

GEMEENTE MOERDIJK

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BUITENDIJK WEST 8, KLUNDERT

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

Naam :
 Contactpersoon :
 Adres :
 PC + plaats :
 Tel. :
 Mail :

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE MOERDIJK
 Contactpersoon :
 Adres : Postbus 4
 PC + plaats : 4760 AA Zevenbergen
 Tel. : 140168
 Mail : info@moerdijk.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 : 03032-lip

Conclusie

De voormalige boerderij Buitendijk West 8 te Klundert in de gemeente Moerdijk heeft zijn agrarische functie verloren en wordt in gebruik genomen als burgerwoning. De bestaande woning blijft gehandhaafd en de bijgebouwen eveneens. Er zijn volgens de gevolgde rekenmethode geen aanvullende maatregelen nodig in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	15 03 2017	conceptrapport	concept	JC 

GEMEENTE MOERDIJK

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BUITENDIJK WEST 8, KLUNDERT

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Situering plangebied	3
1.4	Leeswijzer	4
2	BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	5
2.1	Verordening ruimte 2014	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
3.	STAPPENPLAN KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP VOOR DE LOCATIE BUITENDIJK WEST 8, KLUNDERT	7
3.1	Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader	7
	3.1.1 Structuurvisie Moerdijk 2030	7
	3.1.2 Landschapsbeleidsplan Gemeente Moerdijk (2001)	7
	3.1.3 Landschapskwaliteitsplan gemeente Moerdijk	8
3.2	Stap 2 - Initiatief	9
3.3	Stap 3 - Planologische beoordeling	10
3.4	Stap 4 - Omrekenen naar €	10
3.5	Stap 5 - Beoordeling rood-groen	11
3.6	Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen	11
3.7	Stap 7 - Besluitvorming en borging tegenprestatie	11
3.8	Stap 8 - Uitvoering en handhaving	11
4	CONCLUSIE	12

GEMEENTE MOERDIJK

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BUITENDIJK WEST 8, KLUNDERT

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze locatie Buitendijk West 8 te Klundert wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Moerdijk. Het agrarisch bouwvlak ter plaatse zal vervallen en deels worden omgezet in een woonbestemming. Volgens de Verordening ruimte 2014 is dit alleen mogelijk als er tegelijk een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.

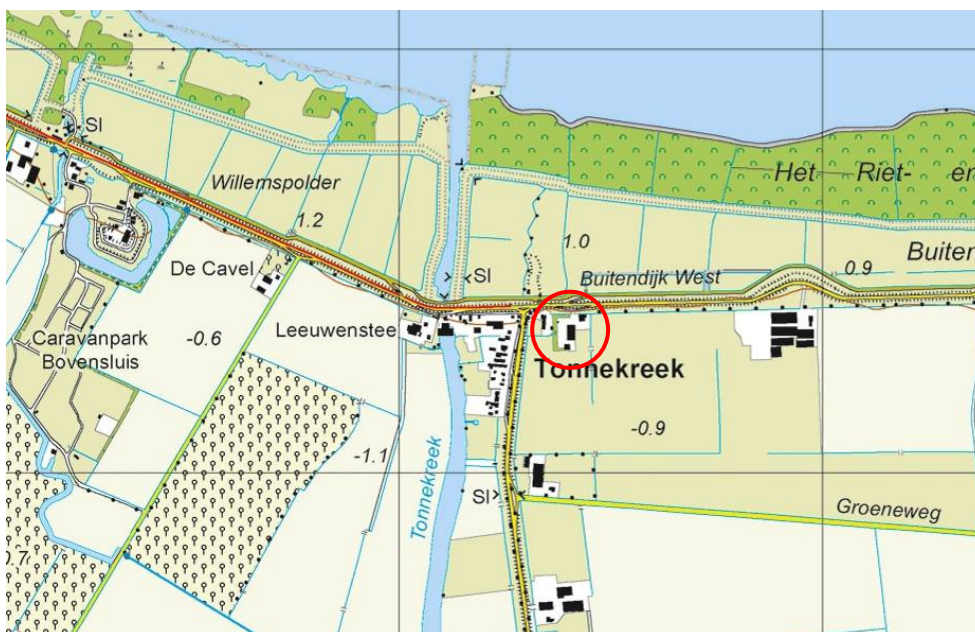
Daarom is er een rapportage nodig, waarin wordt aangegeven of en in hoeverre er in dit geval inderdaad zo'n kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden en op welke wijze dat kan. De navolgende rapportage dient daartoe.

1.2 Doel

Doel van deze rapportage is het bieden van een kwantitatief en kwalitatief kader voor de bestemmingsverandering van de locatie Buitendijk West 8 te Klundert in verband met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.3 Situering plangebied

De locatie is gelegen aan de Buitendijk West te Klundert in de gemeente Moerdijk, ten noordwesten van de bewoningskern Klundert.



Figuur 1 - Situering van de locatie



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

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.

2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

2.1 Verordening ruimte 2014

De locatie is in de Verordening ruimte 2014 (zoals geldig vanaf 1 januari 2017) aangewezen als "gemengd landelijk gebied". Ten aanzien van het veranderen van agrarische bestemmingen naar burgerwoonbestemmingen is daarvoor 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 ruimtelijke onderbouwing): de splitsing is in het bestemmingsplan uitgesloten en er is geen overtollige bebouwing, nu het gehele complex cultuurhistorische waarde heeft (zie ruimtelijke onderbouwing). De voormalige agrarische bedrijfswoning en de grote landbouwschuur zullen gehandhaafd worden.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte 2014" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er 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 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-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 wil de handreiking graag gebruiken 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 Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel 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 ruimtelijke onderbouwing of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Onder categorie 2 valt onder meer: "*functieverandering van een voormalig (agraris) bedrijf in een woonbestemming dan wel overige niet-agrarische detailbestemming (niet-agrarisch bedrijf, recreatie, zorg, maatschappelijk), mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², voor de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing verplicht toepassing wordt gegeven aan de sloopbonusregeling en maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert*". Het planvoornemen voldoet niet aan al deze criteria, omdat er een (cultuurhistorisch waardevol) bijgebouw van 652 m² gehandhaafd wordt. Daardoor is er in dit geval dus sprake van een Categorie 3 - ontwikkeling.

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

3. STAPPENPLAN KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP VOOR DE LOCATIE BUITENDIJK WEST 8, KLUNDERT

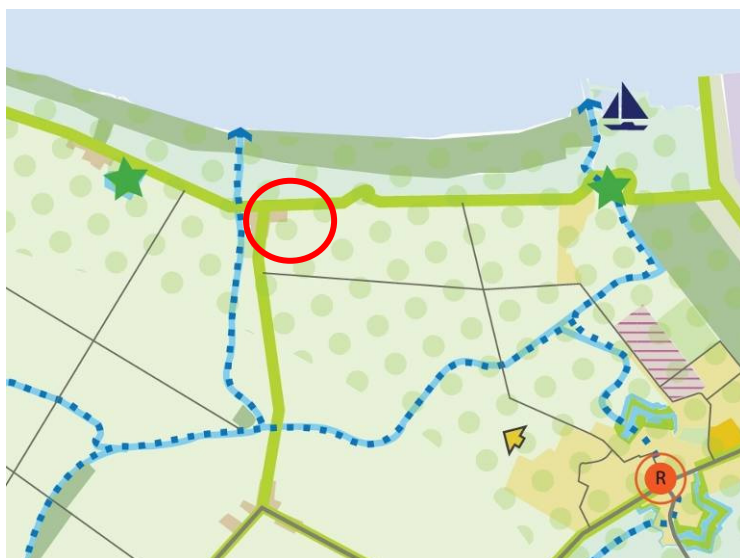
In de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" is een stappenplan opgenomen in geval van een nieuw ruimtelijk initiatief buiten bestaand stedelijk gebied. De daarin opgenomen stappen zullen hierna voor de locatie Buitendijk West 8, Klundert worden doorlopen.

3.1 Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader





De gemeente Moerdijk heeft een ruimtelijk kwaliteitskader voor de ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Als toetsingskader gelden de volgende ruimtelijke en landschappelijke kaders:

3.1.1 Structuurvisie Moerdijk 2030

De Structuurvisie "Moerdijk 2030" is op 9 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Moerdijk. In deze structuurvisie geeft de raad zijn visie op de ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst. Hoe moet ons landschap er in de toekomst uit zien? Waar mag worden gebouwd, of herontwikkeld? Wat moet worden beschermd? De gemeente Moerdijk kan en zal niet alle plannen uit de 'Structuurvisie Moerdijk 2030' zelf uitvoeren, maar zal zich uitnodigend en faciliterend opstellen naar initiatiefnemers.



LANDSCHAP:

-  Behouden en versterken agrarisch gebied
-  Zoeklocatie extensieve recreatie
-  Zoeklocatie intensieve recreatie
-  Versterking ecologie/natte natuur

Figuur 3 - Structuurvisie Moerdijk 2030 (uitsnede); het plangebied (binnen het rode cirkeltje) is aangeduid als "Behouden en versterken agrarisch gebied" en "zoeklocatie extensieve recreatie".

3.1.2 Landschapsbeleidsplan Gemeente Moerdijk (2001)

In het landschapsbeleidsplan wordt een zestal projecten met naam genoemd, zoals de landschapontwikkeling rond stad en dorp en het toetsingskader voor nieuwe landgoederen. Relevant voor het onderhavige planvoornemen is het Project

erfverfraaiing. Het doel daarvan is: een goede landschappelijke inpassing van agrarische en niet agrarische bebouwing in het buitengebied te bewerkstelligen. Om aan dit doel zoveel mogelijk te kunnen beantwoorden, is het zaak dat een ieder die in het buitengebied woonachtig is aan het erfbeplantingsproject kan deelnemen. Door een goede landschappelijke inpassing van gebouwen zal een bijdrage worden geleverd aan de vergroting van de recreatieve waarden van het buitengebied en daarnaast vormt een bedrijf met een mooie erfbeplanting ook een visitekaartje voor de eigenaar zelf.

3.1.3 Landschapskwaliteitsplan gemeente Moerdijk

Het Landschapskwaliteitsplan is vooral een inspiratiebron voor iedereen die iets wil ontwikkelen in het buitengebied van gemeente Moerdijk. Geen blauwdruk over hoe het moet, maar een ideeënboek over hoe het zou kunnen.

In het landschapskwaliteitsplan zijn ontwerprichtlijnen opgenomen die bij aanvang van de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden meegenomen om op een passende wijze invulling te geven van in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden ten aanzien van bijvoorbeeld een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is dit landschapskwaliteitsplan bedoeld voor iedereen die mede bij wil dragen aan de karakteristieke kwaliteiten van het Moerdijker buitengebied.

De gemeente Moerdijk wil met dit landschapskwaliteitsplan ruimte bieden aan eigen initiatieven. Dat wil zeggen dat de ontwerprichtlijnen zich vooral richten op de landschappelijke kwaliteit en niet zozeer op de gedetailleerde architectonische invulling.

Voor het plangebied worden de volgende richtlijnen met betrekking tot de kavel- en erfinrichting gegeven. Voor het plangebied gelden de volgende richtlijnen met betrekking tot beplanting en inpassing.

Beplanting Erf:

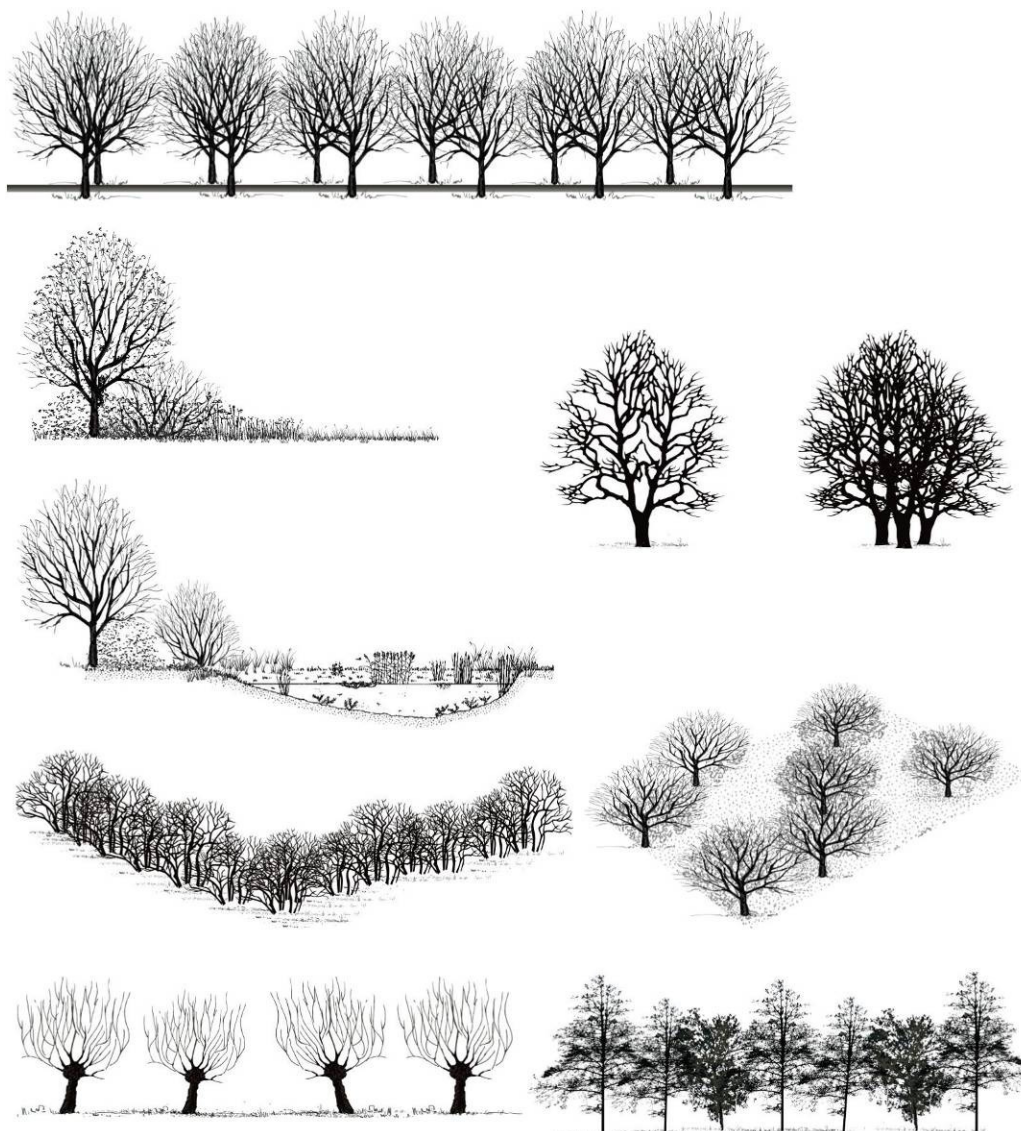
- (Representatieve) voortuin of grasland met boomgaard
- Solitaire bomen en boomgroepen (b.v. beuk, notenboom, (treur)wilg)
- Landschappelijke inrichting achtererf

Elementen landschappelijke inpassing

- Boomrijen met en zonder ondergroei
- Windsingels
- Boomgaard, solitaire bomen en boomgroepen
- Knotbomen
- Bij aanwezigheid van krekens: rietoevers, griendbosjes en ruigte

Hoofdsoorten bomen / struiken

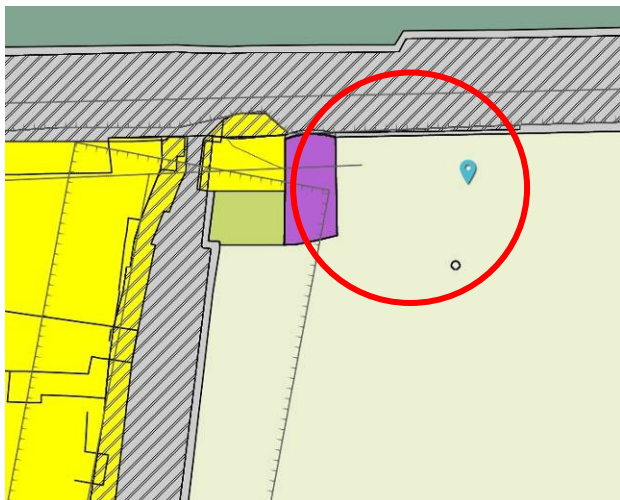
- Hoofdboom: Es (vooral langs dijken)
- Populier
- Iep
- Linde (aanwaspolders)
- Wilg en Els langs krekens
- Vermijdt streekvreemde beplanting zoals:
 - Alle soorten coniferen
 - Laurierkersen
 - Exotische planten

Principeschetsen

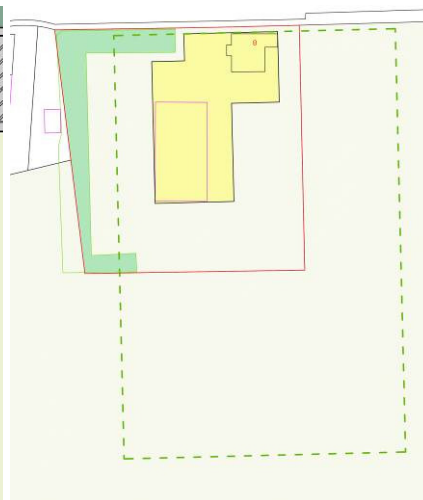
Figuur 4 - Principeschetsen inrichting erven in de grote polders, volgens het landschapskwaliteitsplan.

3.2 Stap 2 - Initiatief

Het initiatief omvat het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming (met agrarische bedrijfswoning) in een burgerwoonbestemming.



Figuur 5 - Vigerend bestemmingsplan



Figuur 6 - Voorgestelde bestemmingen

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bedrijfsbestemming. Ter plaatse is aangegeven dat er een agrarisch bedrijf aanwezig is. Volgens de regels van het bestemmingsplan is er een virtueel bouwblok van 1,5 ha aanwezig. Dit virtueel bouwblok is in figuur 6 aangegeven met behulp van een groene stippellijn. In beginsel mocht overal binnen dit bouwblok agrarisch gebouwd worden.

In de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant wordt gesteld:

"Door het omzetten (hergebruik van de bestemming) van de bedrijfswoning naar een burgerwoning ontstaat waardevermeerdering. Aan de andere kant wordt de kavel verkleind waardoor er dus een deel afgewaardeerd wordt naar agrarische cultuurgrond. Daarnaast is het op grond van de Verordening verplicht dat overtollige bebouwing (...) wordt gesloopt. Met deze verplichte sloop wordt (deels) al invulling gegeven aan de rood-met-groen koppeling die in de verordening is opgenomen.

3.3 Stap 3 - Planologische beoordeling

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben het principe van de beoogde functiewijzigingen opgenomen in het geldende en ook in het toekomstige bestemmingsplan. Daaruit mag worden afgeleid dat deze omzetting planologisch positief is beoordeeld.

De mogelijkheden voor hergebruik door een agrarisch bedrijf waren in de onderhavige situatie enigszins beperkt: de locatie ligt niet ver van andere woonbebouwing in de buurt. Verder liggen er geen gronden bij het bedrijf, behalve het huisperceel. In deze omstandigheden is het onwaarschijnlijk dat hier een volwaardig agrarisch bedrijf gestart kan worden. Het gebruik van het complex als burgerwoning is daarom alleszins verantwoord. Verwezen wordt tevens naar de ruimtelijke onderbouwing.

3.4 Stap 4 - Omrekenen naar €

algemeen

In de redenering, zoals die onder 3.2 is weergegeven, zal een woning met een burgerwoonbestemming meer waard zijn dan eenzelfde pand met een agrarische bestemming.

Rekenmethode

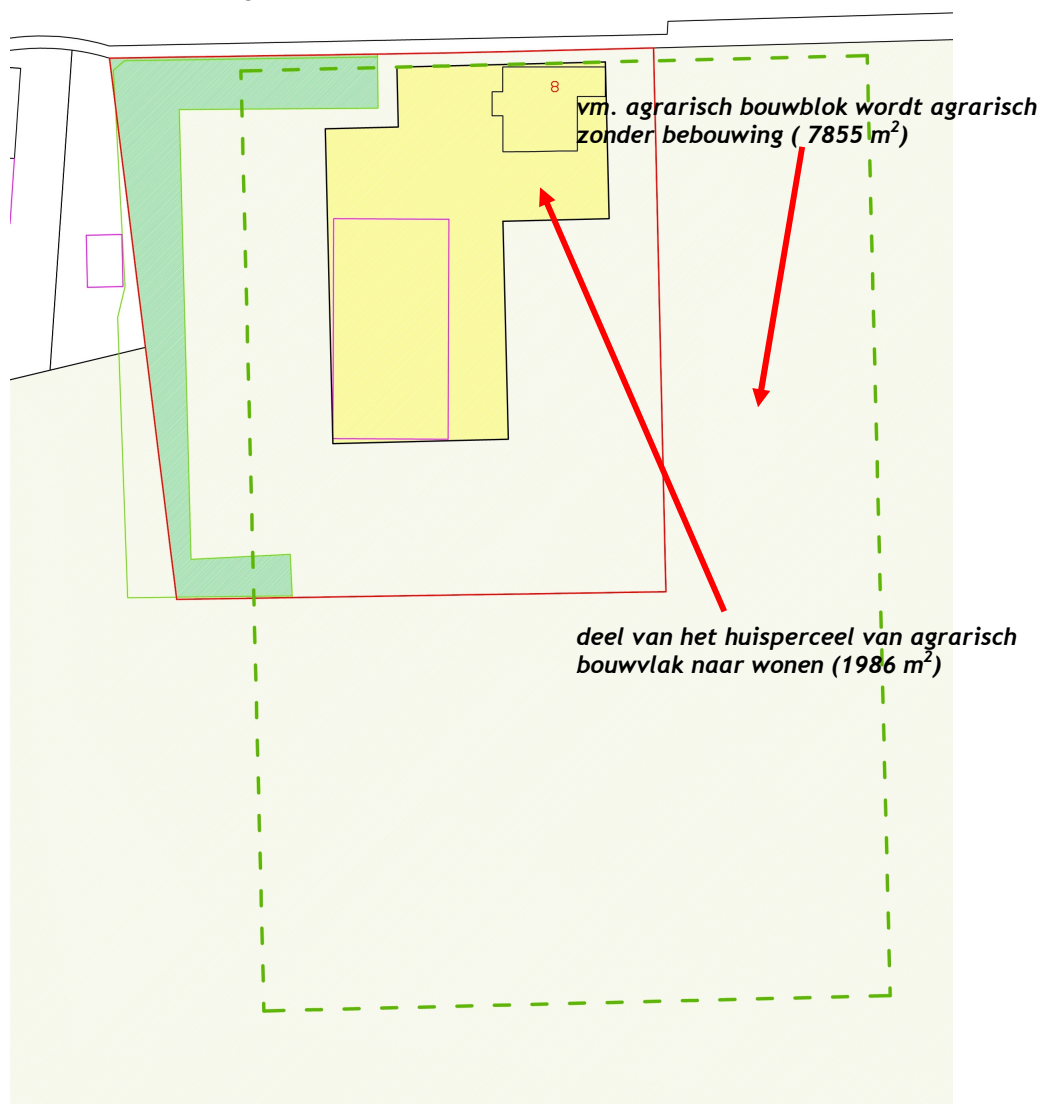
De rekenmethode is gebaseerd op compensatie van de meerwaarde die door middel van de planherziening wordt bereikt. Door omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar bijvoorbeeld een woonbestemming wordt de ondergrond van de woning meer waard. Aan de andere kant wordt de grond op de plek waar het bouwvlak vervalt en er een gewone agrarische bestemming komt, 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 de bijlage A, waarin de cijfers voor deze locatie zijn uitgewerkt. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 15000 m². In de planwijziging is een oppervlakte van 1986 m² 'Wonen' ingetekend (verwezen wordt naar Figuur 7).

13014 m² (15000-1986) bouwvlak wordt agrarisch zonder bebouwing. Dat brengt een waardevermindering met zich mee van $13014 \times 18,5 = \text{€ } 240.759,00$.



Figuur 7 - Voorgestelde bestemmingswijzigingen in detail.

Tegenover de waardevermindering staat een waardevermeerdering ter plaatse van de woning. Het is niet ongebruikelijk dat de grondprijs van een woning wordt berekend met een staffeling, waarbij de eerste 500 m² voor € 275/m² in de boeken gaan, de tweede 500 m² voor € 100/m² etc. In totaal gaat het om een waardevermeerdering van € 187.150,00.

De totale waardeverandering bedraagt $-\text{€ } 240.759,00 + 187.150,00 = - 53.609,00$. In totaal is er dus sprake van een flinke waardevermindering.

Omdat er in totaal sprake is van een aanzienlijke waardevermindering, hoeft er geen compensatie plaats te vinden.

3.5 Stap 5 - Beoordeling rood-groen

Nu er reeds een overcompensatie plaatsvindt door de beoogde bestemmingswijzigingen, hoeft er geen groencompensatie in de vorm van aan te brengen groen of afdracht aan het groenfonds plaats te vinden.

3.6 Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen

Nu er reeds een overcompensatie plaatsvindt door de beoogde bestemmingswijzigingen, hoeft er geen groencompensatie in de vorm van aan te brengen groen of afdracht aan het groenfonds plaats te vinden.

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 boerderij Buitendijk West 8 te Klundert in de gemeente Moerdijk heeft zijn agrarische functie verloren en wordt in gebruik genomen als burgerwoning. De bestaande woning blijft gehandhaafd en de bijgebouwen eveneens. Er zijn volgens de gevolgde rekenmethode geen aanvullende maatregelen nodig in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap.

BIJLAGE A

CUIJPERS ADVIES

BEREKENING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

GEMEENTE MOERDIJK

LOCATIE BUITENDIJK WEST 8 KLUNDERT

nr. 03032

versie 1-1

170315

basis		Euro/m2	oppervlakte	bedrag/m2	
	grondwaarde agrarisch zonder bebouwing	€ 6,50			
	grondwaarde agrarisch bouwvlak	€ 25,00			
	grondwaarde agrarisch aanverwant bedrijf	€ 50,00			
	grondwaarde groen/natuur	€ 1,00			
	grondwaarde woning 0-500 m2	€ 275,00			
	grondwaarde woning 501-1000 m2	€ 100,00			
	grondwaarde woning 1001-2000	€ 50,00			
	grondwaarde woning 2001-5000	€ 20,00			
1a	waardeverandering agrarisch bouwvlak				
	oppervlakte agrarisch bouwvlak		15000		
	oppervlakte toek. Wonen (1b)		1986		
	oppervlakte bouwvlak naar agrarisch zonder bebouwing		13014	-€ 18,50	-€ 240.759,00
	waardevermindering agrarisch bouwvlak		13014		-€ 240.759,00
1b	waardeverandering bouwvlak naar wonen		1986 m2		
	waarde agrarisch bouwvlak		1986	€ 25,00	€ 49.650,00
	waarde wonen 0-500 m2		500	€ 275,00	€ 137.500,00
	waarde wonen 501-1000 m2		500	€ 100,00	€ 50.000,00
	waarde wonen 1001-2000		986	€ 50,00	€ 49.300,00
	waarde wonen 2001-5000		0	€ 20,00	€ 0,00
	waardevermeerdering bouwvlak naar wonen				€ 187.150,00
	totaal waardevermeerdering (1b)				€ 187.150,00
	totaal waardevermindering (1a)				-€ 240.759,00
	basis compensatie				-€ 53.609,00
	te compenseren	20% van		-€ 53.609,00	-€ 10.721,80
2	compensatie				€ 0,00
3	saldo				
	compensatie				€ 0,00
	te compenseren				-€ 10.721,80
	saldo				-€ 10.721,80

