

**Rood voor Rood plan van:**

De heer en mevrouw   
Westeinde 76  
7711 CM Nieuwleusen



Opgesteld door:

Countus accountants + adviseurs  
Afdeling bedrijfsadviseurs

Bedrijfsadviseur

Zwolle, 24 maart 2014

## INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Inleiding	3
2. Plan	3
2.1 Locatie Middeldijk 21	3
2.2 Locatie Westeinde	3
2.3 Locatie Knuvendijk	4
3. Sloop bedrijfsgebouwen	5
4. Financiële uitwerking	8
4.1. Bouwkavel	8
4.2. Slopen gebouwen	8
4.3. Gecorrigeerde vervangingswaarde	8
4.4. Verantwoording ruimtelijke kwaliteit	8
5. Samenvatting	9

## BIJLAGEN

1	Erfinrichtingsplan Middeldijk 21
2	Erfinrichtingsplan Westeinde 86
3	Erfinrichtingsplan Knuvendijk 3
4	Uitwerking gecorrigeerde vervangingswaarde
5	Offertes asbestsanering
6	Overzicht van de te slopen putten buiten de gebouwen

## 1. Inleiding

De heer en mevrouw \_\_\_\_\_ zijn eigenaar van een pluimveebedrijf gelegen aan de Middeldijk in Dalfsen. In 2011 kwam de aanliggende grond te koop, maar daarbij waren ze ook genoodzaakt om de bijbehorende bedrijfsgebouwen aan te kopen. Dit betreft de locatie Middeldijk 21 te Dalfsen. De bedrijfsgebouwen voldoen niet meer aan de eisen destijds en zijn (feitelijk) landschapontsierend. Derhalve wil Van der Veen voor deze locatie deelnemen aan de Rood voor Rood regeling. De oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen op de locatie Middeldijk 21 bedraagt 406 m<sup>2</sup>. Dit is minder dan de vereiste 850 m<sup>2</sup> te slopen oppervlakte. Vandaar dat Van der Veen de sloop aan de Middeldijk wil samenvoegen met de sloop van de bedrijfsgebouwen staande en gelegen aan het Westeinde 86 te Nieuwleusen en met de sloop van een varkensstal op de locatie Knuvendijk 3 in Lemelerveld. In dit plan geven wij een beschrijving van de plannen van \_\_\_\_\_ en een financiële uitwerking van de Rood voor Rood regeling.

## 2. Plan

Het plan van \_\_\_\_\_ is om alle bedrijfsgebouwen, behoudens het woonhuis met de aangebouwde bijgebouw, aan de Middeldijk te slopen, om de varkensstal aan de Knuvendijk te slopen en om de bedrijfsgebouwen, aan het Westeinde te slopen. Op de locatie aan het Westeinde staat een ook een hele karakteristieke boerderij met deel (die uiteraard niet wordt gesloopt). Ook deze locatie is in eigendom van de heer en mevrouw \_\_\_\_\_

Op alle locaties zal aan de hand van een erfinrichtingsplan worden geïnvesteerd in ruimtelijk kwaliteit, waarbij aan het Westeinde ook een deel van het budget ruimtelijke kwaliteit wordt besteed aan en ten behoeve van het behoud van deze karakteristieke boerderij.

### *2.1. Locatie Middeldijk 21*

Zoals hiervoor aangegeven is het plan om hier alle voormalige bedrijfsgebouwen te slopen. Tevens is het plan om hier de Rood voor Rood compensatiekavel te realiseren. De bestaande woning/annex boerderij zal worden gerenoveerd. Daarbij zal de bestaande aanbouw een moderner maar ingetogen vormgeving krijgen, waarbij het zal contrasteren met de oude boerderij die ook gerenoveerd wordt. De compensatiekavel in het kader van de Rood voor Roodregeling zal achter c.q. ten zuiden komen van de bestaande woning/boerderij. De beide kavels zullen in Noord-Zuid richting in het verlengde van elkaar worden gerealiseerd met daar tussen een schuur met een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> bij de compensatiewoning en een losstaande schuur van 80 m<sup>2</sup> bij de bestaande boerderij. Om deze schuur van 80 m<sup>2</sup> te kunnen realiseren betrekken we schuur 6 niet in deze Rood voor Roodaanvraag. De nieuwe schuur is ter vervanging van schuur 6. Daarnaast wordt de bestaande aanbouw van 70 m<sup>2</sup> meegerekend voor de oppervlakte bijbehorende bouwwerken. Voor deze locatie is door Buro Stad en Land B.V. een passend erfinrichtingsplan worden gemaakt (zie bijlage 1).

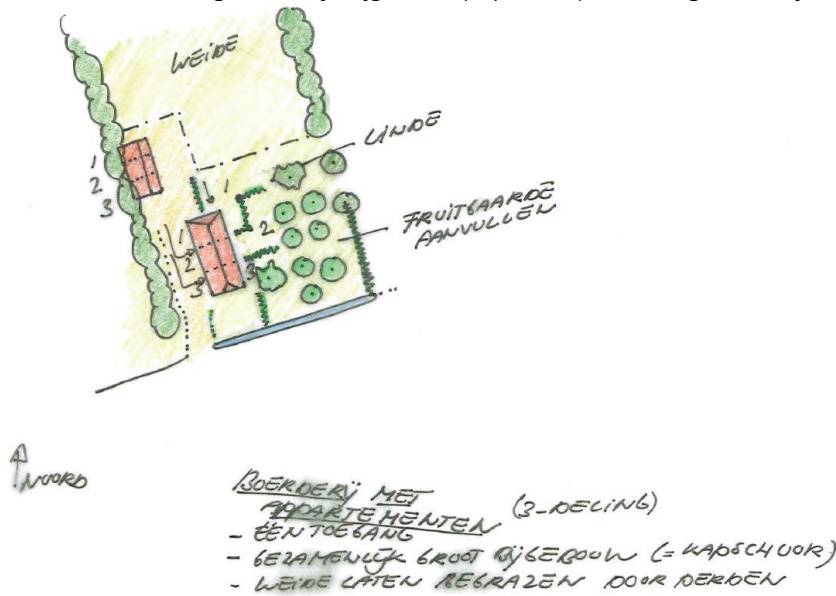
Aanvullend daarop zal \_\_\_\_\_ conform het advies van de ervenconsulente een variatie van hagen toepassen met bijvoorbeeld meidoorn, liguster, veldesdoorn e.d.. Verder gaat \_\_\_\_\_ op deze locatie investeren in een duurzame energievoorziening van de woning. In de nieuwe situatie is er op het perceel een oppervlak van 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken bij de woning aan de Middeldijk 21 en 75 m<sup>2</sup> voor de compensatiewoning.

### *2.2. locatie Westeinde*

De karakteristieke boerderij wil \_\_\_\_\_ behouden en deze in het kader van het VAB-beleid geschikt maken voor 3 appartementen.

Van de locatie aan het Westeinde heeft de ervenconsulente mevrouw Nij Bijvank-van Herel een aantal

opties uitgewerkt voor een nieuwe invulling van deze locatie met behoud van de karakteristieke boerderij. Eén van de opties was het opdelen van de boerderij in 3 wooneenheden/appartementen. De schets van mevrouw Nij Bijvank is hierna weergegeven. Daarbij is ze er vanuit gegaan dat er voor de 3 woonheden ook één gezamenlijk bijgebouw (kapschuur) komt als gezamenlijke berging.



Naar het idee van [redacted] moet deze berging een oppervlakte krijgen van 200 m<sup>2</sup>, zodat er naast de 50 m<sup>2</sup> berging per wooneenheid nog iets ruimte is voor de berging van wat gereedschap/kleinvee voor de omliggende gronden (± 1 ha.). Deze berging/schuur zal een passende vorm en aankleding krijgen. De ervenconsulente heeft de schuur nu op de westelijke grens van de kavel geplaatst. In het erfinrichtingsplan is er voor gekozen om de schuur een meter of 15 in oostelijke richting te verplaatsten. Op deze manier is er vanaf de westkant toegang tot de schuur en ontstaat er een toegangsweg naar het achterliggende perceel landbouwgrond. Ook hier is voor het erf een passend inrichtingsplan ontworpen door Buro Stad en Land (zie bijlage 2), geïnspireerd op de schets van de ervenconsulente. Dit erfinrichtingsplan is goedgekeurd door de ervenconsulente, waarbij zij de opmerking heeft gemaakt dat er geen rij van eiken langs de schuur moeten komen maar een paar eiken. Hiermee wordt rekening gehouden bij de aanleg van het erf. Om de schuur van 200 m<sup>2</sup> te kunnen bouwen betrekken we de gebouwen 3 en 4 met een totaal oppervlakte van 221,7 m<sup>2</sup> niet in deze Rood voor Roodaanvraag, maar gebruiken we deze gebouwen via samenvoeging en sanering voor de bouw van de nieuwe schuur van 200 m<sup>2</sup> en de bouw van een bakhuis van ongeveer 10 m<sup>2</sup>. Bij de verbouw van de boerderij tot appartementen zal de karakteristiek van de boerderij behouden blijven en zullen oude elementen (waaronder de vroegere baanderdeuren in de westgevel) weer worden hersteld. Hiervoor gaat Van der Veen een deel van het budget Ruimtelijke kwaliteit gebruiken.

### 2.3 Locatie Knuvendijk

Op de locatie Knuvendijk 3 in Lemelerveld staat een voormalige varkensschuur van 280 m<sup>2</sup>, die kwalificeert als landschapontsierend. [redacted] is met de huidige eigenaar [redacted] overeengekomen dat de sloop van deze schuur meegenomen wordt in onderhavige Rood voor Roodaanvraag. [redacted] heeft een aantal jaren geleden deelgenomen aan een SHE-project. Niettemin is er een nieuwe erfinrichtingsschets gemaakt. Het fraaie resultaat van het SHE project biedt niet veel mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van dit erf.

Binnen deze aanvraag zal er vanuit het budget ruimtelijke kwaliteit niet aanvullend worden geïnvesteerd in een beplantingsplan (maar wel in asbestsanering van de schuur).

### 3. Sloop bedrijfsgebouwen

De te slopen bedrijfsgebouwen zijn weergegeven in de overzichtskaarten.

Aan de Middeldijk wordt gesloopt:	totaal	RvR
1) Stal met 2 paardenstallen, 2 strohokken en aanbindstal voor jongvee	108,9 m <sup>2</sup>	108,9 m <sup>2</sup>
2) Wagenloods	55,0 m <sup>2</sup>	55,0 m <sup>2</sup>
3) Pinkenstal met grup	82,1 m <sup>2</sup>	82,1 m <sup>2</sup>
4) Hooiberg	43,4 m <sup>2</sup>	43,4 m <sup>2</sup>
5) Open loods	57,1 m <sup>2</sup>	57,1 m <sup>2</sup>
6) Gesloten berging/werkplaats	59,3 m <sup>2</sup>	-
<b>Totaal</b>	<b>405,8 m<sup>2</sup></b>	<b>348,7 m<sup>2</sup></b>

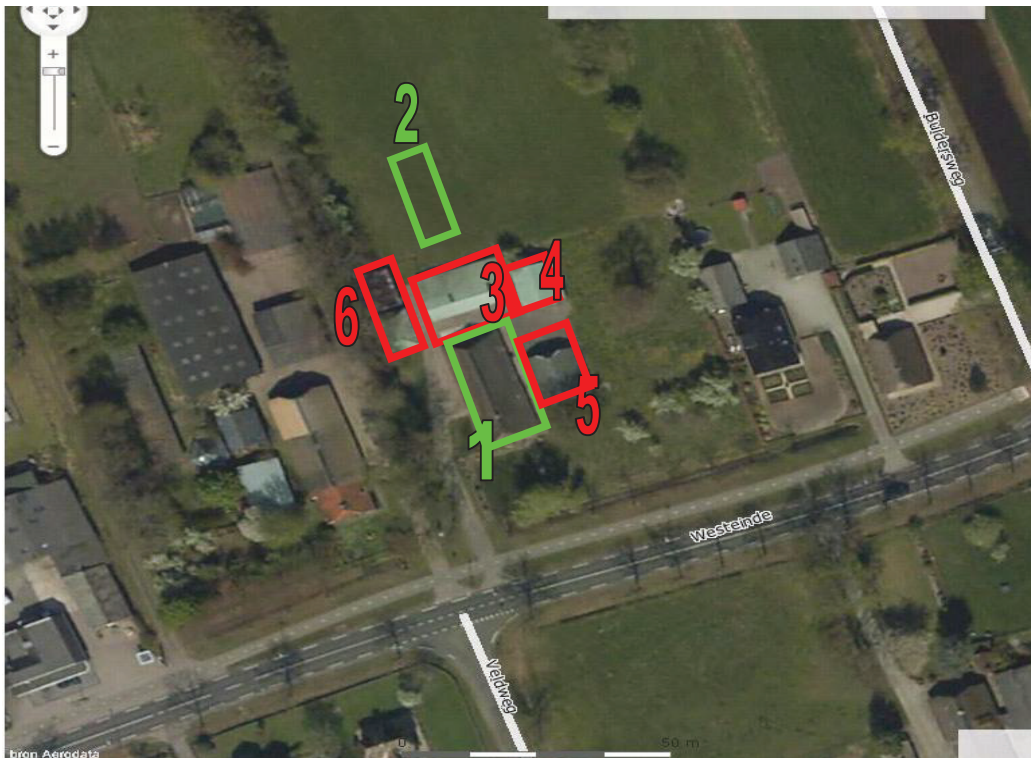


Overzichtskaat Middeldijk 21 te Dalfsen.

#### Legenda

- te verbouwen woning en nieuwe woning plus gezamenlijke schuur
- Te slopen gebouwen





Overzichtskaart Westeinde 86 te Nieuwleusen.

#### Legenda

- Te behouden gebouw (1) en nieuw te bouwen schuur/bergingen (2)
- Te slopen gebouwen

Aan het Westeinde wordt gesloopt:	totaal	RvR
3) Kapschuur	153,8 m <sup>2</sup>	
4) Jongvee/stierenstal	67,9 m <sup>2</sup>	
5) Jongveestal op grup en in 2 strohokken	85,6 m <sup>2</sup>	85,6 m <sup>2</sup>
6) Jongveestal en wagenloods	<u>103,5 m<sup>2</sup></u>	<u>103,5 m<sup>2</sup></u>
	410,8 m <sup>2</sup>	189,1 m <sup>2</sup>



Overzichtskaart Knuvendijk 3 in Lemelerveld

#### Legenda

- Te behouden gebouw
- Te slopen gebouwen

Aan Knuvendijk wordt 280 m<sup>2</sup> gesloopt.

Op de drie locaties wordt er 1.097 m<sup>2</sup> landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarnaast zijn er op de locaties Westeinde en Middeldijk 94 m<sup>2</sup> putten/mestkelders buiten de stal die voor 50% kwalificeren als te slopen oppervlakte. Daarmee komt de totale te slopen oppervlakte volgens de Rood voor Roodregeling uit op 1.144 m<sup>2</sup>. Aan het Westeinde wil Van der Veen graag een schuur bouwen van 200 m<sup>2</sup> en een bakhuis van ongeveer 10 m<sup>2</sup>. Deze vervangen de schuren 3 en 4 met een oppervlakte van 227,1 m<sup>2</sup> die wel worden gesloopt maar niet worden meegerekend tot de slooppoppervlakte binnen deze Rood voor Rood aanvraag. Het nieuwe bakhuisje zal dienen voor de berging van wat tuingeredschap maar heeft vooral een esthetische waarde. Bij een dergelijke boerderij hoort vanouds een bakhuisje. Verder wenst Van der Veen een vervangende schuur/berging bij de bestaande woning/boerderij aan de Middeldijk van 80 m<sup>2</sup>. Volgens het nieuwe bestemmingsplan buitengebied mag bij een woning met meer dan 1 ha landbouwgrond 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen staan. Deze 150 m<sup>2</sup> wordt ingevuld met 80 m<sup>2</sup> schuur en 70 m<sup>2</sup> aanbouw aan de woning.

Omdat er in totaal 1144 m<sup>2</sup> wordt gesloopt en er slechts 850 m<sup>2</sup> nodig is voor de rood voor rood regeling blijft er 294 m<sup>2</sup> over voor bijbehorende bouwwerken.

Samengevat wordt de 294 m<sup>2</sup> als volgt ingevuld: 200 m<sup>2</sup> schuur Westeinde, 10 m<sup>2</sup> bakhuis Westeinde en 80 m<sup>2</sup> schuur Middeldijk 21. Samen 290 m<sup>2</sup> en resteert er aan te slopen oppervlakte binnen deze Rood voor Roodaanvraag (1144 -/ 290 =) 854 m<sup>2</sup>.