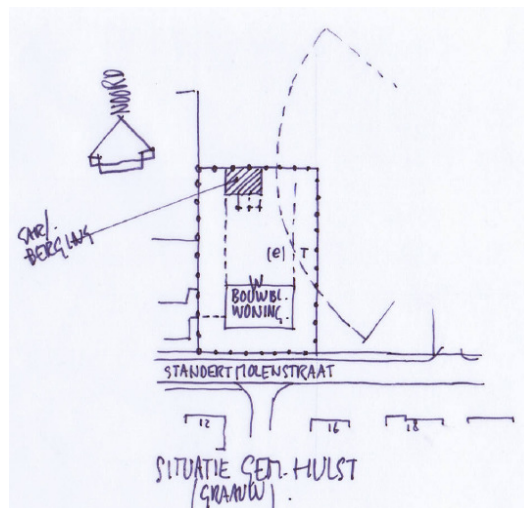
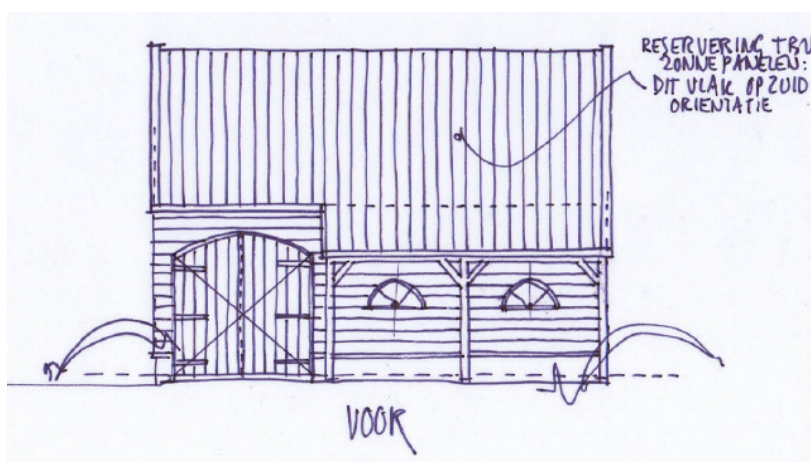




Bijlage Verevening

Behorend bij het plan:

**Bouw nieuwe woning
Standertmolenstraat
Zandberg**



Butijn Bouw Advies

29-04-2011

Verevening mbt bouwplan nieuwe woning Standertmolenstraat te Zandberg

Uitwerking verevening aan de hand van de provinciale Handreiking verevening

In de Handreiking Verevening is een nadere uitwerking gegeven aan het in het omgevingsplan Zeeland 2006-2012 opgenomen principe van verevening (ook wel rood voor groen genoemd). Uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit. In 2009 is het principe van verevening en de uitwerking ervan in de handreiking geëvalueerd. Dit heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen die zijn verwerkt in de Handreiking Verevening 2010.

De gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit of de ruimtelijke kwaliteit is voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden van beoogd initiatief. Voor de provincie is het toepassen van het principe van verevening voorwaarde en uitgangspunt bij een aantal nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden en ook gemeenten dienen deze benadering te vertalen in beleid en regelingen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst is het principe van verevening onder meer van toepassing bij het toevoegen van een nieuwe woning aan een landelijke bebouwingsconcentratie, zoals in onderhavig geval.

Hieronder is de tekst en tabel overgenomen die voor beoogd plan van toepassing is.

Wonen in het landelijk gebied

De mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen in het landelijk gebied zijn beperkt. Voorzover er geen gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor ruimteregeling (zie hoofdstuk 5) dient er een investering in de omgevingskwaliteit te worden geleverd. In de vereveningstabel is voor nieuwe landgoederen en het toevoegen van nieuwe woningen aan landelijke bebouwingsconcentraties aangegeven op welke wijze dit dient te gebeuren.

Vereveningstabel		
Ontwikkeling		Investering in de omgevingskwaliteit
Verblijfsrecreatie	Hotels (per kubieke meter)	Een investering van € 20,- per m3
	Groepsaccommodaties (per initiatief)	€ 8.000,-
	Kleinschalig kamperen (per eenheid)	Een bedrag van € 800,- per eenheid (€ 500,- indien gekozen wordt voor een gezamenlijke investering van meerdere ondernemers in de toegankelijkheid van het agrarisch gebied)
	Landschapscamping (per standplaats)	Realisatie 833 m2 groen
	Overige verblijfsrecreatieve activiteiten (per hectare)	Realisatie 2 hectare groen ¹
Dagrecreatie	Bouwwolume te realiseren bouwwerken maatgevend	€ 20,- per m3 (indien volume meer dan 400m3 bedraagt).
Nieuwe landgoederen	Aantal woongebouwen, waarbij per gebouw meerdere woningen mogelijk zijn. (totale omvang max. 4500m3 ook indien meerdere gebouwen worden gerealiseerd.). Bij de realisatie van 1 gebouw dient 5 hectare natuur en landschap gerealiseerd te worden, waarvan minimaal 4 hectare openbaar toegankelijk zijn. Bij 2 gebouwen dient 6 hectare natuur en landschap gerealiseerd te worden, waarvan minimaal 5 hectare openbaar toegankelijk zijn. Bij 3 gebouwen dient 7 hectare natuur en landschap gerealiseerd te worden, waarvan minimaal 6 hectare openbaar toegankelijk zijn etc.	
Landelijke bebouwingsconcentratie	Toevoegen nieuwe woning	Een investering van € 20,- per m3
Glastuinbouw	Realisatie 1 hectare glas	Realisatie 1 hectare groen ²
Intensieve veehouderij	Afhankelijk van gerealiseerde bedrijfsvloeroppervlakte	€ 8.000,- (per 250 m2).
Nieuwe Economische Drager	Per initiatief	€ 8.000,-
Semi-agrarische en agrarisch aanverwante bedrijvigheid	Gelijk aan een nieuwe economische drager, waarbij de bestaande bebouwing het uitgangspunt vormt. Indien nieuwe bebouwing ten behoeve van de semi-agrarische of agrarisch aanverwante ontwikkeling wordt opgericht gelden de volgende aanvullingen:	
	Realisatie nieuwe bebouwing (tot en met bedrijfsvloeroppervlakte van 250 m2)	€ 8.000,-
	Realisatie nieuwe bebouwing ten behoeve van agrarische hulpbedrijven en toeleverende bedrijven, zijnde loonbedrijven, veehandelsbedrijven, fouragehandel, zaaizaad en pootgoed en opslag agrarisch producten (tot en met bedrijfsvloeroppervlakte van 1500m2)	€ 8.000,-
	Indien sprake is van nieuwe ontwikkeling waarbij de uitbreiding in bedrijfsvloeroppervlakte een veelvoud van het genoemde aantal vierkante meters bedraagt, dan bedraagt de vereveningsbijdrage eveneens een veelvoud van € 8.000,-.	
Overige bedrijfsmatige activiteiten	Per hectare	Realisatie 2 hectare groen ¹

Tabel 1: Overzicht uitgangspunten voor vereveningsbijdrage per activiteit

¹ Overeenkomstig gehanteerde kengetallen voor verwerven, inrichting en onderhoud komt dit neer op een investering van € 12,80 per m2

² Overeenkomstig gehanteerde kengetallen voor verwerven, inrichting en onderhoud komt dit neer op een investering van € 6,40 per m2

Verevening mbt bouwplan nieuwe woning Standertmolenstraat te Zandberg

Maximaal toelaatbare inhoud nieuwe woning

Zoals in het bestemmingsplan is opgenomen mag de woning maximaal 750 m³ inhoud hebben. In de regeling voor het toevoegen van een woning aan een landelijke bebouwingsconcentratie is weergegeven dat er €20,- per m³ moet worden verevend.

Vereveningsbedrag:

Hieruit volgt dat er ter grootte van een bedrag van € 15.000,- verevend dient te worden.

Vereveningsvoorstel

Aanvragers hebben ervoor gekozen het noodzakelijke vereveningsbedrag van ten minste € 15.000,- te investeren in de omgevingskwaliteit en wel in het landschappelijk inpassen van de garage/schuur. Door de schuur zodanig te realiseren dat deze opgenomen wordt in het Zeeuwse landschap en een bijdrage levert aan de kwaliteit van het Zeeuwse platteland, wordt voldoende investering in de omgevingskwaliteit gerealiseerd.

Voor de betreffende nieuwe schuur is gekozen voor een authentiek ontwerp. Door ook de uitvoering op een dergelijke wijze, dus gepotdekseld met houten delen net als een gedeelte van de hoofdwooning en een dak van dakpannen, vorm te geven wordt voldaan aan het benodigde investeringsverschil, zoals hieronder in een overzicht is duidelijk gemaakt:

Normale standaard garage van BOHA Beton- en Houtbouw: € 10.674,30
(bestaande uit gladde betonplaten en golfplaten dak)

Gepotdekselde schuur (zie schets en uitgebreide begroting): € 54.494,18

Verschil: -----
€ 43.819,88

Conclusie:

Gelet op het grote prijsverschil tussen beide schuren kan gesteld worden dat ruim voldaan wordt aan de vereveningseis van € 15.000,-.