

Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering

Kwaliteitsverbetering landschap
Ontwikkelingen in het buitengebied hebben invloed op het landschap. Daarom dienen deze gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap.

Het voorliggende initiatief ziet dus op de mogelijkheid om naast kortdurend verblijf ook permanente bewoning toe te staan. De ontwikkeling wordt gezien als een categorie 3 ontwikkeling. De gevraagde kwaliteitsverbetering is 20% van de waardestijging van het grondgebruik. Waarbij er 4 kavels (bouwvlak incl. tuin) van intensieve recreatie/horeca/bebouwd (a €65,- per m2) naar wonen grondgebonden (a €270,- per m2) worden omgezet. Omdat het gaat om sociale huur, zal er een correctie plaatsvinden. In totaal komt de gevraagde kwaliteitsverbetering op een bedrag van **€16.043,35**.

In het verleden heeft de initiatiefnemer veel maatregelen genomen om het terrein landschappelijk in te passen, dit heeft geresulteerd in een zeer groen en ecologisch waardevol terrein met veel verschillende beplanting. Het terrein bevat onder andere een vijver, boomgaard, elzensingel en veel verschillende streekeigen beplanting. Deze maatregelen hebben bijgedragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Kenschets Landschap
Het plangebied ligt op de oude zandontginningen. Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering en werden als eerst ontgonnen. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, fruitboomgaarden, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap.

De soorten die zijn aangeplant passen bij het landschapstype en zijn streekeigen soorten. De totale waarde van de kwaliteitsverbeterende maatregelen komt op €97.000,-, daarmee wordt ruim voldaan aan de gevraagde tegenprestatie.



Kavel	Huidig gebruik	Afmeting	Waarde per eenheid	Totale waarde
	Intensieve recreatie/horeca bouwvlak/bebouwd	653 m²	€65,-	€ 42.445,-
Kavel	Toekomstig gebruik	Afmeting	Waarde per eenheid	Totale waarde
1	Wonen grondgebonden / bouw-kavel (inclusief bouwvlak) inclusief tuin/erf	187 m2	€270,-	€ 50.490,-
2		187 m2	€270,-	€ 50.490,-
3		187 m2	€270,-	€ 50.490,-
4		92 m2	€270,-	€ 24.840,-
1	correctie grondprijs conform social huur kavel 1 Paviljoen 6.4	187 m2	-88,25	- €16.502,75
2	correctie grondprijs conform social huur kavel 1 Paviljoen 6.5	187 m2	-88,25	- €16.502,75
3	correctie grondprijs conform social huur kavel 1 Paviljoen 6.6	187 m2	-88,25	- €16.502,75
4	correctie grondprijs conform social huur kavel 1 vakantiewoning	92 m2	-45,00	- €4.140,00
TOTAAL				€ 122.661,75
Waardestijging toekomstig tov huidig gebruik				€ 80.216,75
Gevraagde kwaliteitsverbetering 20%				€ 16.043,35

Legenda			
Bomen			
Code	Soort Nederlandse naam	Latijnse naam	Omvang
	Beuk	Fagus sylvatica	4 st.
	Berk	Betula	ca 43 st.
	Canadese esdoorn	Acer sup.	3 st
	Fruit bomen divers		ca 10 st.
	Haagbeuk	Carpinus betulus	4 st.
	Kastanje (paardenkastanje)	Aesculus hippocastanum	1st.
	Linde	Tilia cordata	1st.
	Mispel	Mespilus germanica	2 st.
	Populier	Populus x canadensis	1 st.
	Treurwilg	Salix spp. 'Chrisocoma'	1 st.
	Walnoot	Juglans regia	1 ts.
	Wilg	Salix	7 st.
Heesters			
Code	Soort Nederlandse naam	Latijnse naam	Omvang
	Bessen	diversen	n.v.t
	Gele kornoelje	Cornus mas	1 st.
	Heesteraanplant	diversen	n.v.t
	Wilde roos	Rosa canina	n.v.t
Overig			
Code	Naam	Latijnse naam	
	Elzensingel	Alnus sup.	
	Composthoop		
	Voedselberg (bessen, bramen, appels)		
	Streekeigen kruidenvegetatie		
	Toegangsweg		
	Vijver met 2 helofytenfilters		

Kwaliteitsverberende maatregelen	Kosten
Bomenaanplant totaal	€ 33.850,-
Heesteraanplant totaal	€ 6.500,-
Kosten en aanleg vijver met 2 helofytenfitters	€ 33.000,-
Streekeigen kruidenvegetatie	€ 1.500,-
Toegangsweg in regendoorlatende verharding	€22.250,-
TOTAAL	€ 97.100,-

