

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW"

TOELICHTING

BIJLAGE 4 - KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP JULIANAWEG 15
WOUWSE PLANTAGE

GEMEENTE ROSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

TOELICHTING - BIJLAGE 4

LOCATIE JULIANAWEG 15/15A

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

Naam :
Contactpersoon :

Gemeente/bevoegd gezag

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

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
Auteur : ir. Jos Cuijpers
Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel. : 06 - 5146 1115
Mail : info@posd.eu
Website : www.posd.eu
Projectnummer : 01150-05

Conclusie

De voormalige bedrijfswoning bij het bedrijfsperceel Julianaweg 15/15a te Wouwse Plantage (gemeente Rosendaal) wordt in gebruik genomen als burgerwoning. De bestaande woning blijft gehandhaafd evenals de bijgebouwen. Onderzocht is of hiertoe aanvullende tegenprestaties in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap noodzakelijk zijn. Dit blijkt het geval te zijn. Voorgesteld wordt om als tegenprestatie de strook langs de Bieskensloop in te richten als ecologische verbingszone en te bestemmen als "Natuur". Door deze zone te bestemmen als natuur blijft deze zone gewaarborgd. Daardoor is dit object goed landschappelijk ingepast waarbij het een positieve bijdrage levert aan het gehele landschap. Er zijn dan verder volgens de gevolgde rekenmethode geen andere aanvullende maatregelen nodig in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	17 10 2017	conceptrapport	concept	JC
2-1	10 11 2017	Aangepast concept	concept	JC
2-2	28 11 2017	Opnieuw aangepast concept	concept	JC
2-3	20 03 2018	Opmerkingen gemeente verwerkt	rapport	JC 

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

TOELICHTING - BIJLAGE 4

LOCATIE JULIANAWEG 15/15A

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Situering plangebied	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
2.4	Bestemmingsplan Buitengebied Wouw	6
3.	KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	7
3.1	Landschappelijke situatie	7
3.2	Landschappelijke inpassing	9
3.3	Stappenplan kwaliteitsverbetering landschap voor de locatie Julianaweg 15/15a	10
3.3.1	Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader	11
3.3.2	Stap 2 - Initiatief	11
3.3.3	Stap 3 - Planologische beoordeling	11
3.3.4	Stap 4 - Omrekenen naar €	11
3.3.5	Stap 5 - Beoordeling rood-groen	13
3.3.6	Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen	13
3.3.7	Stap 7 - Besluitvorming en borging tegenprestatie	14
3.3.8	Stap 8 - Uitvoering en handhaving	14
4	CONCLUSIE	15

GEMEENTE ROSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

LOCATIE JULIANAWEG 15/15A

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Julianaweg 15/15a te Wouwse Plantage is opgenomen bij dit bestemmingsplan aangezien de eigenaar de huidige bedrijfswoning wil afsplitsen en omzetten in een reguliere woonbestemming. Volgens de Verordening ruimte is een dergelijke bestemmingsverandering alleen mogelijk indien tegelijkertijd een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.

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

1.2 Doel

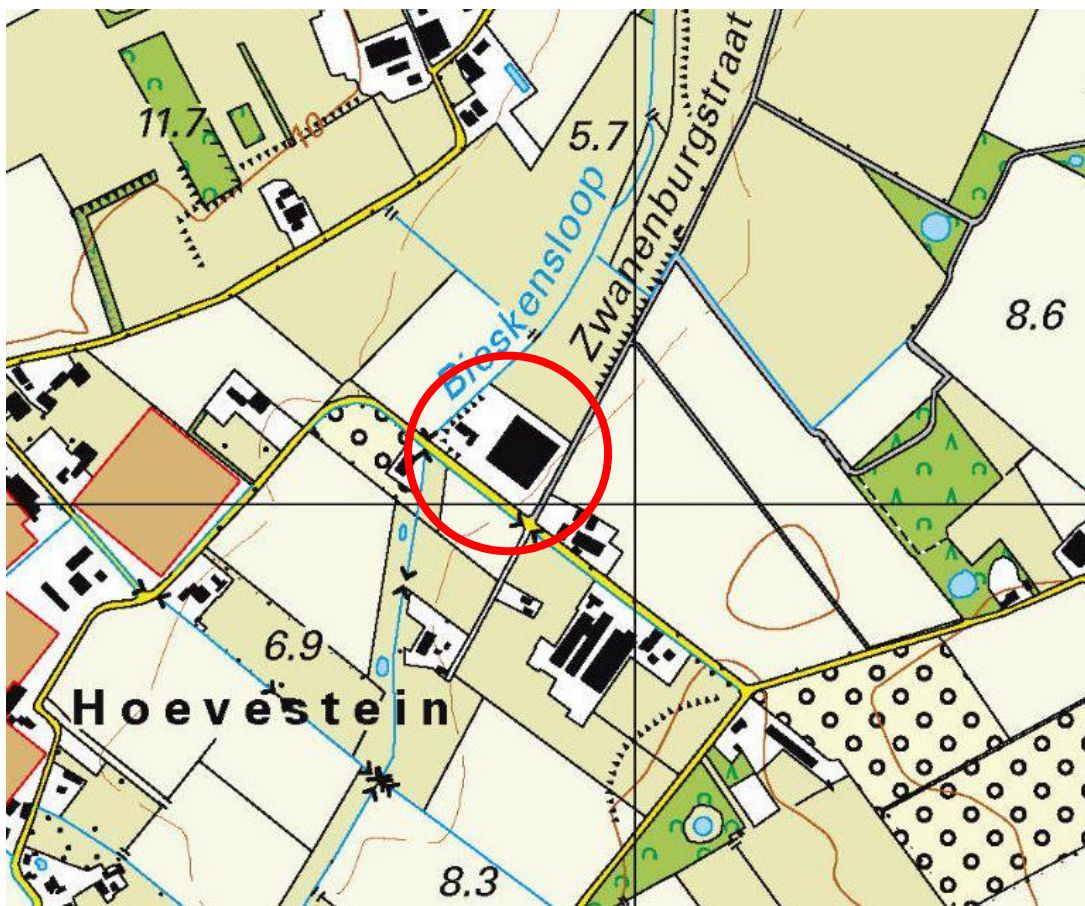
Doel van deze rapportage is het bieden van een kwantitatief en kwalitatief kader voor de functieverandering van de voormalige bedrijfswoning op de locatie Julianaweg 15/15a te Wouwse Plantage in verband met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.3 Situering plangebied

De locatie is gelegen aan de Julianaweg, ten oosten van de kern Wouwse Plantage in de gemeente Rosendaal.

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 - Situering van de locatie



Figuur 2 - Luchtfoto van de omgeving - de rode cirkel geeft de ligging van de locatie aan.

2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

2.1 Verordening ruimte

De locatie is in de Verordening ruimte (zoals geldig na de actualisering van juli 2017) aangewezen als "groenblauwe mantel". De westelijke strook van de locatie, grenzend aan de Bieskensloop, is tevens aangeduid als "ecologische verbindingzone" en "behoud en herstel van watersystemen". Ten aanzien van het veranderen van een bedrijfsbestemming naar een burgerwoonbestemming binnen de groenblauwe mantel is bepaald:

4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Aan deze voorwaarden is voldaan (zie toelichting Bestemmingsplan): woningsplitsing is in het bestemmingsplan uitgesloten en er is geen overtollige bebouwing op het perceel aanwezig.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe houdt kort samengevat in, dat enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap -in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Voor stedelijke ontwikkelingen bestond deze rood-met-groen koppeling al langer. Deze is nu ook opgezet voor het buitenstedelijk gebied.

2.2 Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-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 landschaps-ontwikkelingsplannen, 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 gebruikt de handreiking 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 Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering zijn regionaal eenduidige afspraken gemaakt. Deze notitie bevat de regels 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 Bestemmingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De gewenste functieverandering, waarbij alle (niet-agrarische) bedrijfsbebouwing gehandhaafd blijft en de voormalige bedrijfswoning mag worden gebruikt als burgerwoning, wordt niet genoemd in de categorieën 1 en 2. Daardoor valt deze ontwikkeling automatisch onder **categorie 3**.

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

2.4 Bestemmingsplan Buitengebied Wouw

Ter plaatse van de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied Wouw.

3. KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

3.1 Landschappelijke situatie

Het plangebied ligt ten oosten van het dorp Wouwse Plantage aan de waterloop de Bieskensloop. Dit gebied behoorde vroeger tot de "wildert" van Wouw, de woeste, gemeenschappelijke heidegronden die tot het territorium van de Wouw behoorden. De planlocatie bleef tot ver in de twintigste eeuw onbebouwd en als akkerbouwgrond in gebruik. Pas op de topografische kaart van 1980 verschijnt er bebouwing op deze plaats.



Figuur 3 - Overzicht van de locatie (Google-Streetview - juli 2016); de bestaande woning met bijgebouw staat aan het eind van een korte oprit. De waardevolle beplanting aan de zuidwestzijde van het bestemmingsvlak bestaat deels uit gebiedseigen soorten (zoals zomereik, tamme kastanje en rode beuk), die landschappelijke waarde hebben; de niet-gebiedseigen soorten (zoals laurier - *Laurus nobilis*) dienen verwijderd te worden.



Figuur 4 - Zicht op de locatie vanuit het noorden; aan deze zijde wordt de woning gedeeltelijk afgeschermd door een bomensingel.



Figuur 5 - Situatie omstreeks 1900; het plangebied bestaat grotendeels uit heide; de Bieskensloop stroomt enigszins slingerend door het landschap en heeft een ander beloop dan thans. Langs de Bieskensloop liggen moerassige gronden.



Figuur 6 - Situatie in 1980; de ruimtelijke structuur in de omgeving is sterk veranderd: de Bieskensloop is recht getrokken, de heidegronden zijn ontgonnen en in gebruik als grasland; de locatie is inmiddels bebouwd met een boerderij genaamd "Juliana".



Figuur 7 - Situatie 1988; de huidige bebouwing is aanwezig, zowel de omvang van de bedrijfsbebouwing als de bedrijfswoning.

Het object is gesitueerd in een relatief open gebied. Doordat hier de nodige beplanting is aangebracht, met name rondom de bedrijfswoning, heeft het complex een landschappelijk karakter.

Het plangebied grenst aan de Bieskensloop. Zoals uit de topografische ontwikkeling (Figuur 5 t/m Figuur 7) blijkt, is in de loop der tijden veel gegraven aan deze waterloop, waardoor de ligging ervan veranderde. De laatste grote verandering kwam in 2012 toen

het waterschap Brabantse Delta het plan "Ecologische Verbindingszone Rissebeek" vaststelde en uitvoerde (De Bieskensloop gaat iets verderop over in de Rissebeek). De ecologische verbindingszone is ingericht als een "nat kralensnoer". De beek heeft haar ingesneden karakter (diepe ligging t.o.v. omringend maaiveld) behouden en plaatselijk verbreed. Ook in het plangebied is een verbreding van de Bieskensloop aangelegd.



Figuur 8 - Hoogtekaart (bron: AHN.nl); blauw is laag, oranje is hoog; duidelijk is het beekdal van de Bieskensloop zichtbaar (blauw) en duidelijk blijkt ook, dat het plangebied kunstmatig opgehoogd is (groen) en in het beekdal uitsteekt.

3.2 Landschappelijke inpassing

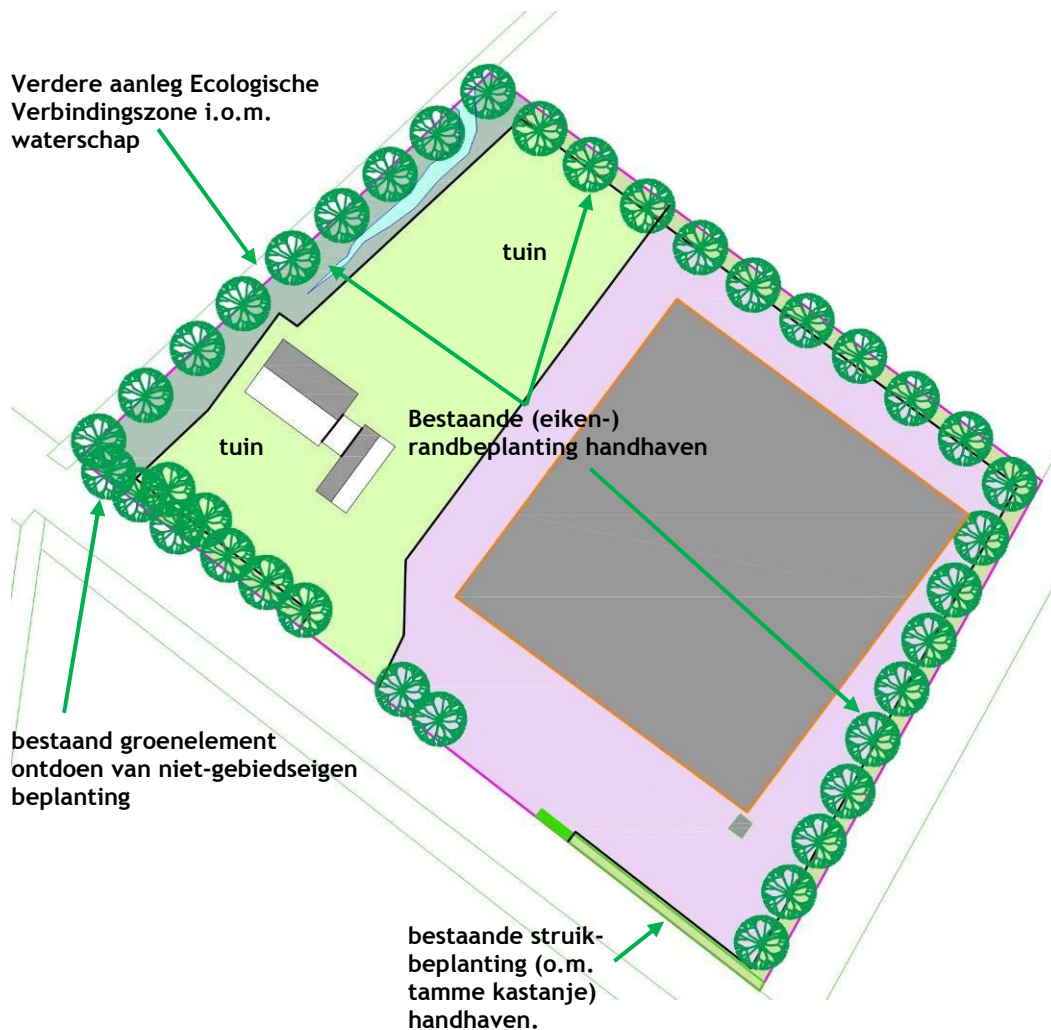
De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing. Volgens het regionaal afsprakenkader kan kwaliteitsverbetering worden uitgevoerd door middel van:

- 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 verbindingszones (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 Bieskensloop wordt, in overleg met waterschap Brabantse Delta, verder ingericht als ecologische verbindingszone;

- De belangrijke landschappelijke zones worden positief bestemd in het bestemmingsplan.



Figuur 9 - Landschappelijke inpassing;

Vanuit landschappelijk oogpunt is handhaving van de bestaande randbeplanting met opgaande bomen (waaronder zomereik en tamme kastanje) een belangrijk item. Verder dient de ecologische verbindingszone langs de Bieskensloop verder ingericht te worden, waarbij gedacht wordt aan waterretentie van het hemelwater vanaf de woning en de aanleg van een paddenpoel en/of dras-natsituaties.

3.3 Stappenplan kwaliteitsverbetering landschap voor de locatie Julianaweg 15/15a

In de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" is een stappenplan opgenomen in geval sprake is van een nieuw ruimtelijk initiatief buiten bestaand stedelijk gebied. De daarin opgenomen stappen zullen hierna voor de locatie Julianaweg 15/15a worden doorlopen.

3.1 Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader

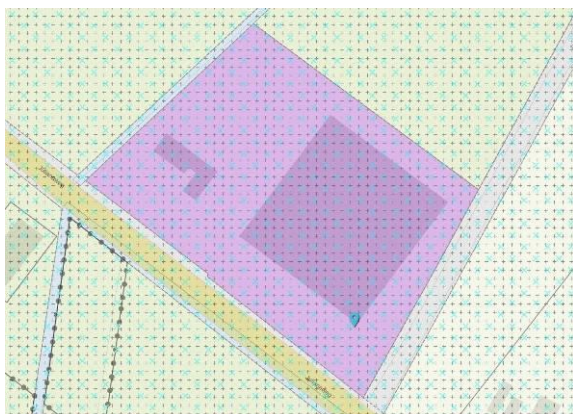
De gemeente Roosendaal heeft nog niet expliciet een ruimtelijk kwaliteitskader voor de ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Als toetsingskader gelden de volgende, wel vastgestelde, ruimtelijke en landschappelijke kaders:

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

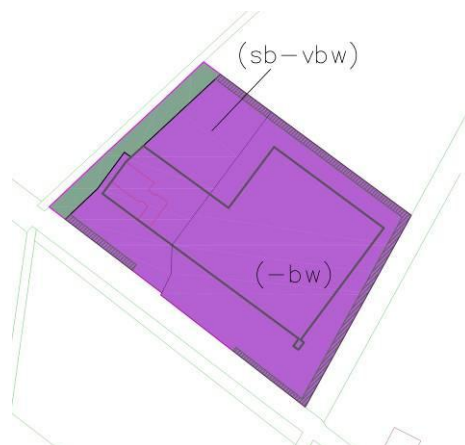
Verder zijn de beleidsnota's van het Waterschap Brabantse Delta relevant.

3.2 Stap 2 - Initiatief

Het initiatief omvat het omzetten van een niet-agrarische bedrijfswoning in een woonbestemming (voormalige bedrijfswoning), waarbij de bedrijfsbestemming gehandhaafd blijft voor de bestaande bedrijfsgebouwen.



Figuur 10 Vigerend bestemmingsplan



Figuur 11 - Voorontwerp-bestemmingsplan

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming. Deze bestemming omvat het gehele perceel. In het voorontwerp-bestemmingsplan is ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfswoning' opgenomen. Verder is de strook langs de Bieskensloop bestemd tot "Natuur" (ten behoeve van de aanleg van de Ecologische verbindingzone) en de omringende landschappelijke beplanting heeft de aanduiding "Landschapselement".

3.3 Stap 3 - Planologische beoordeling

Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing, waarin de aanvaardbaarheid van de beoogde bestemmingsveranderingen is aangetoond.

3.4 Stap 4 - Berekening tegenprestatie omzetting

algemeen

Bij een categorie 3-ontwikkeling, zoals de onderhavige, is een goede landschappelijke inpassing van het bouw- of bestemmingsvlak vereist. Een goede landschappelijke inpassing omvat een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke (ruimtelijke, natuurlijke en

cultuurhistorische) landschapskwaliteiten. Dit kan op verschillende manieren. De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met (de impact van) de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is maatwerk.

Rekenmethode

De rekenmethode is gebaseerd op compensatie van de meerwaarde die door middel van de planherziening wordt bereikt. Door omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt de ondergrond van de woning meer waard. Aan de andere kant wordt de grond op de plek waar de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar natuur, minder 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

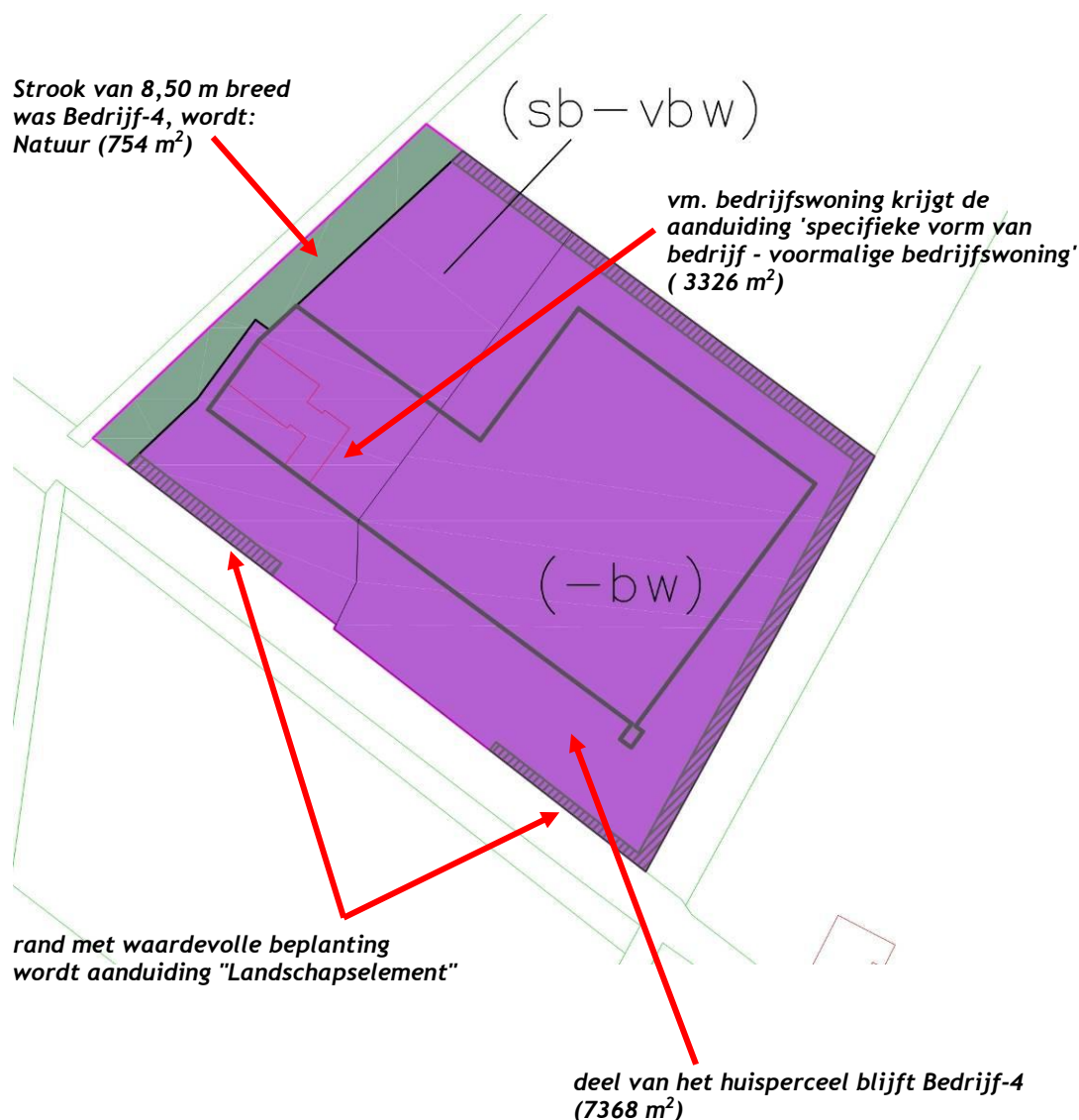
Verwezen wordt naar bijlage A bij deze rapportage, waarin de cijfers voor deze locatie zijn uitgewerkt. De toekomstige grens tussen het bestaande bedrijf en de burgerwoonbestemming ligt op 10 m van de gevel van het bedrijfsgebouw.

De toekomstige woonbestemming heeft een oppervlakte van 3326 m² (verwezen wordt naar Figuur 12). Dat brengt een waardevermeerdering met zich mee van € 59.460,00.

Voor de woning is niet gekozen voor een vaste gemiddelde grondprijs, maar is de grondprijs berekend met een staffeling, waarbij de eerste 500 m² voor € 250/m² in de boeken gaan, de tweede 500 m² voor € 125/m² etc. (zie bijlage A)

Verder wordt 754 m² van de bestaande tuin bij de bedrijfswoning bestemd tot "Natuur" in verband met de inrichting van die strook tot ecologische verbindingszone. Dat brengt een waardevermindering met zich mee van $754 \times 49,00 = - € 36.946,00$.

De totale waardeverandering bedraagt $+59.460,00 - 36.946,00 = € 22.514,00$. In totaal dient 20% van $€ 22.514,00 = € 4.502,80$ aan tegenprestatie geleverd te worden.



Figuur 12 - Het nieuwe bestemmingsplan in detail.

3.5 Stap 5 - Beoordeling rood-groen

Uit het inpassingsplan (zie Figuur 9) blijkt, dat een strook grond langs de Bieskensloop een natuurbestemming krijgt en, in overleg met het waterschap, wordt ingericht als ecologische verbindingszone, waarbij natte elementen worden aangebracht. Daarnaast worden de bestaande groenstructuren, die de locatie aan alle kanten omringen, behouden door middel van de aanduiding "landschapselement" op de plankaart.

3.6 Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen

Bij het ontwerpen van de bestemmingsplanwijziging is voor deze locatie rekening gehouden met de volgende tegenprestaties (zie bijlage A):

- Aanlegkosten van de ecologische verbindingszone;
- Beheer en onderhoud van de zone gedurende 10 jaar;
- Plankosten, zijnde 10% van de compensatie.

In totaal bedraagt de compensatie € 5.094,17. Dit is meer dan de minimaal vereiste € 4.502,80 aan tegenprestatie. Dat betekent dat de voorgestelde maatregelen voldoende tegenprestatie vormen.

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.

3.8 Stap 8 - Uitvoering en handhaving

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

Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

De voormalige bedrijfswoning bij het bedrijfsp perceel Julianaweg 15/15a te Wouwse Plantage wordt in gebruik genomen als reguliere woning. De bestaande woning blijft gehandhaafd evenals de bijgebouwen. Onderzocht is of hiertoe aanvullende tegenprestaties in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk zijn. Dit blijkt het geval te zijn. Voorgesteld wordt om als tegenprestatie de strook langs de Bieskensloop in te richten als ecologische verbindingszone en te bestemmen als "Natuur". Door de zone aldus te bestemmen blijft deze gewaarborgd. Daardoor is dit object goed landschappelijk ingepast waarbij het een positieve bijdrage levert aan het gehele landschap. Er zijn volgens de gevolgde rekenmethode geen andere aanvullende maatregelen nodig in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap.

BIJLAGE A

CUIJPERS ADVIES

BEREKENING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

GEMEENTE ROOSENDAAL

LOCATIE

julianaweg 15/15a Wouwse Plantage

nr. 01150-2.10

versie 2-2

171110

basis				
	Euro/m ²	oppervlakte	bedrag/m2	
grondwaarde agrarisch zonder bebouwing	€ 6,50			
grondwaarde groen/natuur	€ 1,00			
grondwaarde woning	€ 250,00	1-500 m ²		
		5001-1000		
	€ 125,00	m ²		
		1001-2000		
	€ 25,00	m ²		
		2001-5000		
	€ 10,00	m ²		
grondwaarde kantoor	€ 50,00			
grondwaarde niet-agr bedrijf	€ 50,00			
1 waardeverandering				
a. functie/bestemmingsverandering		oppervlakte	bedrag/m ²	
bestaand: bedrijfswoning		3326	-€ 50,00	-€ 166.300,00
nieuw:woning		500	€ 250,00	€ 125.000,00
		500	€ 125,00	€ 62.500,00
		1000	€ 25,00	€ 25.000,00
		1326	€ 10,00	€ 13.260,00
<i>waardevermeerdering</i>				€ 59.460,00
bestaand: bedrijf		754	-€ 50,00	-€ 37.700,00
nieuw: natuur		754	€ 1,00	€ 754,00
<i>waardevermindering</i>				-€ 36.946,00
<i>saldo</i>				€ 22.514,00
basis compensatie				€ 22.514,00
te compenseren	20% van	€ 22.514,00		€ 4.502,80
2 groen, nog niet bestemd				
opp	754 m ²			
aanlegkosten	€ 5,00 /m ²		€ 3.770,00	
beheer en onderhoud	€ 1,16 /m ² , 10 jr		€ 873,89	
totaal natuur				€ 4.643,89
plankosten	€ 4.502,80	10,00%		€ 450,28
totaal compensatie				€ 5.094,17
totaal te compenseren				€ 4.502,80
saldo	(overcompensatie)			€ 591,37