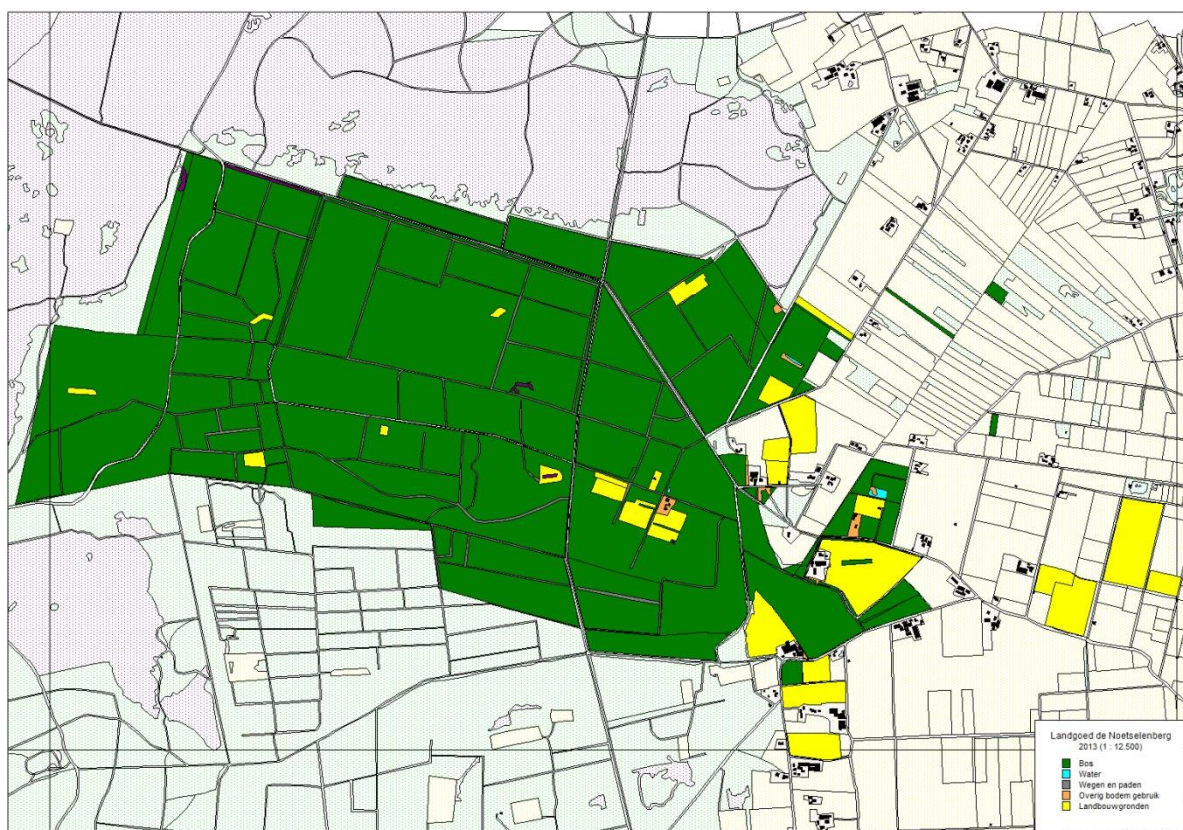


RODE EN GROENE ONTWIKKELINGEN OP LANDGOED DE NOETSELENBERG



KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

INHOUDSOPGAVE

	PAGINA
1. INLEIDING	3
2. GEWENSTE ONTWIKKELINGEN	4
3. BELEID	4
4. REKENMETHODIEK	5
5. GEWENSTE RODE ONTWIKKELINGEN	6
6. GEWENSTE GROENE ONTWIKKELINGEN	10
7. TAXATIE BESTEMMINGSWIJZIGINGEN	16
8. TOEKENNING PUNTEN WEGINGSFACTOREN	18
9. KWALITEITSBIJDRAGE / GROENE PROJECTEN	19
10. CONCLUSIE	20

BIJLAGEN

- **Advies 't Oversticht**
- **Inrichtingsschets Schipper Douwes Architectuur**

1. INLEIDING

Zowel de gemeenten Hellendoorn en Rijssen-Holten, het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug en de Regio Twente hebben de wens uitgesproken om een lokaal steunpunt, in de vorm van een aan de padenstructuur van het Nationale park gekoppelde parkeerplaats, aan de oostzijde van het nationale park te realiseren.

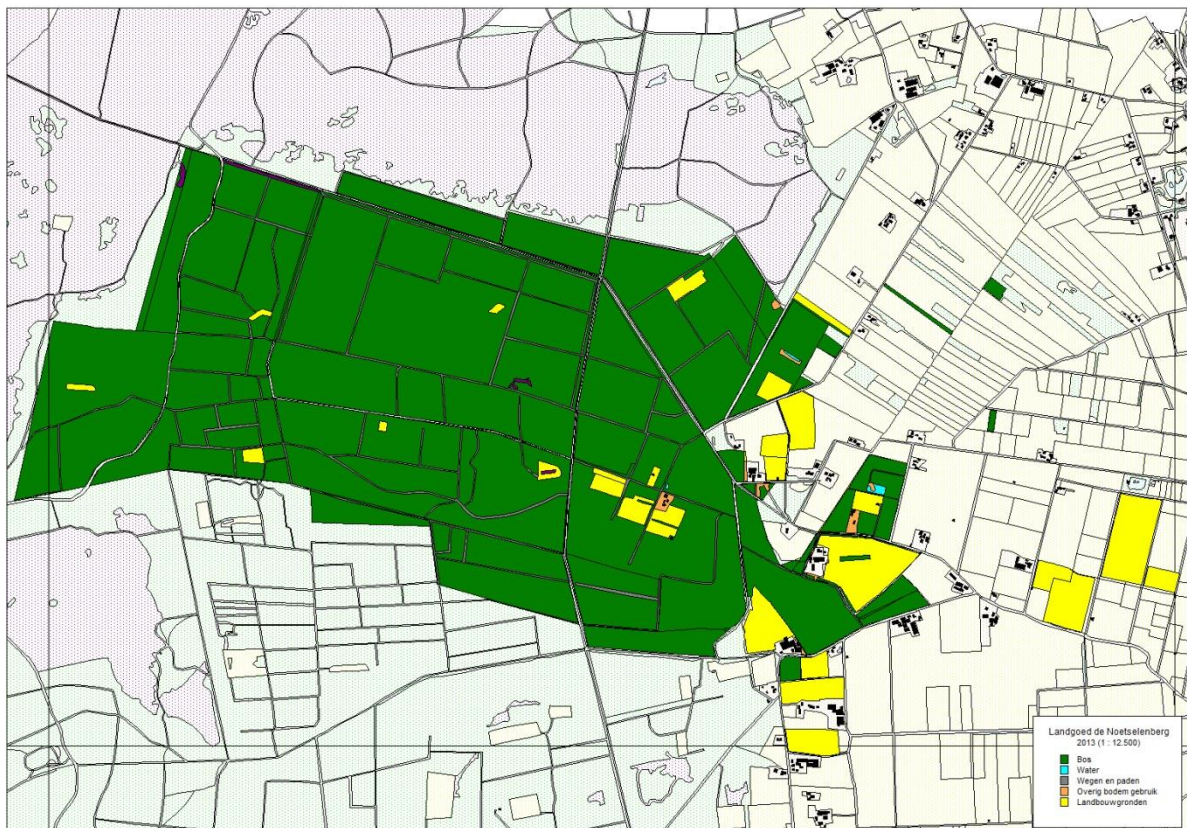
De omgeving van de Robertshoeve (Ligtenbergerdijk 36 te Rijssen), behorend tot landgoed De Noetselenberg en eigendom van de familie De Jong Schouwenburg, is daartoe geschikt gebleken. Het eigendom ligt zowel binnen de gemeente Hellendoorn als Rijssen-Holten.

Tevens is door betrokkenen, zijnde de gemeenten Rijssen-Holten, Hellendoorn, Provincie Overijssel en de familie De Jong Schouwenburg, de wens uitgesproken om de woonbestemming van hoeve De Esch, gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, te wijzigen in een recreatieve bestemming en de woonbestemming van De Esch te verplaatsen naar een locatie aan de rand van de Ecologische Hoofdstructuur op het landgoed.

Het circa 525 hectare grote landgoed De Noetselenberg is grotendeels afhankelijk van de bos- en landbouw, bedrijfstakken welke doorgaans worden gekenmerkt door een neergaande tendens.

Het landgoed is, conform de voorwaarden van de Natuurschoonwet 1928, vrijwel geheel opengesteld voor het publiek en er is ruim 23 kilometer aan opengestelde paden en wegen aanwezig.

De eigenaren hebben de wens uitgesproken om het landgoed "toekomstvast" te maken en daartoe is het noodzakelijk dat een aantal nieuwe economische dragers aan het landgoed wordt toegevoegd. Nieuwe "rode" functies en de herbesteding van bestaand "rood" bieden de meest solide basis voor een toekomstbestendig landgoed.



Landgoed De Noetselenberg

2. GEWENSTE ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen zijn door de betrokkenen gewenst:

1. Realisatie van een parkeerplaats nabij de Ligtenbergerweg t.b.v. het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug.
2. Medewerking aan de aanleg van specifieke mountainbike- en ruiterroutes over het landgoed.
3. Omzetting van de woonbestemming van hoeve De Esch (Gemeente Hellendoorn) naar een recreatieve bestemming, waardoor een agrarische-/woonfunctie aan de rand van de Ecologische Hoofdstructuur wordt geplaatst. Tevens wordt het erf met boomgaard gerevitaliseerd en zullen er op de omliggende landbouwpercelen traditionele graansoorten worden verbouwd.
4. Verplaatsing van de woonbestemming van hoeve De Esch (Hellendoorn) naar een locatie nabij de Robertshoeve (Rijssen-Holten), alwaar een nieuw woonhuis van maximaal 750 m³ zal verrijzen dat vervolgens in erfpacht kan worden uitgegeven om een stabiele inkomstenstroom voor het landgoed te genereren.
5. Vervanging en verplaatsing van de huidige recreatiewoning nabij de Robertshoeve voor twee geschakelde recreatiewoningen, zodat meerdere generaties (betrokkenheid!) eigenaren gelijktijdig op het landgoed kunnen verblijven en de recreatiewoningen desgewenst periodiek kunnen worden verhuurd om inkomsten te genereren.

3. BELEID

De Omgevingsvisie Overijssel biedt aan gemeenten beleidsruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Beleidsruimte die ook ontwikkelingen in de groene ruimte mogelijk maakt. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is het nieuwe kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. Het vervangt het oude detailkader van de provincie (bijvoorbeeld Rood-voor-Rood, Vrijkomende Agrarische Bedrijven en Nieuwe landgoederen) en biedt de gemeente veel ruimte voor maatwerk. Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

De gemeenten hebben behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid, althans de schijn daarvan, te voorkomen. Reden om een rekenmethode op te stellen die als richtlijn dient voor dergelijke initiatieven in het buitengebied en waarmee bepaald kan worden wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

4. REKENMETHODIEK

De Omgevingsvisie stelt dat bij een nieuwe ontwikkeling altijd zorg gedragen moet worden voor een adequate landschappelijke inpassing. In de Omgevingsvisie wordt dit de basisinspanning genoemd. Te denken valt aan (het uitvoeren van) een landschapsplan/ erfbeplantingplan. Een dergelijke inspanning moet een initiatiefnemer altijd leveren. Echter om een evenwicht tussen een grootschalige ontwikkeling in het buitengebied dan wel een functiewijziging en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te krijgen, is meer nodig; een aanvullende kwaliteitsbijdrage. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Het bedrag van de meerwaarde kan naar boven of beneden worden bijgesteld door een aantal wegingsfactoren.

Berekening meerwaarde

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Dit moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent zowel een investering voor landschappelijke inpassing van de ontwikkeling als een investering in de (kwaliteit van de) omgeving. Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, is er een rekenmethode opgesteld. Uitgangspunt voor deze rekenmethode is de oude waarde en de nieuwe waarde van bestemming.

Wegingsfactoren

De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. De omgevingsvisie noemt een aantal (wegings)factoren die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.

De wegingsfactoren zijn meegenomen in een puntenberekening als volgt:

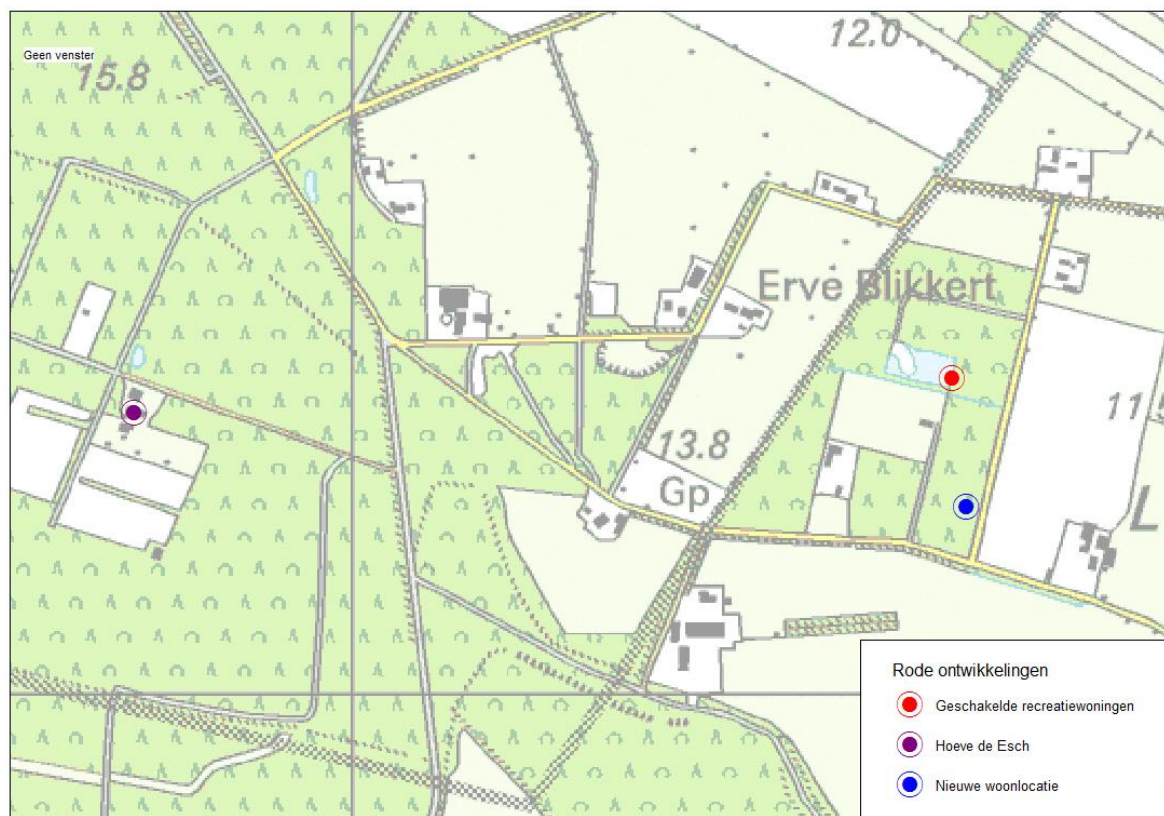
Puntenberekening	
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen 20 Beetje gebiedsvreemd 30 Gebiedsvreemd 40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein 20 Middel 30 Groot 40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang 20 Beetje maatschappelijk belang 30 Eigen belang 40
Conclusie	Maak een optelsom van de waardering
Kwaliteitsbijdrage = meerwaarde x % waardering	

5. GEWENSTE RODE ONTWIKKELINGEN

De familie De Jong Schouwenburg wil de onderstaande rode ontwikkelingen op het landgoed initiëren:

1. De woonfunctie van hoeve De Esch (Ligtenbergerweg 12 te Nijverdal) omzetten naar een recreatieve verblijfsfunctie.
2. Een nieuwe woonfunctie t.b.v. uitgifte in erfpacht op de hoek Ligtenbergerdijk-Hooiweg aan het landgoed toevoegen.
3. De bestaande recreatiewoning achter de Robertshoeve (Ligtenbergerdijk 36 te Rijssen) transformeren tot twee geschakelde recreatiewoningen.

De betreffende locaties zijn op onderstaand kaartbeeld weergegeven.



Hoeve de Esch

Op een unieke locatie, te midden van de uitgestrekte bosgebieden en omgeven door een aantal percelen landbouwgrond, ligt de hoeve De Esch. Het betreft een vrijwel onaangetaast traditioneel boeren erf (ensemble) met daarop de boerderij (gemeentelijk monument), een kookhuisje, een veeschuur en een kapschuur.



Ten noordwesten van het erf staat een kippenhok en op een perceel bouwland ten zuiden van het erf is een veldschuur gesitueerd. Aangrenzend aan het erf ligt een oude boomgaard. De eigenaren van het landgoed zijn voornemens om De Esch een recreatieve verblijfsfunctie te geven, waarbij het karakter en samenstelling van het erf gehandhaafd blijven.

In het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hellendoorn heeft De Esch een agrarische bestemming, maar gezien het feitelijke (woon)gebruik van de afgelopen jaren, de beperkte opstallen, het ontbreken van alle noodzakelijke vergunningen, de situering in de EHS en de ligging nabij Natura 2000 gebied dient het geheel als een woonlocatie te worden beschouwd.

Nieuwe woonlocatie hoek Ligtenbergerdijk-Hooiweg

Om het landgoed toekomstvaster te maken is een stabiele inkomstenbron in de vorm van erfpacht gewenst. Om de investering voor het landgoed beperkt te houden wordt er gekozen voor een constructie waarbij een erfpachter de woning realiseert.

In overleg met de gemeente Rijssen-Holten, Cundall Landschapsadvies en mevrouw A. Coops van 't Oversticht (zie advies als bijlage) is geopteerd voor een locatie aan de rand van de EHS, op de hoek Ligtenbergerdijk-Hooiweg. In het naaldbos aldaar, met zeer beperkte ecologische waarden, is door stormschade uit het verleden reeds een open plek aanwezig en daar zou een nieuw woonhuis van maximaal 750 m³ kunnen worden gerealiseerd.

In het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten heeft het perceel momenteel de bestemming Bos. Het maakt onderdeel uit van de EHS.

Op verzoek van de eigenaren van het landgoed heeft Schipper Douwes Architectuur een schetsplan (zie bijlage) met een aantal sfeerimpressies opgesteld voor de te realiseren opstallen. Er wordt gekozen voor de formule "boswonen", waarbij duurzaamheid en landschappelijke inpassing de uitgangspunten zijn:

- Het bestaande bos is leidend voor de situering van de woning, bomenkap wordt tot een minimum beperkt.
- Inpassing van de opstallen in het omliggende bosgebied door toepassing van natuurlijke materialen, zoals bijvoorbeeld grasdaken en onbehandeld hout.
- Houtbouw en waar mogelijk hout afkomstig van landgoed De Noetselenberg aanwenden.
- Energieneutraal bouwen, toepassing van zonnecollectoren, warmtepomp, warmteterugwinstsysteem, hemelwaterinstallatie, wandverwarming etc.
- Erf en tuin op natuurlijke wijze ingericht en een naadloze overloop in het omliggende bosgebied.

Extra recreatiewoning achter de Robertshoeve

Op een perceel bouwland aan de Ligtenbergdijk, ten noordoosten van de Robertshoeve is een recreatiebungalow gesitueerd. Deze bungalow wordt door de leden van de familie De Jong Schouwenburg gebruikt tijdens hun verblijf op het landgoed. De bungalow speelt een belangrijke rol bij het betrekken van de jongere generatie eigenaren, die in andere delen van Nederland woont.

De bungalow verkeert echter in erbarmelijke staat en vervanging op korte termijn is noodzakelijk. Het landgoed heeft acht eigenaren en daardoor is de wens ontstaan om de bestaande bungalow te vervangen door twee geschakelde recreatiewoningen, opdat meerdere eigenaren tegelijkertijd op het landgoed kunnen verblijven. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om de recreatiewoningen desgewenst periodiek te verhuren om extra inkomsten voor het landgoed te genereren.

De bestaande recreatiebungalow wordt aan drie zijden omringd door agrarisch bouwland. Om het verblijf in de te realiseren geschakelde recreatiewoningen aantrekkelijker te maken bestaat de wens om het bouwblok circa 50 meter noordoostelijk te verschuiven, min of meer op de bosrand aan de aanwezige waterpartij. E.e.a. is uitgewerkt in bijgaand schetsplan van Schipper Douwes Architectuur.



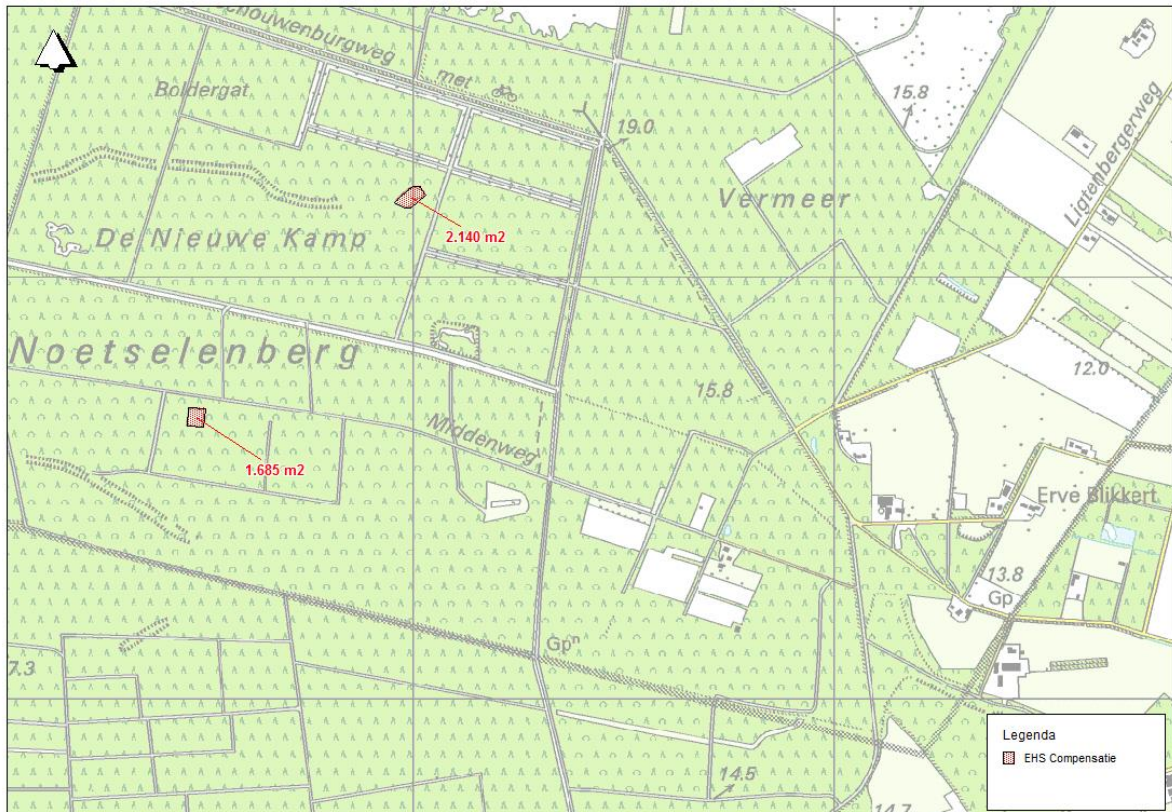
In het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten heeft het perceel momenteel de bestemming Recreatie. Het beoogde bouwblok is gesitueerd in de bestemming Bos, grenzend aan de bestemming Landbouw. Het maakt onderdeel uit van de EHS.

De provincie Overijssel heeft een voorkeur uitgesproken voor realisatie van de geschakelde recreatiewoningen in de noordoosthoek van het agrarische bouwland. Daarmee wordt nieuwbouw in de EHS weliswaar voorkomen, maar landschappelijk is dit niet bepaald de meest fraaie locatie. Vanwege de buitengewoon lage ligging zal er een soort terp moeten worden opgeworpen om op te kunnen bouwen. De geschakelde recreatiewoningen zouden daardoor min of meer uit het landschap “exploderen” en daarom opteren de eigenaren toch voor de beoogde locatie aan de bosrand.

De benodigde EHS compensatie zal door de eigenaren vanzelfsprekend elders op het landgoed worden ingevuld.

EHS compensatie

Als gevolg van voorgenoemde rode ontwikkelingen binnen de EHS dient oppervlaktecompensatie plaats te vinden. De oppervlakte van het perceel waarop het nieuw te bouwen woonhuis wordt gesitueerd bedraagt 2.000 m² en voor de situering van de geschakelde recreatiewoningen is een oppervlakte van 1.200 m² (2 keer 600 m²) benodigd, waardoor er in totaliteit 3.200 m² aan landbouwgrond naar natuurgebied dient te worden omgevormd. Voor de compensatie worden twee percelen landbouwgrond ingezet, met een totale oppervlakte van 3.825 m². De percelen zijn op de onderstaande kaart aangegeven.



6. GEWENSTE GROENE ONTWIKKELINGEN

Parkeerplaats

Zowel de gemeenten Hellendoorn en Rijssen-Holten, het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug en de Regio Twente hebben de wens uitgesproken om een lokaal steunpunt, in de vorm van een aan de padenstructuur van het Nationale park gekoppelde parkeerplaats, aan de oostzijde van het nationale park te realiseren. De omgeving van de Robertshoeve (Ligtenbergerdijk 36 te Rijssen), behorend tot landgoed De Noetselenberg en eigendom van de familie De Jong Schouwenburg, is daartoe geschikt gebleken.

Na enkele locaties in de omgeving te hebben bekeken wordt geopteerd voor een locatie in de hoek Ligtenbergerweg – Hegemanweg. Naast de goede bereikbaarheid vormt het ook een goede uitvalsbasis voor bezoek aan het landgoed en de omliggende natuurgebieden, zoals het Zuna.



De beoogde locatie is voor autoverkeer goed bereikbaar en in de nabije omgeving worden momenteel de bermen van de Ligtenbergerweg als parkeerplaats gebruikt, vanuit verkeersveiligheid en aangezicht een ongewenste situatie.

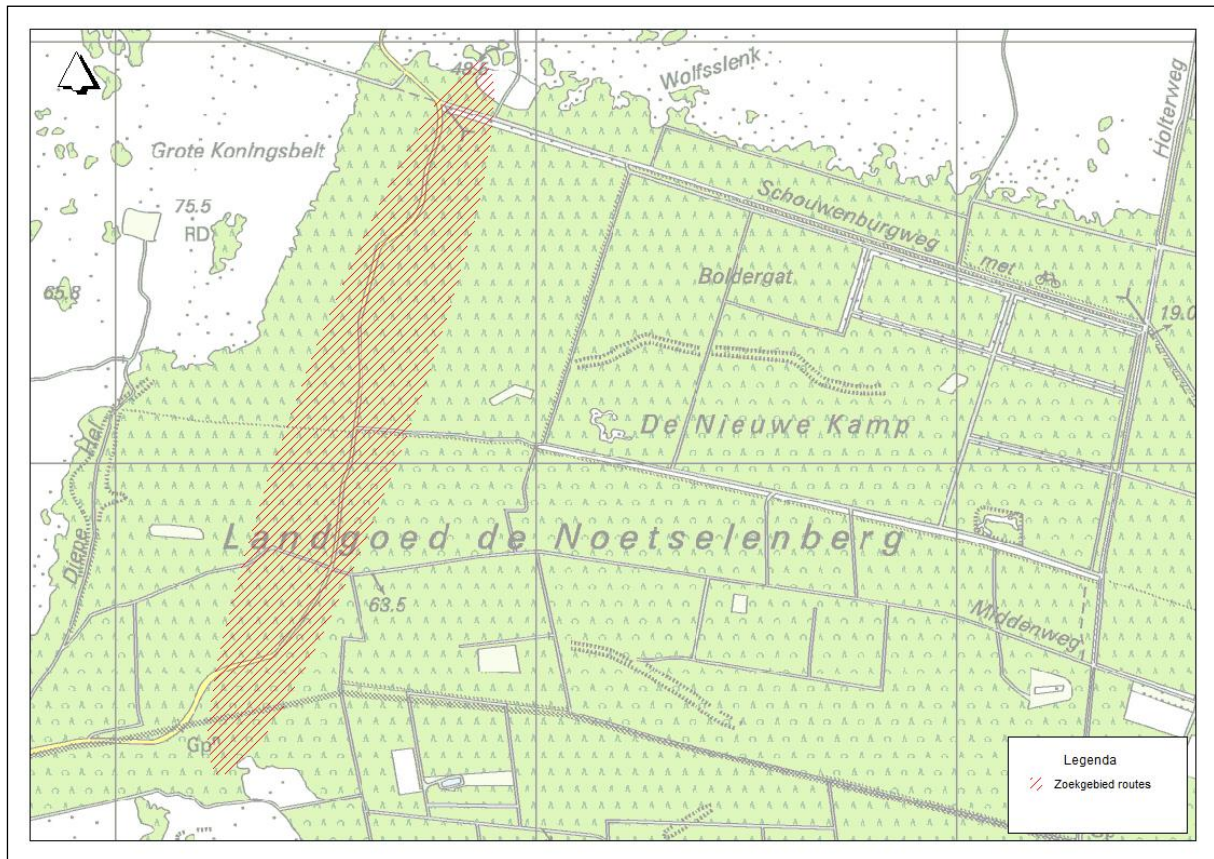
Het perceel bestaat uit met name laagkwalitatief naaldhout en het bos heeft een relatief open karakter, waardoor er slechts een beperkt aantal bomen moet wijken om voldoende parkeerruimte voor circa 15 auto's te creëren. De entree wordt aan de zijde van de Ligtenbergerweg gesitueerd.

De uit te voeren inrichtingsmaatregelen bestaan uit het verwijderen van een 20-tal bomen (met name grove den) en opslag. De stobben dienen te worden gerooid en vervolgens kan na egalisatie een semiverharding aangebracht worden. De parkeervakken worden met behulp van duurzaam douglasrondhout gemarkeerd om een gebiedseigen uitstraling te behouden. Met behulp van streekeigen struikvormers kunnen de geparkeerde auto's grotendeels uit het zicht worden gehouden en er wordt tevens een terreinafbakening van douglas geplaatst. Tevens is er ruimte voor een bord met informatievoorziening over het Nationale Park en het landgoed.

De investering voor realisatie van de parkeerplaats is geraamd op € 16.000,= en de jaarlijkse onderhoudskosten bedragen € 4.500,=.

Mountainbike- en ruiterroutes

De gemeenten Rijssen-Holten en Hellendoorn hebben als voorwaarde voor de rode ontwikkelingen gesteld dat de beleefbaarheid van het landgoed dient te worden vergroot en de totstandkoming van een mountainbike- en ruiterroute maken daar een belangrijk onderdeel van uit. Recreanten hebben de wens uitgesproken voor een noord-zuid verbinding. Onder auspiciën van de Regio Twente wordt gestreefd naar een aaneengesloten mountainbike routenetwerk in Twente en daartoe worden lokale MTB-routes met elkaar verbonden. Op landgoed De Noetselenberg loopt de route momenteel over bestaande wegen, welke geen aantrekkelijk tracé voor mountainbikers vormt.



Op de bovenstaande kaart is het zoekgebied voor de mountainbike- en ruiterroute op het landgoed weergegeven. Door de routes in dit gebied te situeren wordt aan de noord- en zuidzijde van het landgoed een aansluiting met bestaande mountainbike- en ruiterroutes gemaakt. Het exacte tracé is in overleg met de betrokken partijen te bepalen, maar de eigenaren van het landgoed hebben reeds een voorkeurstracé bepaald.

Een belangrijk punt van aandacht is aansprakelijkheid voor het ter beschikking stellen van eigendommen ten behoeve van routes, met name de mountainbikeroute. Binnen deze sport is de kans op ongelukken bovengemiddeld groot en de eigenaren van het landgoed willen niet geconfronteerd worden met aansprakelijkheidsstellingen.

De kosten voor de aanleg van een mountainbikeroute zijn begroot op € 5.380,= en het jaarlijkse onderhoud is op € 16.500,= begroot. Voor de aanleg van de ruiterroute is een bedrag van € 3.000,= benodigd en de jaarlijkse onderhoudskosten bedragen € 16.500,=, e.e.a. gebaseerd op de lengte van het op bovenstaande kaart aangegeven zoekgebied.

Oudschalige landbouw De Esch

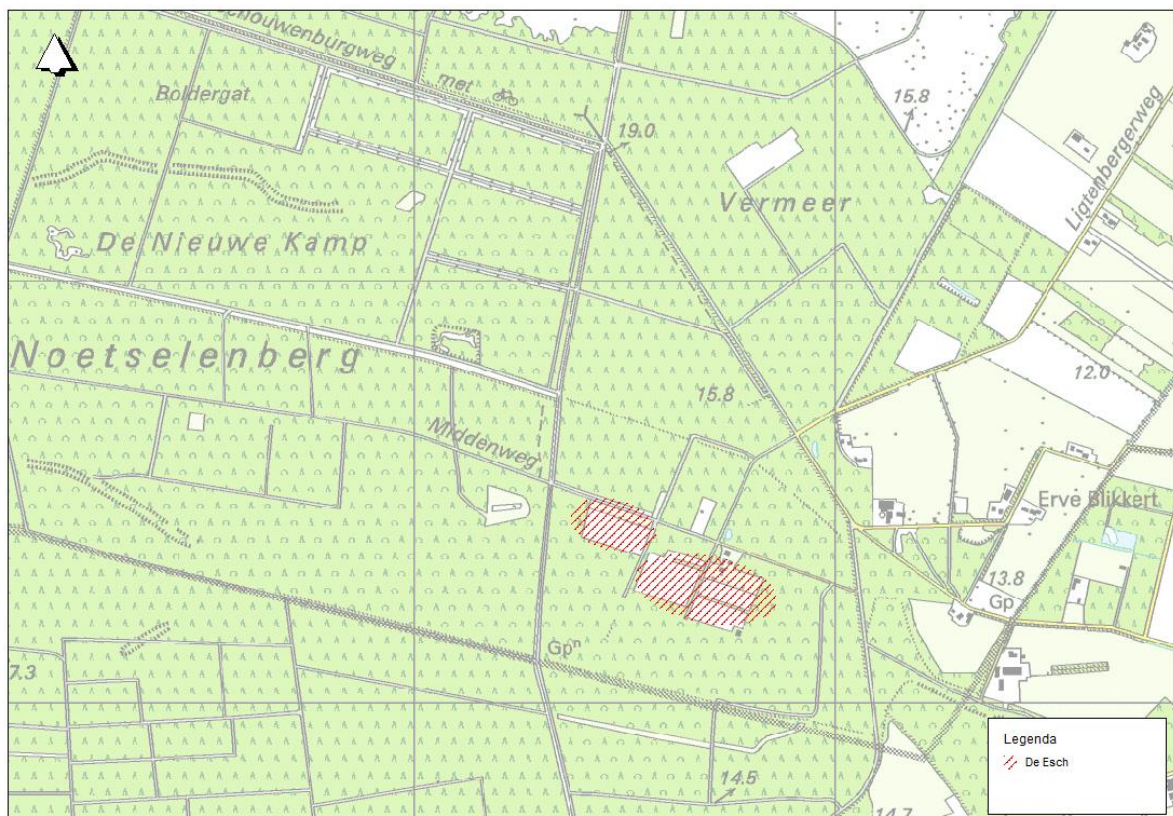
De eigenaren van landgoed De Noetselenberg ontplooiën geen agrarische activiteiten op het landgoed en daarom worden de bij het landgoed behorende landbouwgronden doorgaans verpacht aan boeren uit de omgeving. Dat geldt ook voor de landbouwpercelen rondom de hoeve De Esch waarop door de pachter voornamelijk maïs wordt verbouwd. De percelen zijn moeilijk bereikbaar en door de omzoming met houtopstanden (natuurlijke handicaps) is het voor een pachter, die doorgaans een optimale productie nastreeft, eigenlijk uitsluitend aantrekkelijk om maïs toe te passen.

Echter, vanuit cultuurhistorisch- ("De Esch") en landschappelijk oogpunt is het ongewenst om maïs toe te passen. Oude graansoorten als spelt, rogge, tarwe en gerst passen veel beter in de omgeving en zouden De Esch als historisch agrarisch ensemble weer een authentieke uitstraling geven. Gezien de ligging van de percelen en de te verwachten lage opbrengsten met deze gewassen zal de agrarische exploitatie door de eigenaren zelf ter hand moeten worden genomen, hetgeen resulteert in gedeerde pachtinkomsten en extra kosten.

De gedeerde pachtinkomsten en beheerskosten voor het landgoed zullen € 6.000,= per jaar bedragen.

Revitalisering erf De Esch

Het erf van De Esch is grotendeels authentiek gebleven en dat beeld dient gehandhaafd te blijven, maar met name de boomgaard vertoont tekenen van "slijtage". Diverse fruitbomen zijn in de loop van de jaren verdwenen en van de resterende fruitbomen verkeert een aantal in kwijnende staat. Door verjonging en onderhoud kan het authentieke beeld worden hersteld. De kosten voor herstel zijn op € 8.600,= geraamd.

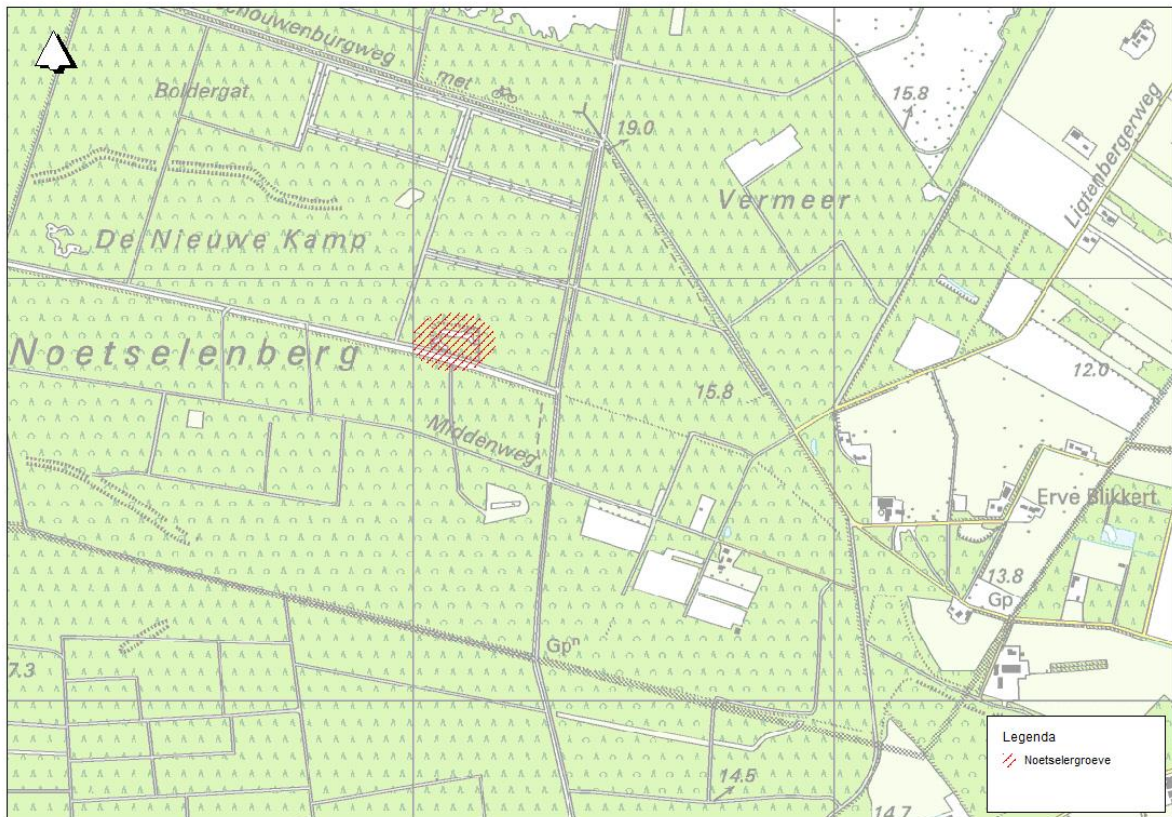


Herstel Noetselergroeve

Op het landgoed ligt een voormalige grindgroeve, ooit geëxploiteerd door de familie De Jong Schouwenburg. Deze groeve is reeds decennialang niet meer in gebruik, maar nog wel als zodanig herkenbaar in het landschap. Op het diepste punt is de groeve circa zes meter diep en de oppervlakte beslaat circa een halve hectare. Een gedeelte van de spontaan gegroeide opslag en bomen zal worden verwijderd om het publiek een goed beeld van het geheel te geven, vanaf een nabijgelegen opengestelde weg is de Noetselergroeve goed bereikbaar voor wandelaars. Wellicht dat er aansluiting kan worden gezocht bij initiatieven van naburige eigenaren, zoals Staatsbosbeheer, waardoor de Noetselergroeve onderdeel van een "georoute" kan worden.

Om de aardkundige waarden (aardlagen) van de Noetselergroeve zichtbaar te maken zal aan één zijde een doorzichtige kunststof buis worden geplaatst waarin de samenstelling van de grond zichtbaar zal zijn.

Voor realisatie is een investering van € 20.000,= nodig en het onderhoud zal € 12.000,= per jaar kosten.

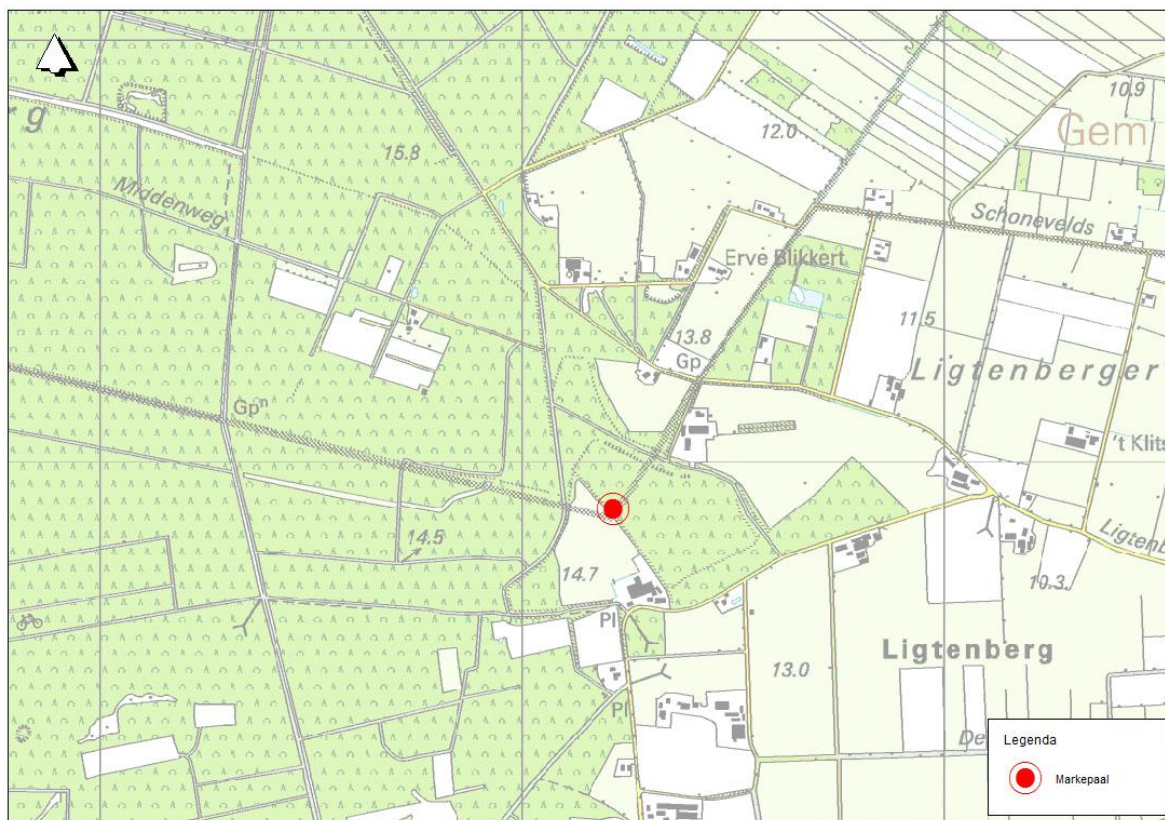


Herstel Markepaal

In het Latijn komt het woord "marca" voor, dat grens betekent. De marken ontstonden in de late Middeleeuwen en waren kleine boerenorganisaties die gingen over het beheer van de gemeenschappelijke woeste gronden. Op de grens tussen de verschillende Marken werd vaak een Markepaal geplaatst. Aan het einde van de 19e eeuw hielden de Marken op te bestaan en werd hun taak overgenomen door de gemeente. De gronden werden verdeeld. Hoewel de Markepalen vaak verdwenen omdat ze hun oorspronkelijke functie hadden verloren, staat er op landgoed De Noetselenberg nog een op de plek waar de grenzen van de toenmalige marke Noetsele, marke Notter-Zuna en marke Rijssen samenkwamen.

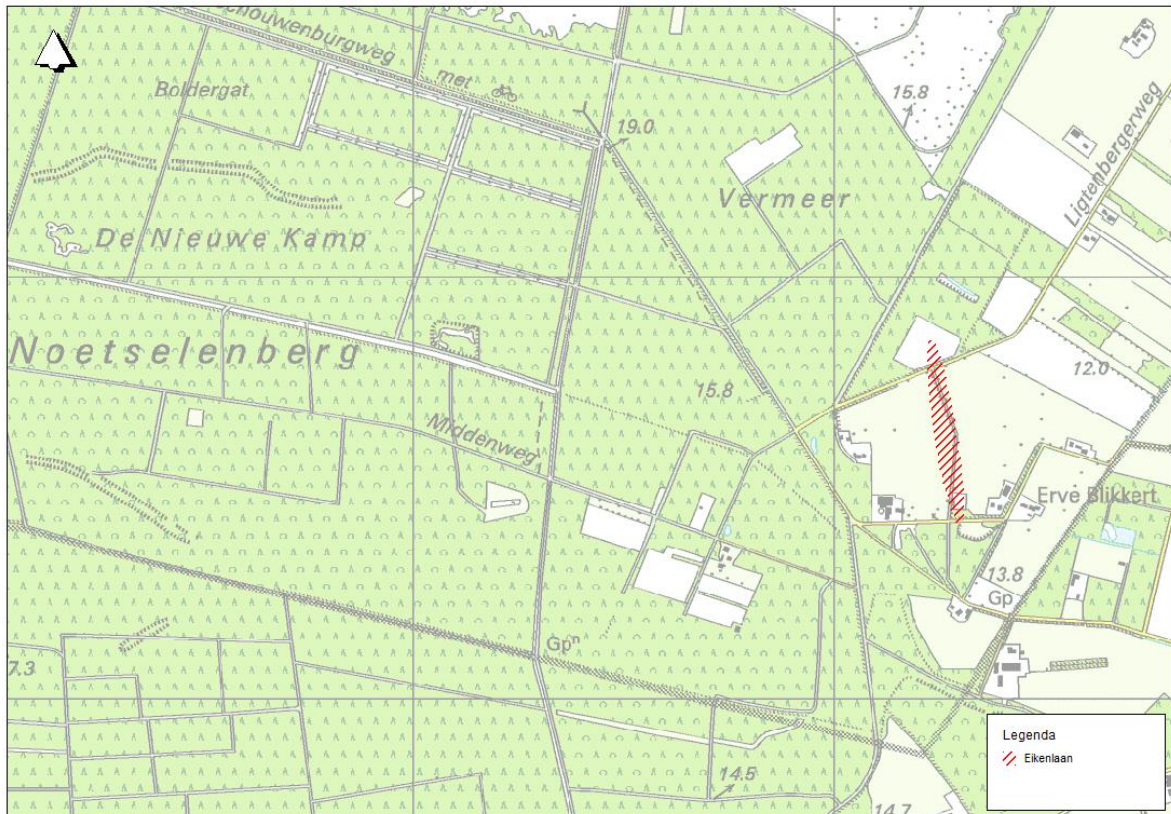
Op het moment wordt geen recht gedaan aan deze herinnering aan de toenmalige Marken. Naast dat de paal scheef staat en overwoekerd wordt door opslag van grove den, blijkt nergens de aanwezigheid van een Markepaal. Het wandelpad dat naar de locatie loopt is momenteel niet toegankelijk.

Maatregelen die worden genomen zijn het toegankelijk maken cq. herstel van het wandelpad, rechtzetten van de Markepaal, verwijderen van opslag en markeren van zichtlijnen met lindes. De kosten voor realisatie bedragen € 7.500,= en het jaarlijkse onderhoud zal ook € 7.500,= vergen.



Behoud en herstel waardevolle bomenrij/eikenlaan

Aan de oostzijde van het landgoed, nabij de Ligtenbergerweg, wordt een aantal landbouwpercelen doorsneden door een openbare zandweg met aan weerszijden oude eiken. Het geheel vormt een zeer markante laan, maar een gedeelte van de eiken verkeert in kwijnende staat en de afgelopen jaren zijn er diverse eiken uitgevallen. Inboet met nieuwe jonge eiken is gewenst en daarnaast dient er jaarlijks onderhoud aan de bestaande vitale eiken te worden gepleegd. Het aanwezige raster verkeert in slechte staat en dient te worden verwijderd. Met het bovengenoemde is een investering van € 7.500,= gemoeid.



Bijdrage schaapskudde Sallandse Heuvelrug

Een schaapskudde geeft een wezenlijke meerwaarde aan het beheer van de heidevelden op de Sallandse Heuvelrug. Het laten grazen van schapen in sterk verzuurde heidegebieden is één van de manieren om iets te doen aan het verbeteren van het heidemilieu. Schapen grazen de oude heide af, waardoor jonge heideplantjes de ruimte krijgen te groeien. Dat komt de biodiversiteit ten goede. Daarnaast biedt de aanwezigheid van een schaapskudde ook op het toeristisch vlak een aantrekkelijke meerwaarde.

De familie De Jong Schouwenburg is bereid om een eenmalige bijdrage van € 5.000,= aan de instandhouding van een permanente schaapskudde op de Sallandse Heuvelrug te doen.

7. TAXATIE BESTEMMINGSWIJZIGINGEN

Hoeve De Esch				
Opbrengsten:	Bestemming	Opp (m2)	Waarde (m2)	Totaal
Waarde nieuwe bestemming	Recreatie	2000	€ 50,00	€ 100.000,00
Totaal opbrengsten				€ 100.000,00
Kosten:				
Opbrengsten:	Bestemming	Opp (m2)	Waarde (m2)	Totaal
Waarde oude bestemming	Wonen (agrarisch)	500	€ 180,00	€ 90.000,00
Waarde oude bestemming	Wonen (agrarisch)	1500	€ 60,00	€ 90.000,00
Totale waarde oude bestemming				€ 180.000,00
Sloopkosten				€ 0,00
30% gecorrigeerde vervangingswaarde				€ 0,00
Kosten bouwrijp maken				€ 0,00
Advies, onderzoek, leges en bestemmingsplan				€ 8.000,00
Totaal kosten				€ 188.000,00
Meerwaarde				-€ 88.000,00

Extra recreatiewoning nabij Robertshoeve				
Opbrengsten:	Bestemming	Opp (m2)	Waarde (m2)	Totaal
Waarde nieuwe bestemming	Recreatie	600	€ 50,00	€ 30.000,00
Totaal opbrengsten				€ 30.000,00
Kosten:				
Opbrengsten:	Bestemming	Opp (m2)	Waarde (m2)	Totaal
Waarde oude bestemming	Bos	600	€ 1,00	€ 600,00
Waarde oude bestemming				€ 0,00
Totale waarde oude bestemming				€ 600,00
Sloopkosten				€ 1.800,00
30% gecorrigeerde vervangingswaarde				€ 0,00
Kosten bouwrijp maken				€ 8.000,00
Advies, onderzoek, leges en bestemmingsplan				€ 5.000,00
Totaal kosten				€ 15.400,00
Meerwaarde				€ 14.600,00

Nieuwe woonlocatie nabij Robertshoeve				
Opbrengsten:	Bestemming	Opp (m2)	Waarde (m2)	Totaal
Waarde nieuwe bestemming	Wonen	2000	€ 110,00	€ 220.000,00
Totaal opbrengsten				€ 220.000,00
Kosten:				
Opbrengsten:	Bestemming	Opp (m2)	Waarde (m2)	Totaal
Waarde oude bestemming	Bos	2000	€ 1,00	€ 2.000,00
Waarde oude bestemming				€ 0,00
Totale waarde oude bestemming				€ 2.000,00
Sloopkosten				€ 0,00
30% gecorrigeerde vervangingswaarde				€ 0,00
Kosten bouwrijp maken				€ 10.000,00
Advies, onderzoek, leges en bestemmingsplan				€ 15.000,00
Totaal kosten				€ 27.000,00
Meerwaarde				€ 193.000,00

Totale mutatie bestemmingswijzigingen	€ 119.600,00
--	---------------------

8. TOEKENNING PUNTEN WEGINGSFACTOREN

Hoeve de Esch			
Puntenberekening			Punten
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd	Gebiedseigen		
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Klein		
In welke mate vervult het initiatief eigen belang / maatschappelijke belangen	Beetje maatschappelijk belang		
Totaal	Percentage (%)		100
Meerwaarde te investeren als kwaliteitsbijdrage		100	-€ 88.000

Extra recreatiewoning nabij Robertshoeve			
Puntenberekening			Punten
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd	Gebiedseigen		30
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Klein		20
In welke mate vervult het initiatief eigen belang / maatschappelijke belangen	Beetje maatschappelijk belang		30
Totaal	Percentage (%)		80
Meerwaarde te investeren als kwaliteitsbijdrage		80	€ 11.680

Nieuwe woonlocatie nabij Robertshoeve			
Puntenberekening			Punten
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd	Beetje gebiedsvreemd		40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Middel		30
In welke mate vervult het initiatief eigen belang / maatschappelijke belangen	Eigen belang		40
Totaal	Percentage (%)		110
Meerwaarde te investeren als kwaliteitsbijdrage		110	€ 212.300

Totaal te investeren meerwaarde als kwaliteitsbijdrage			€ 135.980
---	--	--	------------------

9. KWALITEITSBIJDRAGE / GROENE PROJECTEN

Uit de rekenmethodiek in het voorgaande hoofdstuk blijkt dat het landgoed een bedrag van € 135.980,= (de zogenaamde meerwaarde) dient te investeren als kwaliteitsbijdrage. In de onderstaande tabel zijn de uitvoeringskosten voor realisatie van de groene projecten en de jaarlijkse beheerskosten weergegeven.

Investerings in groen op landgoed De Noetselenberg	
Parkeerplaats steunpunt NPSH	
kosten aanleg	€ 16.000
kosten onderhoud	€ 4.500
totaal	€ 20.500
Cultuurhistorische Hoeve de Esch	
kosten herstel erf en boomgaard	€ 8.600
compensatie oudschalige landbouw (graanakkers)	€ 6.000
totaal	€ 14.600
ATB Route	
kosten aanleg	€ 5.380
kosten onderhoud	€ 16.500
totaal	€ 21.880
Ruiteroute	
kosten aanleg	€ 3.000
kosten onderhoud	€ 16.500
totaal	€ 19.500
Herstel Noetselergroeve (vrij toegankelijk)	
kosten aanleg	€ 20.000
kosten onderhoud	€ 12.000
totaal	€ 32.000
Herstel Markepaal + zichtlijnen+infopaneel+lindes	
kosten aanleg	€ 7.500
kosten onderhoud	€ 7.500
totaal	€ 15.000
Behoud en herstel waardevolle bomenrij nabij zandweg	€ 7.500
Schaapskudde SH instandhoudingsbijdrage	€ 5.000
eenmalig in 2016	
Totaal te investeren vanuit rode ontwikkelingen	€ 135.980
Totaal investering groene omgeving	€ 135.980
Totaal balans KGO Noetselenberg	€ 0

10. CONCLUSIE

In de voorgaande hoofdstukken is de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op de gewenste rode en groene ontwikkelingen op landgoed De Noetselenberg doorgerekend. Door enkele, relatief kleinschalige, rode ontwikkelingen op het ruim 500 hectare grote landgoed toe te staan kunnen de beleefbaarheid en de maatschappelijke rol aanzienlijk worden vergroot. De rode ontwikkelingen zullen tevens positief bijdragen aan de toekomstvastheid van dit waardevolle cultuurhistorische erfgoed, zodat ook volgende generaties ervan kunnen genieten.

Volgens de rekenmethodiek van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving dient er door de eigenaren minimaal een bedrag van € 119.600,= als kwaliteitsbijdrage in het landgoed te worden geïnvesteerd. De groene ontwikkelingen vergen de komende tien jaar een investering van € 135.980,=, hetgeen betekent dat de vermogensstijging als gevolg van de rode ontwikkelingen ruimschoots wordt gecompenseerd en dat "balans" tussen rood en groen doorslaat ten gunste van de groene ontwikkelingen.

