenstaande berekening kan gesteld worden dat de kosten van de landschappelijke kwaliteitsinvestering niet voldoen aan de minimaal vereiste tegenprestatie van 1% van de uitgifteprijs. Er is nog een kwaliteitsinvestering benodigd van €35.726,38. Aan deze kwaliteitsinvestering kan worden voldaan door dit bedrag te storten in een fonds ten behoeve van de gemeentelijke landschapsinvestering of door aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen te treffen. Er kan hierbij gedacht worden aan het aanplanten van de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, het dichter aanplanten van het plangebied of het versterken van groenstructuren in de omgeving van het plangebied.



Aan de noordzijde wordt Everdenberg Oost begrensd door een boscomplex aan de Heikantsestraat. De locatie van de waterberging ligt nog niet vast en is in het gehele boscomplex mogelijk. Enkele belangrijke randvoorwaarden bij de realisatie van de waterberging zijn de inhoud en de diepte. De waterberging moet een minimale inhoud hebben van 6.750 m<sup>2</sup> om te voldoen aan de regels voor toename aan verhard oppervlak van het Waterschap. De diepte mag maximaal 80 centimeter beneden maaiveld bedragen in verband met de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

Het boscomplex aan de Heikantsestraat heeft de afmetingen die vergelijkbaar zijn met de beplanting aan de noordzijde van het bestaande Everdenberg. Op deze manier wordt een goede afscherming van het bedrijventerrein bereikt. Bovendien brengt de aanleg van het boscomplex continuïteit in de landschappelijke lijn die wordt gevormd door de Heikantsestraat en de Oude Dongense Baan. Deze lijn is een duidelijke markering in het landschap van de overgang naar de hoger gelegen zandgronden aan de zuidzijde.



Aan de oostelijke rand van Everdenberg Oost moet een brede bosrand de afscherming en een mooie afronding van het bedrijventerrein vormen naar de open ruimte. De rand krijgt een breedte van ca. 25 meter. De bestaande houtwallen blijven gehandhaafd. In deze bosstrook ligt een fietspad. De weg krijgt aan de bedrijvenszijde een doorgaande bomenrij in een brede grasberm, die de ontsluitingsfunctie van de weg moet gaan onderstrepen.



Het Wilhelminakanaal is een van de ruimtelijke dragers van het gebied. Het kanaal met de brede 'berm' langs de oever (waar ook het zandpad en het fietspad liggen) vormt een waardevolle lijn voor mens, plant en dier. De eikenlaan verstevigt het lijnvormige element en begeleidt een route voor fietsers, ruiters en voetgangers en deels voor autoverkeer. De route tussen Oosterhout en Dongen heeft een recreatieve betekenis.

Alle bomen aan de zuidrand blijven behouden. De bosschage aan de zuidrand, welke onderdeel is van het Natuurnetwerk Brabant, wordt aan de oostzijde aangevuld met eiken. Op deze manier gaat het fietspad volledig op in het landschap.



Het Oude Heikantsepad is een bestaand zandpad tussen de Heikantsestraat en het Wilhelminakanaal. Het pad begrenst het bestaande bedrijventerrein Everdenberg. Vanaf het pad zijn geen doorzichten of toegangen naar het bestaande bedrijventerrein. De beplanting waarmee Everdenberg is afgeplant, vertoont gaten en is op enkele plaatsen rommelig. Op een aantal plekken zijn de loodsen zichtbaar.

Het pad heeft aan de oostzijde een karakteristieke beplanting met volwassen bomen. Het pad is onderdeel van het zo kenmerkende stelsel van paden en lanen van Oosterhout Oost. Het huidige karakter van het Oude Heikantsepad wordt gehandhaafd, waarbij enkele aspecten toegevoegd worden. Zo wordt de westzijde aangevuld met eenzelfde beplantingsmix als bestaand.