

# PLAN & PROJECT

De Spranckelaer  
Verantwoording  
kwaliteitsverbetering  
van het landschap



## Colofon

Titel: De Spranckelaer, verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap  
Opdrachtgever: Coöperatie De Spranckelaer

Auteur(s): R.A.J.M. Broekman  
Versie: C0.3  
Kenmerk: Spra/2016/RBnfvkl/01-C3  
Datum: 16 september 2016

### Plan en Project bv

a: Bredaseweg 108a  
4902 NS Oosterhout  
t: +31 16 24 24 047  
e: [info@planenproject.nl](mailto:info@planenproject.nl)  
i: [www.planenproject.nl](http://www.planenproject.nl)

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Doel van dit document .....	5
1.3	Leeswijzer .....	5
<b>2</b>	<b>Kwaliteitsverbetering van het landschap .....</b>	<b>6</b>
2.1	Provinciaal kader voor kwaliteitsverbetering .....	6
2.2	Vertaling naar budget voor kwaliteitsverbetering .....	8
<b>3</b>	<b>Ontwerp voor de kwaliteitsverbetering .....</b>	<b>9</b>
3.1	Uitwerking kwaliteitsverbetering in visie.....	9
3.2	Uitwerking kwaliteitsverbetering in inrichtingsplan .....	10
3.2.1	Waterpark.....	11
3.2.2	Zoom.....	11
3.2.3	Ontsluitingsweg.....	12
<b>4</b>	<b>Uitvoering en financiële verantwoording.....</b>	<b>13</b>
4.1	Kosten voor grondinbreng.....	13
4.2	Kosten voor inrichting.....	14
4.2.1	Inrichting waterpark .....	14
4.2.2	Inrichting zoom .....	15
4.2.3	Inrichting ontsluitingsweg .....	15
4.2.4	Overige inrichtingskosten .....	16
4.3	Kosten voor beheer.....	16
4.4	Totaaloverzicht.....	17
Bijlage 1.	Berekening budget kwaliteitsverbetering van het landschap .....	18
Bijlage 2.	Raming realisatiekosten inrichtingsplan .....	20

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Spranckelaer is oorspronkelijk aangelegd als recreatiepark. De recreatiewoningen zijn echter sinds het begin grotendeels permanent bewoond. Het park kent 200 bestaande recreatiewoningen en 2 voormalige bedrijfswoningen, die zijn gesitueerd op schiereilanden aan een grote waterplas. Tevens liggen er aan de oostzijde 42 kavels, die momenteel nog niet bebouwd zijn maar waarvoor een bouwvergunning in het verleden is afgegeven. Deze kavels worden mee ontwikkeld in het legalisatietraject. In figuur 1 is het projectgebied globaal aangegeven.



figuur 1. Globale begrenzing recreatiepark De Spranckelaer, inclusief locatie nieuwe woningen

In 2003 heeft de toenmalige minister van VROM een brief gestuurd aan gemeenten, waarin het Rijksbeleid ten aanzien van permanente bewoning van recreatieparken is vastgelegd. Vanuit dit beleid heeft de gemeente Waalwijk er indertijd voor gekozen, om geen permanente woonbestemming mogelijk te maken op het park, maar om bewoners middels een persoonsgebonden gedoogbeschikking of vrijstelling de mogelijkheid te geven op het park laten te blijven wonen.

In eerste instantie heeft de gemeente Waalwijk gekozen voor handhaving van de recreatieve bestemming op De Spranckelaer. In 2010 heeft de gemeente echter de mogelijkheid geboden om permanent wonen mogelijk te maken. In het coalitieprogramma 2010-2014 "Veerkracht en inventiviteit" is aangegeven dat de gemeente mogelijkheden ziet voor permanente bewoning van het recreatiepark: "Indien de eigenaar en alle bewoners van De Spranckelaer de noodzakelijke kosten willen dragen voor die voorzieningen die noodzakelijk zijn voor een reguliere woonwijk, de woningen voldoen aan de daarbij te stellen eisen en de provincie hieraan medewerking wil verlenen is voor coalitiepartijen een formele woonbestemming via wijziging van het bestemmingsplan bespreekbaar."

In navolging van deze uitspraak is de Coöperatie De Spranckelaer (hierna: CDS), als belangenbehartiger van de bewoners van het recreatiepark, een onderzoek gestart naar de mogelijkheden om permanente bewoning te legaliseren, anders dan met alleen een persoonsgebonden gedoogbeschikking of vrijstelling. Op basis van het onderzoek is gebleken dat het mogelijk is om de permanente bewoning te legaliseren. Om de legalisering vorm te geven, wordt het planologisch kader, in casu het bestemmingsplan, gewijzigd.

## 1.2 Doel van dit document

Het projectgebied van De Spranckelaer was in het verleden in de Verordening ruimte aangeduid als buitengebied. De Verordening ruimte liet legalisatie binnen deze aanduiding niet toe: het was 1) niet toegestaan om permanent te wonen in recreatiewoningen en 2) het was niet toegestaan om een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied te realiseren. Na ambtelijk overleg met de provincie is door gemeente Waalwijk en CDS gezamenlijk een verzoek gedaan aan de provincie om De Spranckelaer de aanduiding Integratie stad-land te geven. Binnen deze aanduiding wordt het mogelijk om permanent wonen te legaliseren. Eind 2013 is dit verzoek ingediend, eind 2014 heeft de provincie de Verordening ruimte aangepast, waarmee De Spranckelaer de aanduiding Integratie stad-land heeft gekregen.

Onderdeel van het legaliseren van permanent wonen op het park (middels de Integratie stad-land) is een kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte. Om hier invulling aan te geven, in een Landschapsvisie en een Inrichtingsplan opgesteld voor De Spranckelaer. Met realisatie van het inrichtingsplan wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering. Het inrichtingsplan is een vertaling van de provinciale regels en het beleid voor kwaliteitsverbetering, middels een budget, naar een uitvoeringsplan. In dit document is omschreven op welke wijze het budget voor de kwaliteitsverbetering tot stand is gekomen en op welke wijze het inrichtingsplan invulling biedt aan de kwaliteitsverbetering binnen dit budget.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het uitvoeringskader voor de kwaliteitsverbetering van de provincie Noord-Brabant aangegeven. Dit kader is vertaald in een raming waarin het budget voor de kosten van de kwaliteitsverbetering is bepaald. Vervolgens is in hoofdstuk 3 kort aangegeven op welke wijze het ruimtelijk en landschappelijk ontwerp voor de kwaliteitsverbetering tot stand is gekomen. In hoofdstuk 4 tot slot is aangegeven op welke wijze dit ontwerp gerealiseerd wordt en welke kosten hiermee gemoeid gaan.

# 2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

## 2.1 Provinciaal kader voor kwaliteitsverbetering

Het kader voor de kwaliteitsverbetering wordt geboden door de Verordening ruimte van de provincie Noord Brabant. In artikel 3.2 zijn de regels voor kwaliteitsverbetering opgenomen:

---

### 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
  2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
    - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
    - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
  3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
    - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
    - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
    - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
    - d. het wegnemen van verharding;
    - e. het slopen van bebouwing;
    - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
  4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
  5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.
  6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.
- 

In het derde lid is opgenomen welke maatregelen onder andere (niet uitputtend) kunnen leiden tot de gewenste kwaliteitsverbetering. Om meer duidelijkheid te verschaffen in de wijze waarop de kwaliteitsverbetering tot stand kan komen, heeft de provincie Noord Brabant in 2011 de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap" opgesteld. Deze handreiking betreft, in tegenstelling tot de Verordening, geen bindend kader maar kan worden gebruikt door gemeenten als hulpmiddel.

De handreiking stelt voor dat de kwaliteitsverbetering kan bestaan uit onder andere (niet uitputtend):

- groene inpassing van het initiatief door aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen;
- het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren;
- de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones;
- landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren;
- sloop van bebouwing en wegnemen van verharding;
- het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied;
- het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden;
- het realiseren van kwaliteit en vormgeving in bebouwing, mits deze een aantoonbare extra meerwaarde leveren t.o.v. de 'reguliere' welstands- of beeldkwaliteitseisen.

Tevens is in de handreiking aangegeven, dat voor het bepalen van de kosten van de kwaliteitsverbetering aangesloten kan worden bij het Stimuleringskader groenblauwe diensten (zie bijlage 3 van de handreiking). Hierbinnen is een 'standaardset aan groene compensatiemaatregelen' ontwikkeld (nb. deze hebben alleen betrekking op 'groene' maatregelen en niet op andere maatregelen voor kwaliteitsverbetering). In de vergoedingssystematiek voor deze maatregelen is bepaald dat vergoedingen betrekking kunnen hebben op:

- vergoedingen voor de inbreng van grond;
- vergoedingen voor inrichting via normbedragen;
- vergoedingen voor beheer.

In de kostenopzet voor het bepalen van de maatregelen binnen de kwaliteitsverbetering wordt daarom ook uitgegaan van deze driedeling in kostentypen.

In overleg met de provincie over De Spranckelaer is in 2013 en 2014 bepaald dat er geen 'standaard oplossing' gebruikt kan worden, maar dat voor De Spranckelaer gezocht moet worden naar een goede invulling van de kwaliteitsverbetering middels maatwerk. Met behulp van de handreiking is bepaald dat:

- de kwaliteitsverbetering minimaal 20% van de 'bestemmingswinst' door het nieuwe bestemmingsplan moet beslaan;
- de 'bestemmingswinst' wordt gebaseerd op de functiewijziging, er is geen sprake van een toename van verstening. Het initiatief mag verdere verstening dan ook niet toestaan. Dit betekent voor De Spranckelaer, dat nieuwbouw, anders dan reeds planologisch is bestemd en vergund, niet mogelijk mag worden gemaakt;
- er moeten kosten worden gemaakt om de nieuwe bestemming te regelen. Om tot een nieuwe bestemming voor legaal wonen te komen, moeten investeringen worden gedaan in de fysieke leefomgeving (bijv. verhoging geluidswal, aanpassing nutsinfrastructuur, kosten voor ontsluiting van het park, kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte). Deze kosten hebben invloed op de 'bestemmingswinst' en mogen daarom hierop in mindering worden gebracht;
- plan- en apparaatskosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en procedurekosten moeten sowieso worden gemaakt, dus mogen niet in mindering worden gebracht op de 'bestemmingswinst';
- de gemeente moet aantonen dat de investeringsverplichting en de uitvoering van de kwaliteitsverbetering is geborgd. De financiële zekerstelling moet zodanig zijn ingericht dat genoemde termijn van uitvoering haalbaar is;
- voor wat betreft de termijn voor de daadwerkelijke kwaliteitsverbetering wordt aangesloten bij het compensatiebeginsel voor de EHS. Na de vaststelling van het bestemmingsplan geldt een termijn van maximaal 5 jaar, waarbinnen de kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd.

Daarnaast is met de gemeente afgesproken dat de kwaliteitsverbetering zo veel als mogelijk plaats vindt op het park. Dit is uitgewerkt in een inrichtingsplan (zie paragraaf 3.1). Doelstelling is om het

te bepalen budget (zie volgende paragraaf) ter beschikking te stellen tot fysieke ingrepen op het park t.b.v. de kwaliteitsverbetering van het landschap. Mocht het budget te ruim zijn voor de geplande fysieke ingrepen, dan dient het restant alsnog te worden gestort in een fonds voor landschapsontwikkeling.

## 2.2 Vertaling naar budget voor kwaliteitsverbetering

De in de vorige paragraaf bepaalde uitgangspunten zijn vertaald naar een berekening van het budget voor kwaliteitsverbetering van het landschap. In de onderstaande tabel is deze berekening weer gegeven. Bijlage 1 bevat de onderbouwing van deze berekening.

<b>Bruto bestemmingswinst</b>	
<b>Bruto winst door bestemmingswijziging 244 woningen</b>	<b>€ 3.256.664</b>
<b>Af: kosten fysieke t.b.v. bestemmingswijziging</b>	
Realisatie ophoging en verlening geluidswal	€ 176.554
Aanpassing nutsinfrastructuur (gas en elektra)	€ 428.116
Aanpassingen in openbare ruimte en infrastructuur	€100.000
Grondaankoop ten behoeve van ontsluitingsweg	€315.000
<b>Totaal kosten fysieke maatregelen:</b>	<b>€ 1.019.670</b>
<b>Berekening budget t.b.v. kwaliteitsverbetering</b>	
Netto bestemmingswinst (A - B)	€ 2.236.994
<b>Budget kwaliteitsverbetering (20% van netto bestemmingswinst)</b>	<b>€ 447.399</b>

tabel 1. Berekening budget kwaliteitsverbetering van het landschap. Alle bedragen zijn inclusief BTW.

De bovenstaande berekeningswijze en uitkomst bepaalt dat het budget voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in totaal €447.399 incl. BTW bedraagt. Op basis van dit budget is de landschappelijke visie vertaald in een concreet inrichtingsplan (zie volgende hoofdstuk) en een kostenraming voor de realisatie van het inrichtingsplan (zie hoofdstuk 4).



# 3 Ontwerp voor de kwaliteitsverbetering

## 3.1 Uitwerking kwaliteitsverbetering in visie

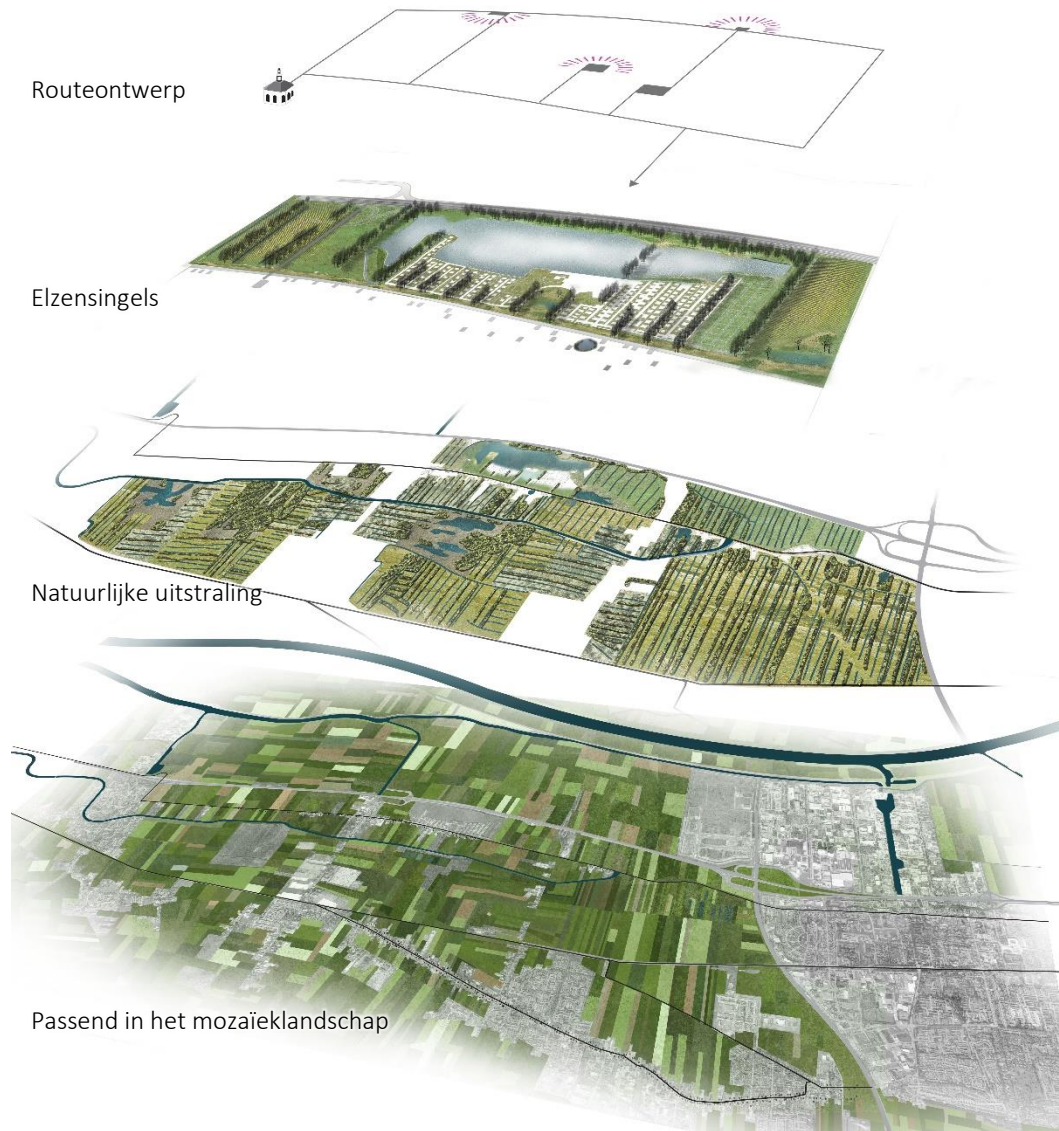
Om te bepalen op welke wijze het budget voor kwaliteitsverbetering op een juiste wijze kan worden aangewend voor ingrepen op het park, is door RRog Stedenbouw en Landschap in opdracht van de CDS een visie opgesteld. In deze visie is bepaald welke aanknopingspunten er zijn in de cultuurhistorische en landschappelijke omgeving van het park, die gebruikt kunnen worden om een verbetering en versterking van de landschappelijke kwaliteiten te bewerkstelligen. Dit is vervolgens vertaald in een concreet inrichtingsplan, waarin is aangegeven op welke wijze de kwaliteitsverbetering van het landschap met fysieke ingrepen wordt vorm gegeven. Navolgend is kort aangegeven op welke wijze dit is gebeurd.

### Conclusies landschappelijke visie

Het park is vormgegeven als een op zichzelf staand gebied binnen het landschap van Noord-Brabant. Hierdoor 'vervreemdt' het park zich van de omgeving. Het karakter van de omgeving kan beter worden ingepast in het park, bijvoorbeeld in het centraal gelegen voorzieningsgebied. Het landschap rondom 'de Spranckelaer' is ontstaan als een ontginningsgebied 'van nat naar droog'. Landschappelijk waardevolle kenmerken zijn 1) watergangen en dijken, 2) lintbebouwing op de droge delen, 3) slagenlandschap met elzensingels en 4) beschermde natuur als onderdeel van een recreatielandschap.

De landschappelijke kwaliteitsverbetering van de Spranckelaer wordt ingezet om op verschillende schaalniveaus de landschappelijk en cultuurhistorische kwaliteiten het Brabantse landschap te verbinden. Er zijn vier cultuurhistorische planlagen die een rol spelen in het inpassen van de Spranckelaer in het Brabantse landschap:

- het landschap van de dijk. Het landschap van de (Winter)dijk krijgt een 'doorvertaling' in het recreatiepark: de schiereilanden zullen als een slagenlandschap aansluiten op het dijkprofiel van de winterdijk. De aanwezigheid van 'steen en blik' in deze overgang zal worden teruggedrongen door het toepassen en toevoegen van landschappelijke beplanting.
- het mozaïeklandschap. Het recreatiepark maakt onderdeel uit van het mozaïeklandschap tussen het afwateringskanaal en de snelweg. Om beter aan te sluiten op de schaal en maat van dit landschap zal de al aanwezige vijfdeling op het park in beeld worden versterkt.
- een landschap van cultuurhistorische relictten. Als gevolg van de invloeden van overstromingen zijn onderdelen van het verleden verdwenen. In het gebied zijn een drietal relictten welke zichtbaar gemaakt kunnen worden bij de landschappelijke inpassing: de positie van een oude dijk richting de oude oeverwal, een wiel aan de zuidzijde van de Winterdijk en het Kerkepad welke zich richt op de kerk van Capelle.
- het grootschalige landschap. Aan de noordzijde is het park onderdeel van het moderne en grootschalige landschap van Brabant. Hier zijn mogelijkheden om te innoveren. Het is de uitdaging om hier aan te sluiten op de toekomst van Brabant.



figuur 2. Axonometrie, landschappelijke kwaliteitsverbetering in de visie op 4 schaalniveaus.

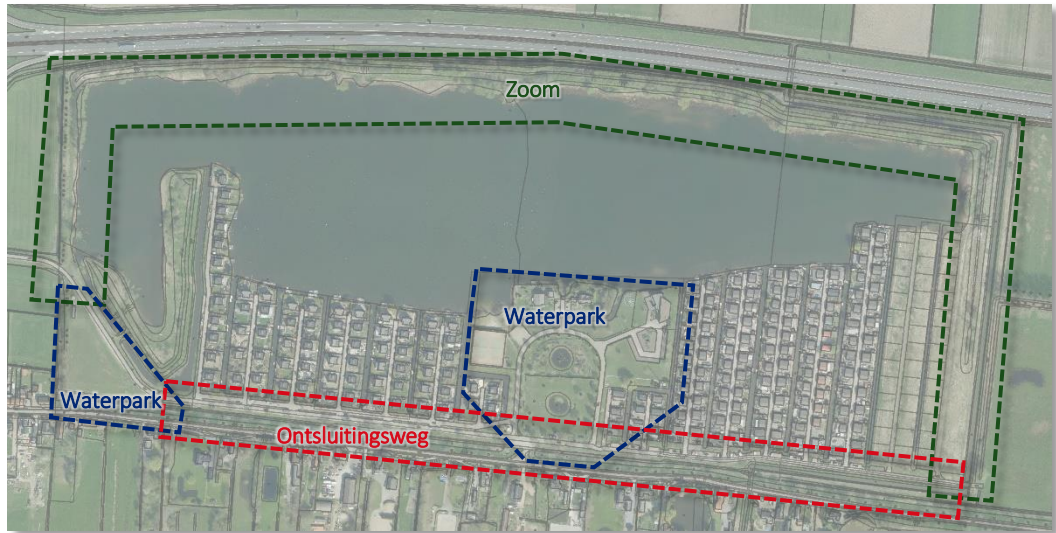
De vier planlagen kennen elk een verschillende schaalgrootte en vragen daarom om een verschillende ruimtelijke vertaling (zie figuur 2). Deze planlagen worden fysiek met elkaar verbonden door de aanleg van een recreatieve route. Om te komen tot een daadwerkelijke waardevermeerdering voor het Brabantse Landschap en haar bewoner / bezoeker, is het de ambitie om 'de Spranckelaer' vorm te geven als een vanzelfsprekend onderdeel van het aangrenzende natuur- en recreatiegebied 'Westelijke Langstraat'. Dit betekent dat qua beeldkwaliteit van de inrichting aansluiting gezocht wordt bij de natuurdoeltypen zoals die zijn beschreven in het streefbeeld Westelijke Langstraat.

### 3.2 Uitwerking kwaliteitsverbetering in inrichtingsplan

De landschappelijke visie geeft vanuit haar cultuurhistorische en landschappelijke analyse van de locatie bouwstenen en structuren om de kwaliteitsverbetering vorm te geven. In het inrichtingsplan is dit concreet uitgewerkt in fysieke ingrepen, waarbij de visie (ideaalbeeld) is gecombineerd met de feitelijke fysieke ruimte in combinatie met andere ruimtevragers (zoals parkeren, water, opstelplaatsen brandweer, ontsluiting etc.), e.e.a. passend binnen het budget voor kwaliteitsverbetering.

De te nemen maatregelen conform inrichtingsplan zijn omschreven in drie deelgebieden (zie figuur 3, deze deelgebieden komen ook terug in het inrichtingsplan):

- Het 'waterpark' (middenterrein en driehoek aan zuidwestzijde);
- De zoom: de landschappelijke rand rondom (incl. geluidswal);
- De ontsluitingsweg (koppen van de schiereilanden bij de ontsluitingsweg).



figuur 3. De deelgebieden die zijn gedefinieerd in het inrichtingsplan.

### 3.2.1 Waterpark

Het waterpark betreft het middengebied van De Spranckelaer en de 'driehoek' aan de zuidwestzijde. Het middenterrein is momenteel parkachtig ingericht en er zijn (niet meer in gebruik zijnde) recreatieve functies. Het park sluit niet aan op de omgeving. De driehoek is een grasland binnen het eigendom van De Spranckelaer dat niet wordt benut (loze ruimte). In het verleden heeft hier de gastank voor het park gestaan.

In het waterpark wordt een vertaling gemaakt van het omliggende slagenlandschap door langgestrekte (schier)eilanden te creëren die worden begeleid door elzensingels en worden ingezaaid met kruidenmengsel. Het nieuwe water dat hier wordt gerealiseerd, wordt tevens benut voor de benodigde watercompensatie. De relatief grote infrastructuur (rondweg op het middenterrein) krijgt een visueel minder nadrukkelijke plek in het gebied, onder andere door het aanpassen van de begeleidende begroeiing. Door het waterpark komt een nieuw wilgenlaantje zodat men ook goed 'door het park' kan wandelen.

### 3.2.2 Zoom

Het westelijke deel van de zoom wordt ingeplant met vooral solitaire bomen en kruidenmengsel. Het middendeel en het oostelijke deel wordt aangeplant met voornamelijk bosplantsoen en enkele solitaire bomen. Aan de westzijde en oostzijde wordt de zoom aan de buitenkant begeleid door een nieuwe elzensingel. Rondom het water wordt een nieuw wandelpad aangelegd.

Ter plekke van een verhoging in de geluidswal (ten noorden van het voormalige restaurant 't L'Eau) wordt een uitkijkpunt gerealiseerd: door een onderbreking in het bosplantsoen en door begeleiding van een kleine elzensingel wordt hier een oude lijn visueel zichtbaar gesteld. Ter plekke van dit punt kan men de geluidswal op wandelen en het omliggende gebied beleven. Verspreid komen enkele zitbankjes. Aan de westzijde komt een nieuwe trailerhelling voor de maaiboot; deze is nu bij het middengebied gelegen maar vervalt op deze locatie.

### 3.2.3 Ontsluitingsweg

Om het ruimtelijke beeld van de ontsluitingsweg (Vier Heultjes) in relatie met de Winterdijk te verbeteren, worden op de koppen van de schiereilanden groene ruimtes gecreëerd die worden aangeplant met gebiedseigen beplanting (bomen, struiken en onderbegroeiing). De slotjes tussen de schiereilanden worden benadrukt door korte elzensingels. In het westelijke deel wordt de ruimte voor dit groen gevonden door de aanwezige parallelweg te verwijderen en de parkeerplaatsen die hier gebruikt worden als langsparkeerplaatsen langs de hoofdonsluiting te leggen. De bestaande bestrating wordt hierdoor opnieuw benut. Aan de oostelijke zijde blijven de haakspaarkeerplaatsen gehandhaafd en wordt het groen op de koppen rondom deze parkeerplaatsen opnieuw ingericht. De wegberm aan de zuidzijde wordt vrijgemaakt van niet gebiedseigen beplanting en elementen en opnieuw ingezaaid met gebiedseigen kruidenmengsel. De bomen in de zuidelijke berm blijven gehandhaafd.

# 4 Uitvoering en financiële verantwoording

In dit hoofdstuk is beschreven op welke wijze het inrichtingsplan zal worden uitgevoerd en welke kosten hiervoor geraamd zijn. De kostenraming is de verantwoording van het inrichtingsplan aan het budget voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Analoog aan de drie kostencomponenten die in het provinciale kader in paragraaf 2.1 zijn aangegeven (grondinbreng, inrichting en beheer) is per onderdeel van het inrichtingsplan aangegeven hoe de kostenraming is opgebouwd.

## 4.1 Kosten voor grondinbreng

Meerdere gronden binnen De Spranckelaer worden benut ten behoeve van de kwaliteitsverbetering. Conform vergoedingensystematiek van het Stimuleringskader groenblauwe diensten, waarnaar wordt verwezen in de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, kan de afwaardering van de grond die wordt ingebracht ten behoeve van de maatregelen worden opgenomen als kostenpost. De vergoedingensystematiek gaat uit van opbrengstenderving en van afwaardering van agrarische gronden naar natuur. In onderhavig geval is hier geen sprake van: met het legalisatieproces en daarmee onlosmakelijk verbonden de kwaliteitsverbetering worden gronden met een huidige recreatieve bestemming ingebracht. Concreet betreft het de volgende gronden:

- De westelijke rand van het plangebied. Hier wordt deels de geluidswal verhoogd, het gehele gebied wordt gebruikt t.b.v. de zoom. Deze rand heeft de bestemming 'Recreatie – Recreatiepark'. Op deze gronden zijn (voor bestemmingsplanwijziging) recreatieve activiteiten toegestaan, maar er mogen geen (recreatie)woningen of andere gebouwen op gebouwd worden. In de toekomst krijgt deze grond de bestemming 'groen' en wordt de grond benut t.b.v. landschappelijke inpassing. De feitelijke recreatieve gebruiksmogelijkheden van dit deel zijn echter beperkt. De afwaardering van deze grond wordt derhalve op €0,- gesteld. NB de overige gronden in de zoom, die worden benut t.b.v. de kwaliteitsverbetering, hebben reeds een groenbestemming, de afwaardering hiervan is derhalve ook €0,-.
- De koppen van de schiereilanden en de ontsluitingsweg. Deze gronden, gelegen tussen de ontsluitingsweg Vier Heultjes en de kavels, hebben momenteel de bestemming 'Recreatie – Recreatiepark'. Op deze gronden zijn (voor bestemmingsplanwijziging) recreatieve activiteiten toegestaan, maar er mogen geen (recreatie)woningen of andere gebouwen op gebouwd worden. In de toekomst krijgt deze grond de bestemming 'groen' en wordt de grond benut t.b.v. landschappelijke inpassing. De feitelijke recreatieve gebruiksmogelijkheden van dit deel zijn echter beperkt. De afwaardering van deze grond wordt derhalve op €0,- gesteld.
- Het middenterrein (waterpark). Deze grond heeft momenteel de bestemming 'Recreatie – Recreatiepark', met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen'. Binnen deze aanduiding zijn toegestaan: voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreanten waaronder in ieder geval receptie, kantoor, winkel, café restaurant en dagverblijfrecreatie. In de toekomst krijgt deze grond de bestemming 'groen' en wordt de grond benut t.b.v. landschappelijke inpassing. Dit betekent dat sprake is van een afwaardering van de grond. Gesteld wordt dat de waarde met recreatieve bestemming (en bouw mogelijkheden) €30,-/m<sup>2</sup> betreft; de nieuwe waarde (groen met landschappelijke inpassing) wordt gesteld op €6,-/m<sup>2</sup> (agrarische waarde). De afwaardering betreft derhalve €24,-/m<sup>2</sup>. De afwaardering betreft het gehele perceel Capelle N 810 met een oppervlak van 8.685 m<sup>2</sup> en een deel van perceel Capelle N 970;

van dit perceel wordt ca. 650 m<sup>2</sup> benut. De totale afwaardering bedraagt derhalve  $(8.685 \text{ m}^2 + 650 \text{ m}^2) * €24,-/\text{m}^2 = €224.040,-$ .

- De 'driehoek'. De koppen van de schiereilanden. Deze grond, in de zuidwesthoek van het plangebied, heeft momenteel de bestemming 'Recreatie – Recreatiepark'. Op deze grond zijn (voor bestemmingsplanwijziging) recreatieve activiteiten toegestaan, maar er mogen geen (recreatie)woningen of andere gebouwen op gebouwd worden. In de toekomst krijgt deze grond de bestemming 'groen' en wordt de grond benut t.b.v. landschappelijke inpassing. Doordat bebouwing niet is toegestaan, zijn de feitelijke recreatieve gebruiksmogelijkheden van dit deel beperkt. De afwaardering van deze grond wordt derhalve op €0,- gesteld.

De totale waardevermindering van de gronden als gevolg van benutting voor de kwaliteitsverbetering is derhalve €224.040,-. De rekenopzet voor bepalen budget kwaliteitsverbetering gaat er echter van uit dat 20% van de 'bestemmingswinst' wordt ingezet ten behoeve van kwaliteitsverbetering (zie paragraaf 2.1). De bestemmingswinst die is berekend (zie paragraaf 2.2) gaat uit van een waardevermeerdering van de uitgeefbare woonkavels. De waardevermindering a.g.v. wegbestemmen recreatieve gebruiks- en bouw mogelijkheden is hierin niet meegenomen. In lijn van deze redenatie is derhalve slechts 20% van de waardevermindering van de bovengenoemde gronden opgenomen in de invulling van het budget voor kwaliteitsverbetering, *in concreto*  $20\% * €224.040 = €44.808,-$ .

## 4.2 Kosten voor inrichting

De inrichtings- en realisatiekosten voor de kwaliteitsverbetering betreffen het grootste deel van de inzet van het budget; hier vallen dan ook een groot scala aan activiteiten onder. Om inzichtelijk te presenteren welke kosten hier gemaakt gaan worden, is deze toelichting nader onderverdeeld in de verschillende deelgebieden, zoals ook gepresenteerd in paragraaf 3.2.

### 4.2.1 Inrichting waterpark

Het middenterrein en de driehoek worden benut om een vertaling te creëren van het omliggende slagenlandschap, op een beleefbaar niveau. Door hier een combinatie te maken met het benodigde oppervlak aan nieuw water, wordt hier een landschap gerealiseerd waarin de slagen op kleinschalig niveau beleefbaar zijn in het landschap. Het lokale maaiveld wordt verlaagd en ontgraven tot diverse niveaus boven en onder water. Dit gebeurt op dusdanige wijze, dat er verschillende overgangen van maaiveldniveaus ontstaan waardoor er goede biotopen worden gecreëerd voor ecologische ontwikkeling. Hiertoe worden de volgende inrichtingsmaatregelen genomen:

- Het opruimen en verwijderen begroeiing van het middenterrein en de driehoek (o.a. verwijderen bouwwerken, verwijderen hekwerken, verwijderen bomen die niet zijn ingepast in het inrichtingsplan). Voor deze kosten is een kengetal aangehouden van €0,25 per m<sup>2</sup>;
- Ontgraven van het maaiveld tot verschillende nieuwe maaiveldniveaus, het tijdelijk in depot zetten van de vrijkomende grond en het verwerken van deze grond elders binnen het plangebied. De kosten hiervoor zijn geraamd op €6,- per m<sup>3</sup>. Dit is opgebouwd uit €2,20/m<sup>3</sup> voor ontgraven, €1,25/m<sup>3</sup> voor vervoer naar tijdelijk depot, €0,30/m<sup>3</sup> voor verwerking in tijdelijk depot, €1,25/m<sup>3</sup> voor vervoer uit tijdelijk depot en €1,-/m<sup>3</sup> voor verwerken grond binnen plan. Deze kentallen komen uit ramingen van referentieprojecten. Daarnaast wordt aarde (leeflaag) op de nieuwe oevers aangebracht. Hiervoor wordt grond uit het tijdelijk depot gebruikt, dus deze kosten zijn reeds in de €6,- per m<sup>3</sup> opgenomen. In de kostenraming is ook een correctie toegepast t.b.v. watercompensatie. Dit omdat de watercompensatieverplichting volgt uit de watervergunning voor aanpassing geluidswal. De compensatie bedraagt de kosten voor sec het aanleggen van de benodigde retentievoorziening, dus zonder de maaiveldverlaging en profilering die in het inrichtingsplan is verwerkt;
- Het realiseren van 3 duikers bij het middenterrein en 2 duikers bij de driehoek, zodat het nieuwe water wordt verbonden met bestaand water en er circulatie kan plaatsvinden t.b.v. waterkwaliteit. Voor de aanleg is rekening gehouden met €5.500,- per duiker (kengetal);

- Bij de driehoek worden 16 haaksparkerplaatsen aangelegd zodat bezoekers van het publieke strand aan de westzijde goed kunnen parkeren. De vrijgekomen BSS worden hiervoor gebruikt. Omdat er wel een nieuwe ondergrond gelegd moet worden (zandbed) bedragen de kosten hiervoor €20,-/m<sup>2</sup>.
- Accentueren van de slagen middels het realiseren van nieuwe Elzensingels. De kosten voor aanleg van de Elzensingels bedragen €4,50 per m<sup>1</sup>, dit is gebaseerd op normbedragen en referentieprojecten. De aanleg van de wilgenlaan kost €5,50 per m<sup>1</sup>, ook dit is gebaseerd op referentieprojecten;
- Realiseren van een de gewenste begroeiing op de nieuwe 'eilanden' door inzaaien van kruidmengels. De kosten bedragen €0,75 per m<sup>2</sup>, dit is gebaseerd op normbedragen;
- Er worden 3 bankjes geplaatst (€750,- per bankje, kengetal type bosbankje met leuning) en speelvoorzieningen gerealiseerd (dubbele schommel en wip, kosten à €3.000,- gebaseerd op leveranciersopgaaf, plus €7.000,- t.b.v. veiligheidsvoorzieningen).
- Er is rekening gehouden met 15% inboet (vervangen nieuwe beplanting die het niet redt).

## 4.2.2 Inrichting zoom

De landschappelijke zone rondom het park wordt grotendeels bepaald door de opgehoogde geluidswal. Deze wordt op landschappelijke wijze ingericht en aangeplant met bosplantsoen met gebiedseigen beplanting. Daarnaast wordt de voormalige wandelroute ('rondje plas') hersteld zodat bewoners, omwonenden en bezoekers het gebied goed kunnen beleven (recreatieve ontsluiting). Speciale aandacht verdient het uitkijkpunt; hier wordt vanaf het wandelpad een wandelroute (pad) naar de top van de geluidswal gerealiseerd. Ter verdere verbetering van de recreatieve ontsluiting en benutting van het landschappelijk groen worden op enkele plekken bankjes gerealiseerd.

Samengevat worden de volgende inrichtingsmaatregelen genomen:

- Aanleg bosgebied op en rondom geluidswal. De kosten voor nieuw bosplantsoen zijn €1,50 per m<sup>2</sup> (kengetal). Er worden ook Elzensingels aangelegd (zie 4.2.1 voor kostenverantwoording) en er worden 56 solitaire bomen geplant. De bomen zijn geraamd op €150,- per stuk (kengetal). In het westelijke deel wordt kruidmengsel ingezaaid à €0,75/m<sup>2</sup> (zie 4.2.1 voor kostenverantwoording). Er wordt tevens een correctie toegepast, omdat er een herplantplicht ligt vanuit de kapvergunning ter plekke van de geluidswal. De kosten voor deze herplant bedragen €13,690 en worden dus in mindering gebracht op de kwaliteitsverbetering. Tevens is rekening gehouden met netto 15% inboet;
- Realisatie wandelpad (geëgaliseerd en ingezaaid met gras), kosten €1,30 per m<sup>1</sup> (kengetal);
- Trailerhelling t.b.v. maaiboot (deze lag bij het middenterrein maar dient daar verwijderd te worden). De kosten hiervoor bedragen €5.000,-;
- Plaatsing 3 bankjes. De kosten hiervoor zijn €750,- per bankje (kengetal type bosbankje met leuning);

## 4.2.3 Inrichting ontsluitingsweg

De koppen van de schiereilanden (woonstraten) worden heringericht om op deze wijze de beleving van het park vanaf de Winterdijk beter in te passen in het omliggende landschap. De ruimte is hier beperkt en dient gedeeld te worden met andere functies (o.a. parkeerplaatsen, opstelplaatsen brandweer). In deze beperkte ruimte is gezocht naar een optimale inpassing van nieuw groen tussen deze andere functies.

In het westelijke deel zijn de koppen momenteel grotendeels verhard. Dit komt doordat er hier een parallelweg naast de ontsluitingsweg Vier Heultjes ligt. Deze parallelweg wordt momenteel gebruikt ten behoeve van parkeren en ten behoeve van enkele opstelplaatsen voor de brandweer. Door de parkeerplaatsen te herprofilen (dit worden langsparkerplaatsen langs de hoofdontsluiting) kan

er ruimte worden gecreëerd voor landschappelijke beplanting. Tevens worden de sloten beter beleefbaar gemaakt door vanaf de ontsluitingsweg een geleidelijke maaiveldverlaging richting de sloten te realiseren.

In het oostelijke deel liggen er reeds haakspaarkeerplaatsen aan de Vier Heultjes. Deze blijven gehandhaafd. Wel worden de sloten ook hier beter beleefbaar gemaakt door een geleidelijke maaiveldverlaging te creëren. Het aanwezige groengebied wordt meer landschappelijk beplant.

Op de koppen van de schiereilanden worden hiermee de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Verwijderen parallelweg en herprofilen langspaarkeerplaatsen in het westelijke deel. De betonstraatstenen van de parallelweg kunnen worden hergebruikt op de locatie. Verwijderen van het overbodige straatprofiel (buiten de parkeerplaatsen) kost €2,50 per m<sup>2</sup> (gebaseerd op kentallen), verwijderen van de bermstrook (groen, stenen en paaltjes) is ook geraamd op €2,50/m<sup>2</sup> (kengetal). Het bestaande groen op de koppen (uitheemse beplanting) wordt verwijderd, de kosten hiervoor bedragen 0,50/m<sup>2</sup> (kengetal), het opschonen van de uitheemse beplanting in de zuidelijke berm bedraagt €0,15/m<sup>2</sup> omdat hier minder beplanting staat;
- Ontgraving bij de koppen van de sloten voor geleidelijke maaiveldverlaging (zie paragraaf 4.2.1 voor onderbouwing van de kosten voor dit grondwerk);
- De herprofilering langspaarkeerplaatsen en het nieuwe voetpad wordt uitgevoerd voor €20,-/m<sup>2</sup>. Hiervoor wordt de vrijgekomen BSS gebruikt, wel dienen nieuwe opsluitbanden te worden aangeschaft en dient een aansluiting op de bestaande ontsluitingsweg (asfaltverharding) gemaakt te worden;
- Aanleggen landschappelijk groen- en bosplantsoen op de vrijkomende ruimte op de koppen. De kosten hiervoor bedragen €4,50 per m<sup>2</sup> (kental). In de zuidelijke berm wordt kruidenmengsel ingezaaid (0,75/m<sup>2</sup>).
- Ook in dit plandeel is voor inboet 15% gerekend.

#### 4.2.4 Overige inrichtingskosten

Naast de bovengenoemde fysieke kosten zijn ook de planvoorbereidings- en planuitvoeringskosten opgenomen in de begroting. Dit betreft het uitwerken van de landschappelijke visie en het inrichtingsplan, de vertaling in het civieltechnische plan (in totaal ca. 10%) en de uitvoeringskosten voor de aannemer (16%). Tot slot is de BTW opgenomen, omdat de CDS geen BTW-compensatie kan plegen.

### 4.3 Kosten voor beheer

De derde kostencomponent vanuit de provinciale systematiek betreft beheerkosten gedurende 10 jaar. Om deze te bepalen is gekeken naar de normvergoedingen voor natuur- en landschapsbeheer vanuit het Portaal Natuur en Landschap; dit zijn landelijk vastgestelde vergoedingen voor beheer.

T.a.v. de beheerskosten zijn de volgende posten te onderscheiden:

- Beheer bosplantsoen. De jaarvergoeding voor het Natuurbeheertype N14.03 Haagbeuken- en essenbos is €55,24 per hectare;
- Beheer van het groen op de koppen van de schiereilanden. De vergoeding voor 01.43.01 Bos-singel en bosjes betreft €19,34 per are per jaar;
- Beheer van de nieuwe elzensingels. De vergoeding voor 01.03.01b Elzensingel bedekking 50-75% betreft €69,91 per 100 meter per jaar;
- Beheer en onderhoud moerasgebied middenterrein en driehoek. De jaarvergoeding voor het Natuurbeheertype N05.01 Moeras is € 511,28 per hectare;
- Beheer en onderhoud voetpad. De vergoeding voor L04.01.01 Wandelpad over boerenland – vergoeding is €84,32 per 100 meter per jaar;



Op basis van de hierboven benoemde beheersvergoeding en de lengten/oppervlakten van de verschillende elementen, is een budget bepaald voor de beheerskosten voor 10 jaar. Hierbij is voor het beheer 50% van de benoemde vergoedingen aangehouden; dit omdat verwacht wordt een efficiëncyslag te kunnen maken in combinatie met onderhoud van het resterende deel van het park. Voor onderhoud van de specifieke voorzieningen is €200,- per jaar opgenomen. Ook over de beheerskosten is de BTW opgenomen in de raming.

## 4.4 Totaaloverzicht

De in vorige paragrafen gepresenteerde kostenramingen leiden tot een totaalinvestering van €458.299. Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende hoofdposten:

Post	Bedrag
<b>1. Kosten door waardevermindering</b>	
Kosten waardevermindering ingebrachte gronden	€ 44.808
<b>2. Inrichtingskosten</b>	
Inrichting waterpark	€ 139.652
Inrichting zoom	€ 51.712
Inrichting ontsluitingsweg	€ 58.149
Bijkomende kosten	€ 39.908
Ontwerpkosten	€ 30.500
BTW	€ 67.164
<b>3. Beheerskosten</b>	
Beheer gebied gedurende 10 jaar, inclusief BTW	€ 26.496
<b>Totaal:</b>	<b>€ 458.299</b>

tabel 2. Kostenraming realisatie inrichtingsplan, op hoofdposten.

Bijlage 2 bevat een gedetailleerde raming van de kosten, inclusief tekeningen waarop is aangegeven welke maatregelen genomen worden. De raming laat zien dat de feitelijke investeringen meer bedragen dan het geraamde budget voor kwaliteitsverbetering à €447.399 incl. BTW (zie paragraaf 2.2), er is sprake van een overschrijding van €10.900. Er wordt echter wel voor gekozen om deze (beperkte) overschrijding te accepteren zodat het volledige inrichtingsplan wordt gerealiseerd.

## Bijlage 1. Berekening budget kwaliteitsverbetering van het landschap

# De Spranckelaer

## Berekening budget kwaliteitsverbetering voor het landschap

PLAN & PROJECT

Opdrachtgever: CDS  
Kenmerk: Spra/2016/RBblc/01-C3

Versie: C0.3

Datum: 15 september 2016  
Opgesteld door: R.A.J.M. Broekman

### BEREKENING WAARDESTIJGING

A	Huidige waarde woningen	per woning	aantal woningen	Totaal
01	Waarde WOZ stenen woningen (2013)	€ 156.355	72 won	€ 11.257.548
02	Waarde WOZ houten woningen (2013)	€ 78.205	128 won	€ 10.010.286
03	Waarde WOZ 42 nieuwe woningen (identiek aan stenen woning	€ 156.355	42 won	€ 6.566.903
04	Waarde WOZ bedrijfwoningen:	€ 479.000	2 won	€ 958.000
05	Waarde WOZ restaurant l'Eau	€ 495.000	1 st.	€ 495.000
	<i>(exclusief 10% uitschieters)</i>		<b>Totaal: €</b>	<b>29.287.737</b>

B	Toekomstige waarde woningen	per woning	aantal woningen	Totaal
01	Nieuwe waarde stenen woningen	€ 174.648	72 won	€ 12.574.682
02	Nieuwe waarde houten woningen	€ 87.355	128 won	€ 11.181.489
03	Waarde 42 nieuwe woningen (identiek aan stenen woningen)	€ 174.648	42 won	€ 7.335.231
04	Waarde bedrijfwoningen (onveranderd)	€ 479.000	2 won	€ 958.000
05	Waarde restaurant l'Eau (onveranderd)	€ 495.000	1 st.	€ 495.000
	Nieuwwaarde <b>111,7%</b> van WOZ waarde		<b>Totaal: €</b>	<b>32.544.402</b>

### BEREKENING COMPENSATIE

A	Waardestijging woningen		
01	Toekomstige waarde woningen:	€	32.544.402
02	Af: huidige waarde woningen:	€	-29.287.737
	<b>Totaal waardestijging woningen:</b>	<b>€</b>	<b>3.256.664</b>

B	Fysieke maatregelen t.b.v. legalisering (in mindering op waardestijging)		
01	Realisatie geluidswal, incl. BTW	€	176.554
02	Aanpassing nutsvoorzieningen - gas en elektra	€	428.116
03	Aanpassing nutsvoorzieningen - water en riool	€	30.000
04	Aanpassing infrastructuur en openbare ruimte (stelpost)	€	20.000 + P.M.
05	Overige fysieke aanpassingen (w.o. brandputten en onvoorzien)	€	50.000
06	Grondaankoop ten behoeve van ontsluitingsweg	€	315.000
	<b>Totaal fysieke maatregelen:</b>	<b>€</b>	<b>1.019.670</b>

C	Berekening bedrag landschapscompensatie		
	Bruto waardestijging woningen:	€	3.256.664
	Af: totaal fysieke maatregelen	€	-1.019.670
	Netto waardestijging woningen:	<b>€</b>	<b>2.236.994</b>
	Te besteden aan landschapscompensatie, inclusief BTW:	20%	<b>€ 447.399</b>
	Te besteden aan landschapscompensatie, exclusief BTW:		<b>€ 369.751</b>

## Bijlage 2. Raming realisatiekosten inrichtingsplan

Navolgend zijn de volgende bladen opgenomen:

- Kostenraming
- Opruimtekening
- Inrichtingstekening

# De Spranckelaer

## Budgetraming inrichtingsplan

PLAN & PROJECT

Opdrachtgever: Coöperatie De Spranckelaer  
Kenmerk: Spra/2016/Rbrip/01-C03

Versie: C0.3

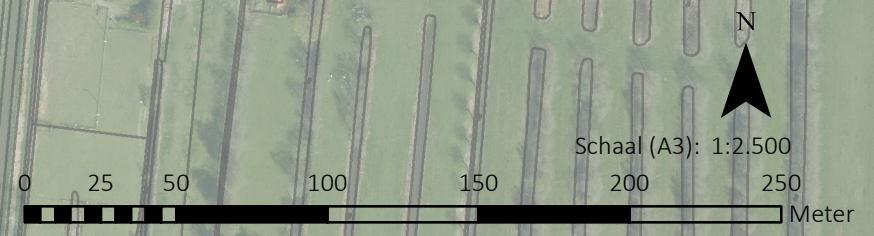
Datum: 15 september 2016  
Opgesteld door: R.A.J.M. Broekman

I. KOSTEN DOOR WAARDEVERMINDERING		hoeveelheid	p.p.e.	subtotaal	totaal
<b>A</b>	<b>Waardevermindering door grondinbreng</b>				<b>€ 44.808</b>
01	Inbreng perceel N810 (middenterrein)	8.685 m <sup>2</sup>	€ 4,80	€ 41.688	
02	Inbreng deel perceel N970 (middenterrein)	650 m <sup>2</sup>	€ 4,80	€ 3.120	
<b>II. INRICHTINGSKOSTEN</b>					
<b>A</b>	<b>Inrichting "waterpark" middenterrein en driehoek</b>				<b>€ 139.562</b>
01	Opruimen terrein	1.571 m <sup>2</sup>	€ 0,25	€ 393	
02	Verwijderen bepanting en begroeiing	8.698 m <sup>2</sup>	€ 0,25	€ 2.175	
03	Graafwerk en profilering middenterrein en driehoek	16.250 m <sup>3</sup>	€ 6,00	€ 97.500	
04	Correctie graafwerk, toe te rekenen aan watercompensatie	1 pst.	€ -10.145,00	€ -10.145	
05	Duikers 'middenterrein' en 'driehoek' t.b.v. doorstroming water	5 st.	€ 5.500,00	€ 27.500	
06	Nieuwe haakspaarkeplaatsen bij publiek strand	200 m <sup>2</sup>	€ 20,00	€ 4.000	
07	Aanleg elzensingels middenterrein en driehoek	744 m <sup>1</sup>	€ 4,50	€ 3.346	
08	Aanleg wilgenlaan middenterrein (1 per 5 m, 2 zijden)	222 m <sup>1</sup>	€ 5,50	€ 1.219	
09	Aanbrengen kruidenmengsel	12.335 m <sup>2</sup>	€ 0,75	€ 9.251	
10	Bankjes	3 st.	€ 750,00	€ 2.250	
11	Inboet: herplant nieuw groen (post 07, 08, 09)	15,0%	€ 13.817,00	€ 2.073	
<b>B</b>	<b>Inrichting zoom</b>				<b>€ 51.712</b>
01	Aanleg nieuw bosplantsoen op geluidswal	22.462 m <sup>2</sup>	€ 1,50	€ 33.693	
02	Correctie bosplantsoen i.v.m. herplantplicht geluidswal	1 pst.	€ -13.690,31	€ -13.690	
03	Aanleg elzensingels zoom	600 m <sup>1</sup>	€ 4,50	€ 2.701	
04	Plaatsen solitaire bomen in zoom	56 st.	€ 150,00	€ 8.400	
05	Aanbrengen kruidenmengsel	8.207 m <sup>2</sup>	€ 0,75	€ 6.155	
06	Aanleg wandelpad (gras inzaaien) 2 m profiel	1.241 m <sup>1</sup>	€ 1,30	€ 1.614	
07	Trailerhelling t.b.v. maaiboort	1 st.	€ 5.000,00	€ 5.000	
08	Bankjes	3 st.	€ 750,00	€ 2.250	
09	Inboet: herplant nieuw groen (post 01 t/m 05)	15,0%	€ 37.259,42	€ 5.589	
<b>C</b>	<b>Inrichting ontsluitingsweg</b>				<b>€ 58.149</b>
01	Verwijderen parallelweg	1.539 m <sup>2</sup>	€ 2,50	€ 3.848	
02	Verwijderen bermstrook langs Vier Heultjes	588 m <sup>2</sup>	€ 2,50	€ 1.470	
03	Verwijderen/opschonen groen op koppen	2.963 m <sup>2</sup>	€ 0,50	€ 1.482	
04	Opschonen struiken en gewas zuidelijke berm	3.749 m <sup>2</sup>	€ 0,15	€ 562	
05	Grondwerk herprofilering koppen sloten	416 m <sup>3</sup>	€ 6,00	€ 2.496	
06	Herprofilering langspaarkeplaatsen en voetpad	1.165 m <sup>2</sup>	€ 20,00	€ 23.300	
07	Aanleg landschappelijk groen-/bosplantsoen op koppen	3.985 m <sup>2</sup>	€ 4,50	€ 17.933	
08	Aanleg elzensingels op koppen sloten	219 m <sup>1</sup>	€ 4,50	€ 988	
09	Aanbrengen kruidenmengsel zuidelijke berm	3.749 m <sup>2</sup>	€ 0,75	€ 2.812	
10	Inboet: herplant nieuw groen (post 07, 08, 09)	15,0%	€ 21.731,76	€ 3.260	
<b>D</b>	<b>Bijkomende kosten (over post A, B en C)</b>				<b>€ 39.908</b>
01	Eenmalige kosten	2,0%	€ 249.423	€ 4.988	
02	Uitvoeringskosten	4,0%	€ 249.423	€ 9.977	
03	Algemene kosten	8,0%	€ 249.423	€ 19.954	
04	Winst & risico	2,0%	€ 249.423	€ 4.988	
<b>E</b>	<b>Ontwerpkosten</b>				<b>€ 30.500</b>
01	Ontwerp landschappelijke visie (RRog)	1 pst.	€ 10.500,00	€ 10.500	
02	Ontwerp inrichtingsplan	1 pst.	€ 10.000,00	€ 10.000	
03	Ontwerpkosten civieltechnische vertaling (Cinvento)	1 pst.	€ 10.000,00	€ 10.000	
<b>F</b>	<b>BTW</b>				<b>€ 67.164</b>
01	BTW over inrichtingskosten	21,0%	€ 319.830	€ 67.164	
<b>III. KOSTEN VOOR BEHEER</b>					
<b>A</b>	<b>Beheer groengebied gedurende 10 jaar</b>	<b>50% van beheersvergoedingen PNL</b>			<b>€ 26.496</b>
01	Beheer bosplantsoen rondom	22.462 m <sup>2</sup>	€ 0,03	€ 620	
02	Beheer groene koppen	3.985 m <sup>2</sup>	€ 0,97	€ 3.853	
03	Beheer elzensingels	1.563 m <sup>1</sup>	€ 3,50	€ 5.465	
04	Beheer middengebied en driehoek	18.484 m <sup>2</sup>	€ 0,26	€ 4.725	
05	Onderhoud wandelpad	1.241 m <sup>1</sup>	€ 4,22	€ 5.233	
06	Onderhoud voorzieningen	1 post	€ 2.000,00	€ 2.000	
07	BTW over beheerskosten	21,0%	€ 21.897,62	€ 4.599	
<b>IV. TOTALEN</b>					
<b>Totaal kosten incl. btw</b>					<b>€ 458.299</b>
<b>Totaal kosten excl. btw</b>					<b>€ 386.536</b>
Budget incl. btw:					€ 447.399
Over/onderschrijding incl. btw:					€ 10.900



- Legenda**
-  plaatsen solitaire boom
  -  element: zitbankje
  -  trailerhelling t.b.v. maaiboot
  -  elzensingel
  -  wilgenlaan
  -  voetpad (ingezaaid)
  -  aanbrengen duiker
  -  kruidmengsel
  -  kruidmengsel en bosplantsoen
  -  bosplantsoen
  -  nieuwe waterlijn
  -  nieuwe bestrating hergebruik bestaande BSS
  -  nieuwe bestrating grassplittegel
  -  herbestrating bestaande BSS

Versie: C0.4  
 Datum: 14 september 2016  
 Opgesteld door: R.A.J.M. Broekman





- Legenda**
- opruimen
  - verwijderen begroeiing
  - verwijderen bestrating (BSS)
  - verwijderen wegberm (banden en paaltjes)

Versie: C0.4  
Datum: 14 september 2016  
Opgesteld door: R.A.J.M. Broekman

