



GEMEENTE HELLEENDOORN

KGO-plan
Molenweg 16 e.o. Haarle

KGO-plan
Molenweg 16 e.o. Haarle



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	5
2.1	LIGGING VAN HET PROJECTLOCATIE.....	5
2.2	HUIDIGE SITUATIE	6
2.3	PLANBESCHRIJVING	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	PROVINCIAAL BELEID	12
3.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
HOOFDSTUK 4	FINANCIËLE VERANTWOORDING	15
	STAP 1: BEANTWOORD HET INITIATIEF AAN HET GENERIEKE BELEID, HET TER PLEKKE GELDENDE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF EN/OF BETREFT HET EEN SOCIAAL ECONOMISCHE ONTWIKKELING;	15
	STAP 2: IS DE FUNCTIE VOOR DE ONDERHAVIGE LOCATIE NIEUW OF IS DE SCHAAL/IMPACT VAN DE UITBREIDING GROOT;	16
	STAP 3: BEPALEN VAN DE MEERWAARDE VAN DE FUNCTIE	16
	STAP 3A: BEPAAL DE MATE WAARIN DE FUNCTIE GEBIEDSEIGEN OF GEBIEDSVREEMD IS;	18
	STAP 3B: BEPAAL DE IMPACT/SCHAAL VAN DE FUNCTIE IN RELATIE TOT DE OMGEVING;	18
	STAP 3C: BEPAAL DE MATE WAARIN DE FUNCTIE EIGEN BELANG EN/OF MAATSCHAPPELIJK BELANG IS;	19
	STAP 4: BEPAAL DE KWALITEITSBIJDRAGE;.....	19
	STAP 5: BEPAAL DE BASISINSPANNING RUIMTELIJKE KWALITEIT EN AANVULLENDE KWALITEITSPRESTATIES	20
HOOFDSTUK 5	CONCLUSIE.....	21
BIJLAGEN	22	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	23
BIJLAGE 2	OPBRENGSTEN/KOSTEN OVERZICHT	24

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Op het perceel Molenweg 16 in Haarle bevindt zich op het voorterrein een tweetal pakhuizen. Het kleinere karakteristieke pakhuis, welke behoorde bij de inmiddels verdwenen monumentale molen (De Molle), is aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. Wel zijn de karakteristieke elementen in de loop der jaren aangetast. De pakhuizen, welke op dit moment grotendeels leegstaan, werden voorheen gebruikt ten behoeve van maatschappelijke functies (o.a. scoutinggebouw) en deels als recreatieve functie (verblijfsaccommodatie). Op het achterterrein is een camping met diverse landschapsontsierende gebouwen (12 stacaravans en 2 recreatiewoningen) aanwezig. De recreatieverblijven verkeren in matige tot slechte bouwkundige staat en hebben geen vervolgfunctie.

Op het naastgelegen woonperceel Molenweg 18 is een boerderij aanwezig. Bij deze woning is een paardenbak aanwezig.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie met toepassing van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'-regeling (KGO) te herontwikkelen, waarbij:

- het grote pakhuis wordt gesloopt en ter plaatse een nieuwe woning gerealiseerd. Het kleine karakteristieke pakhuis zal grotendeels in oorspronkelijke staat worden teruggebracht, in het kader van het versterken van de cultuurhistorische waarde van de locatie (De Mölle) en wordt als onderdeel van de woning in gebruik worden genomen;
- de camping wordt gesaneerd en alle landschapsontsierende bebouwing (535 m²) wordt gesloopt;
- een compensatiewoning wordt gerealiseerd naast het woonperceel Molenweg 18, ter plaatse van de bestaande paardenbak;
- de paardenbak wordt verplaatst naar de achterzijde van het perceel Molenweg 18;
- het bestaande woonperceel Molenweg 18 wordt in beperkte mate vergroot;
- de gehele locatie wordt op een adequate wijze landschappelijk wordt ingepast.

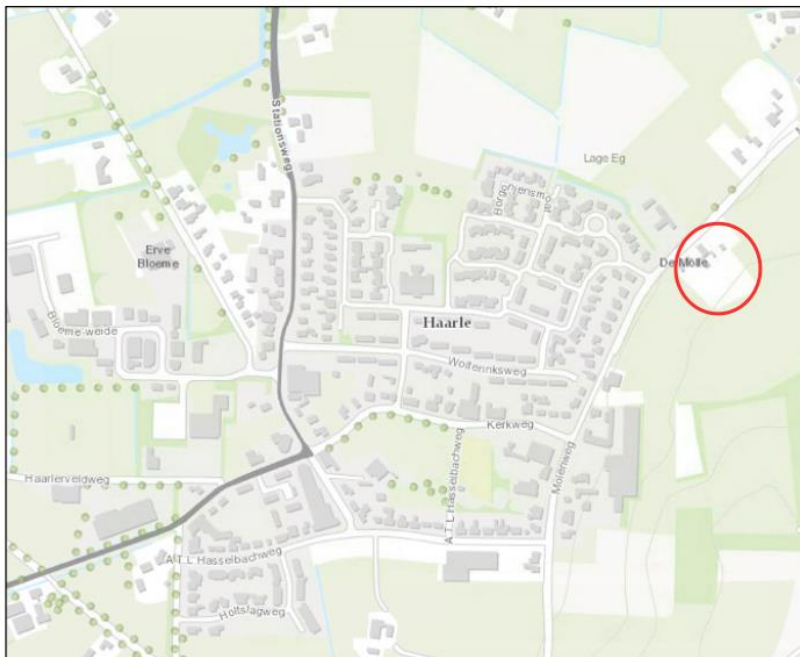
De gemeente Hellendoorn is in principe bereid om medewerking te verlenen aan het voornemen. In voorliggend geval zijn de ontwikkelingen nader uitgewerkt in voorliggend KGO-plan. Dit plan dient als basis voor de te sluiten overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente en voor de benodigde bestemmingsplanherziening.

In het volgende hoofdstuk worden de plannen nader toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt. Hoofdstuk 4 wordt gevormd door de financiële verantwoording van de KGO-ontwikkeling.

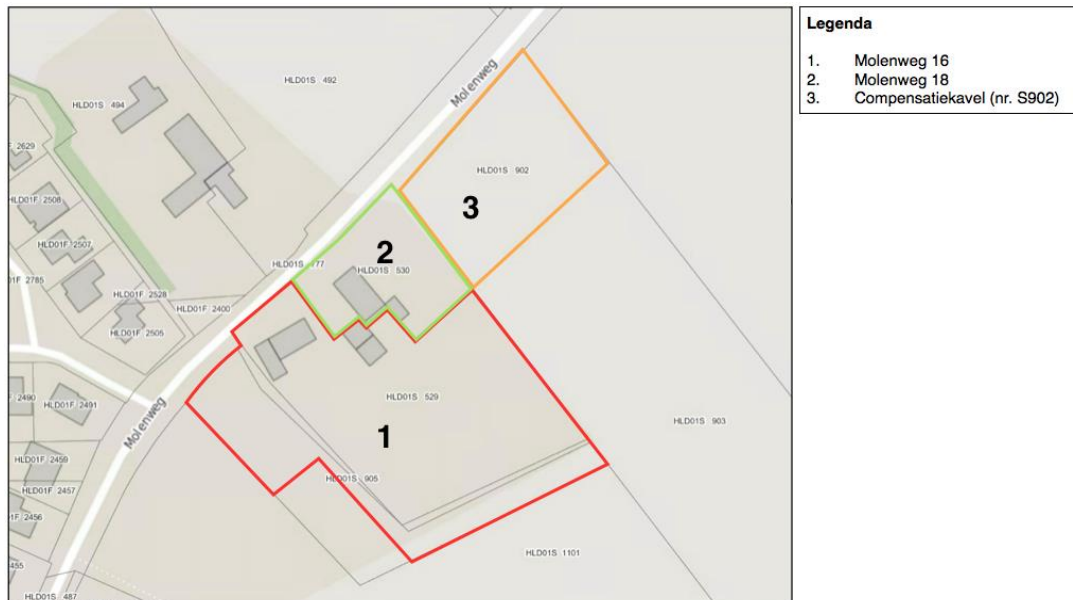
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Ligging van het projectlocatie

Het projectgebied omvat de percelen Molenweg 16 en 18, de beoogde compensatiekavel aan de Molenweg (perceelnr. 902) en enkele onbebouwde aangrenzende percelen. De locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn. In figuur 2.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Haarle weergegeven. Figuur 2.2 omvat een topografische kaart waarin de verschillende percelen aan de Molenweg zijn aangegeven.



Figuur 2.1 Ligging van de projectlocatie ten opzichte van de kern Haarle (Bron: ArcGIS)



Figuur 2.2 Percelen Molenweg onderdeel uitmakend van het projectgebied (Bron: Provincie Overijssel)

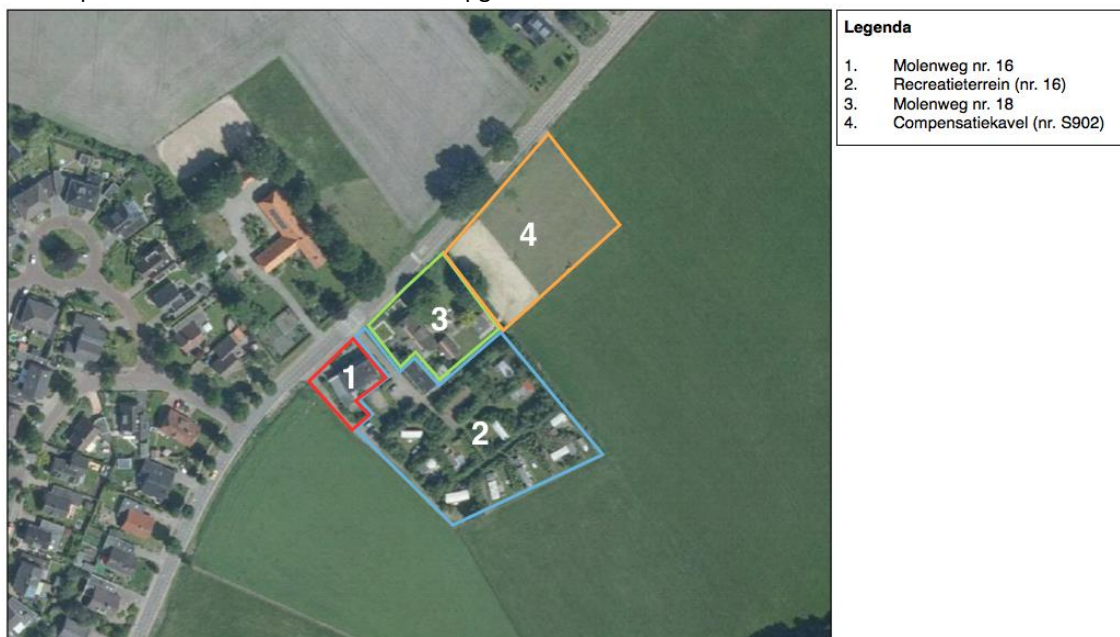
2.2 Huidige situatie

2.2.1 Molenweg 16 en 18

Op het perceel Molenweg 16 zijn diverse gebouwen aanwezig. Het gaat hierbij om een tweetal pakhuizen op het voorterrein en 12 stacaravans en 2 recreatiewoningen op het achterterrein. De twee pakhuizen zijn aaneengebouwd, waarbij het grote pakhuis medio vorige eeuw is gebouwd op de locatie van de voormalige molen. Het kleine pakhuis, welke voorheen behoorde bij de molen, is vanwege haar historie en uiterlijke verschijningsvorm aan te merken als karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol. Wel is het pakhuisje door menselijke ingrepen (wit verven van de gevels) ernstig aangetast in haar oorspronkelijke karakteristiek. Het grote pakhuis heeft geen karakteristieke of monumentale waarde. De pakhuizen werden voorheen grotendeels gebruikt ten behoeve van maatschappelijke functies, waaronder meest recent door een scoutingvereniging. Een beperkt deel van de kleine pakhuis wordt op dit moment nog gebruikt als recreatiewoning. Op het achterterrein is een camping aanwezig bestaande uit 12 stacaravans en 2 recreatiewoningen. De recreatieverblijven verkeren in matige tot slechte bouwkundige staat, staan op dit moment leeg en hebben geen vervolgfunctie. Deze gebouwen zijn ontsierend en hebben geen karakteristieke of monumentale waarden. De gebouwen zijn op dit moment functioneel (afschermend) ingepast door niet-streekeigen groenvoorzieningen.

Op het woonperceel Molenweg 18 bevindt zich in de huidige situatie een boerderij met enkele bijgebouwen. Ten noordwesten van dit erf is op dit moment een paardenbak aanwezig welke bij de woning behoort.

In figuur 2.3 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. In figuur 2.4 en 2.5 zijn respectievelijk foto's van de pakhuizen en het recreatieterrein opgenomen.



Figuur 2.3 Huidige situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Figuur 2.4 Foto's van grote pakhuis (links) en karakteristieke pakhuis (rechts) (Bron: Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs)



Figuur 2.5 Foto's van het bestaande recreatieterrein (Bron: Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs)

2.2.3 Compensatiekavel Molenweg S-902

De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de directe omgeving van de compensatiekavel zijn de Molenweg, de bebouwde kom van Haarle en de karakteristieke landschapskenmerken (o.a. reliëf) behorend bij het essenlandschap. De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit wonen, bedrijvigheid en agrarische cultuurgronden.

De beoogde compensatiekavel betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie S, nummer 902. De locatie wordt aan de westzijde begrensd door woonperceel Molenweg 18 en aan de noordzijde door infrastructuur, te weten de Molenweg. Aan de overige zijden wordt de locatie omgeven door agrarische cultuurgronden.

Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd en gedeeltelijk ingericht als paardenbak behorend bij woning Molenweg 18 en voor het overige deel in gebruik als weiland. In figuur 2.6 en 2.7 zijn (lucht)foto's van de huidige situatie ter plaatse opgenomen.



Figuur 2.6 Huidige situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Figuur 2.7 Foto huidige situatie compensatiekavel (Bron: Natuurbank Overijssel)

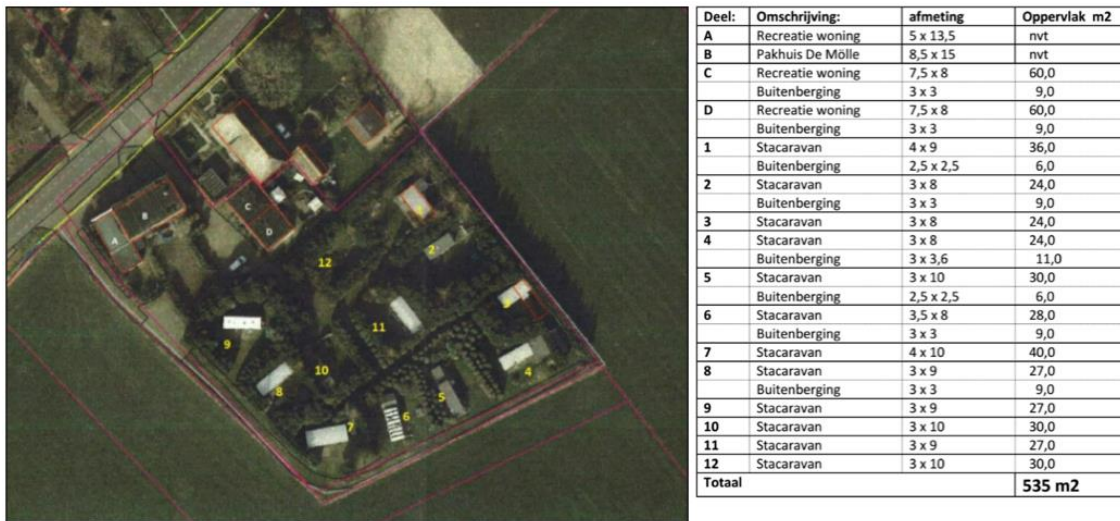
2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Te slopen bebouwing

De voorgenomen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt op basis van de KGO-regeling. Hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven bevinden zich op het perceel Molenweg 16 voormalige recreatieve opstallen (12 stacaravans en 2 recreatiewoningen). De recreatieverblijven verkeren in matige tot slechte bouwkundige staat en hebben geen vervolgfunctie. Initiatiefnemer is voornemens deze bebouwing met een gezamenlijk oppervlakte van 535 m² te slopen.

In figuur 2.8 is de te slopen bebouwing met het oppervlakte per gebouw weergegeven.



Figuur 2.8 Te slopen bebouwing Molenweg 16

Naast de bebouwing op het recreatieterrein zal ook de grote pakhuis (circa 120 m²), welke geen karakteristieke waarde heeft, worden gesloopt.

Door het slopen van de hiervoor genoemde landschapsontsierende bebouwing zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk worden versterkt.

2.3.2 Gewenste inrichting

2.3.2.1 Algemeen

Odin Landschapsonwerpers BV uit Nijverdal heeft in opdracht van initiatiefnemer een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin is onder meer de omgeving en het omliggende landschap geanalyseerd. In figuur 2.9 is een indicatieve inrichting van de locatie opgenomen. Voor het gehele inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van dit KGO-plan.



Figuur 2.9 Indicatieve inrichting plangebied (Bron: Odin Landschapsonwerpers BV)

2.3.2.2 Molenweg 16 (De Molle)

Voor dit perceel geldt als uitgangspunt dat de cultuurhistorische waarde van de locatie (De Mölle) dient te worden versterkt. Door het slopen van het grote pakhuis en het saneren van de camping ontstaat er ruimte om een nieuwe woning te realiseren. De nieuwe woning zal worden uitgevoerd als zijnde een pakhuis, waarbij de woning wordt aangebouwd aan het kleinere karakteristieke pakhuis. De woning zal qua bouwstijl, materiaal- en kleurgebruik goed passen bij de te handhaven en te renoveren pakhuisje. Het karakteristieke pakhuisje zal in oorspronkelijke staat worden teruggebracht en onderdeel uitmaken van de woning (woonkamer). In figuur 2.10 is een voorgevelimpresie van de nieuwe situatie opgenomen. Opgemerkt wordt dat de impressie de beoogde kwaliteit van de bebouwing weergeeft, wijzigingen zijn mogelijk.



Figuur 2.10 Indicatieve inrichting plangebied (Bron: EVE Architecten)

Wat betreft landschappelijke inpassing zal het erf - vanwege de historie van deze plek - op een andere manier worden ingericht dan de bestaande woonboerderij (Molenweg 18). Het erf krijgt een open en sober karakter, passend bij de functionaliteit en uitstraling van het pakhuis. Op het voorterrein wordt een strook siergras aangelegd, waarmee een bijzondere entree wordt gecreëerd (toegang auto en voetpad gescheiden). Daarnaast worden aan de voorzijde vakken siergras (refererend naar koren/graaan) aangelegd die aansluiten bij raampartijen van het pakhuis. Een oude molensteen als object in de voortuin zal verwijzen naar de voormalige aanwezigheid van een molen ter plaatse. Door het aanplanten van een tweetal bomen nabij het kleine pakhuis wordt de nieuwe woning ingekaderd (privacy) en wordt gezorgd voor een afwisselend aanblik van het bijzondere gebouw. Een landelijke haag (max. 1 meter hoog) zal als overgang van formele voorzijde naar informele achterzijde dienen, waarbij achter de haag aan de rand van het perceel een bloemrijk korenmengsel wordt gerealiseerd. De ronde vorm aan de tuinzijde is afgeleid van de vorm van de oorspronkelijke beltmolen. Tot slot wordt er een afrastering van paal met draad aangelegd tussen het perceel en de omliggende agrarische gronden.

2.3.2.3 Compensatiekavel

In figuur 2.11 is een indicatieve erfinrichting van de compensatiekavel (rode omlijning) opgenomen.



Figuur 2.11 Indicatieve erfinrichting compensatiekavel (Bron: Odin Landschapsontwerpers BV)

De compensatiewoning is naast de bestaande woonboerderij (nr. 18) geprojecteerd. Door een eigentijdse uitstraling van de bebouwing en een open karakter van het erf krijgt het erf een eigen identiteit ten opzichte van het erf van de bestaande woonboerderij en ontstaat een gevarieerd beeld langs de Molenweg. De oriëntatie van de woning is gedraaid ten opzichte van de weg, passend binnen de losse setting van het essenlandschap. De woning mag een maximale inhoudsmaat van 750 m³ krijgen. Daarnaast zijn bijgebouwen toegestaan tot en met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m². Wat betreft landschappelijke inpassing zal het erf deels worden omgeven door hagen en deels door afrastering met palen (met draad)/hekwerk. Daarnaast worden er enkele bomen op het erf aangeplant, waardoor er sprake zal zijn van een ensemble met de bomen aan overzijde van de weg.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden. De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Dit is verankerd in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening:

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Hellendoorn heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO), welke is geaccordeerd door de provincie. Korthedshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.2 waarin nader wordt ingegaan op de beleidslijn.

3.2 Gemeentelijk beleid

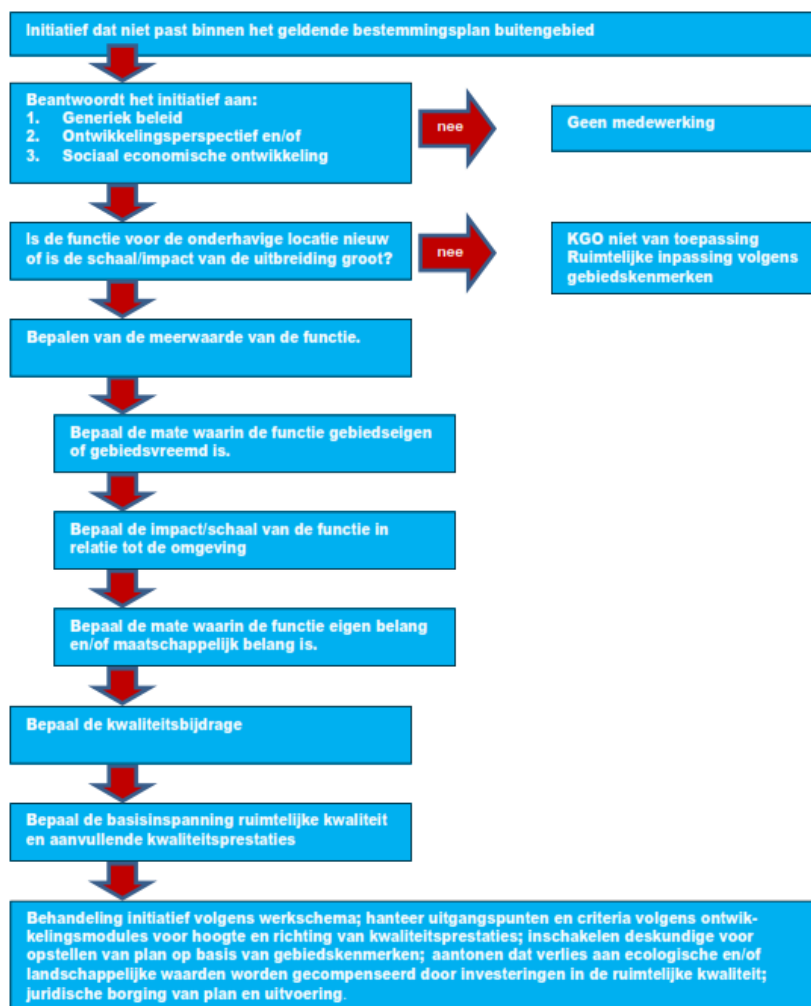
3.2.1 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

De gemeente staat open voor toepassing van KGO, maar er bestaat wel 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 beleidslijn dient voor dergelijke initiatieven in het buitengebied. Met een rekenmethode kan worden bepaald 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. De 'Beleidslijn investering KGO' is hiervan het resultaat. Deze is in samenwerking met de overige WT4-gemeenten opgesteld.

Reikwijdte

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer en in welke vorm de KGO zal worden toegepast:



De beleidslijn heeft dus betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische bedrijven is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch perceel van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 25% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft.

Rekenmethode

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. In het navolgende hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de berekenwijze van de kwaliteitsimpuls.

3.2.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

De locatie is gelegen binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". In figuur 3.1 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 3.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: gemeente Hellendoorn)

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het voorterrein van het perceel Molenweg 16 de bestemming 'Maatschappelijk' en het achterterrein de bestemming 'Recreatie'. De compensatiekavel is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast is de gehele projectlocatie voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Het bouwen van de nieuwe woningen is binnen de geldende maatschappelijke en agrarisch bestemming niet toegestaan. Daarnaast is het wenselijk om het te saneren recreatieterrein een passende bestemming te geven. Gelet op voorgenoemde onderdelen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de bestemmingsplanherziening zullen tevens de uitgangspunten uit de KGO-regeling en de landschappelijke inpassing worden vastgelegd.

HOOFDSTUK 4 FINANCIËLE VERANTWOORDING

Op basis van het stroomschema dient bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van KGO onderstaand stappenplan te worden doorlopen:

1. Beantwoord het initiatief aan het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;
2. Is de functie voor de onderhavige locatie nieuw of is de schaal/impact van de uitbreiding groot;
3. Bepalen van de meerwaarde van de functie;
 - a. Bepaal de mate waarin de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd is;
 - b. Bepaal de impact/schaal van de functie in relatie tot de omgeving;
 - c. Bepaal de mate waarin de functie eigen belang en/of maatschappelijk belang is;
4. Bepaal de kwaliteitsbijdrage;
5. Bepaal de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties.

Hierna wordt de ontwikkeling puntsgewijs getoetst aan het stroomschema.

Stap 1: Beantwoord het initiatief aan het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;

Generiek beleid

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is beoordeeld of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is.

Gebleken is dat de locatie niet binnen een beschermd natuurgebied (Natura-2000 of NNN), een grondwaterbeschermings- of intrekgebied is gelegen. Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is vooral artikel 2.1.6 van de Omgevingverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Middels dit plan wordt invulling gegeven aan het bepaalde in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel. Hier wordt gesteld dat de ontwikkeling vanuit de generieke beleidskeuzes aanvaardbaar is.

Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval behoort de projectlocatie tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap”. Deze gebieden zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen herontwikkeling bestaat uit het slopen van ontsierende bebouwing, het verwijderen van uitheemse beplanting, het versterken van de cultuurhistorische waarden van de locatie (Molenweg 16) en het realiseren van een tweetal woningen. De woningen zijn vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt inpasbaar in de omgeving en de geldende ontwikkelingsperspectieven verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkelingen. Samenhangend met de fysieke ingrepen wordt het plangebied volledig landschappelijk

ingepast, hetgeen wat de ruimtelijke kwaliteit verder zal verbeteren. Resumerend wordt gesteld dat het voorgenomen plan past binnen het ontwikkelingsperspectief.

Sociaal economische ontwikkeling

Door ontsierende bebouwing te slopen, de cultuurhistorische waarde te versterken en een tweetal woningen terug te bouwen wordt bijgedragen aan het zichtbaar maken van de historie van de locatie en het versterken van de sociaaleconomische vitaliteit en leefbaarheid van de kern Haarle. Daarnaast wordt door een adequate inrichting en landschappelijke inpassing de gewenste overgang tussen de kern Haarle en het buitengebied gerealiseerd en wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor aantasting van landschappelijke waarden en brengt geen aantasting met zich mee ten aanzien van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Verwezen wordt naar stap 2 waar nader wordt ingegaan op de impact van de functie op de omgeving.

Stap 2: Is de functie voor de onderhavige locatie nieuw of is de schaal/impact van de uitbreiding groot;

De KGO-ontwikkeling voorziet in het herontwikkelen van het plangebied, waarbij de maatschappelijke en recreatieve bestemming komen te vervallen en een tweetal woningen worden teruggebouwd. Er is sprake van nieuwvestiging wat betreft functie, aangezien de betreffende woonkavels niet voorzien zijn van een woonbestemming. Gelet op het vorenstaande is in voorliggend geval de Beleidslijn KGO van toepassing.

Stap 3: Bepalen van de meerwaarde van de functie

Voor een overzicht wordt verwezen naar bijlage 2 bij dit KGO-plan.

Waarde nieuwe bestemmingen (opbrengsten)

Bij het bepalen van de hoogte van de opbrengsten wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Voor wat betreft de waardering van de woonbestemming van de woonkavels is de zogenaamde staffelmethode gehanteerd. Dit wil zeggen dat er sprake is van een differentiatie van de kavelprijs gerelateerd aan de oppervlakte, "De eerste meters zijn het duurst". Ten gevolge hiervan is de eerste 1.000 m² van het perceel gewaardeerd op € 130,-/m², het tweede deel op € 65,- en het restant op een bedrag van € 10,-/m². Een deel van het plangebied is bestemd tot 'Agrarisch' met de aanduiding 'tuin'. Deze gronden mogen als tuin bij de woning worden betrokken, maar ter plaatse zijn geen (vergunningsvrije) bouwwerken toegestaan. Gelet op deze beperkte gebruiksmogelijkheid zijn deze gronden gewaardeerd op € 10,-/m².

Hierna zijn de waarden van de nieuwe bestemmingen opgenomen en een uitsnede van de planverbeelding met daarop aangegeven de oppervlakte van de bestemmingen.

Opbrengsten:	Bestemming (zie kaartje)	Opp (m2)	Waarde (m2)	Totaal (in euro)
Waarde nieuwe bestemming compensatiewoning	Wonen/Agr. met tuin	2.658	zie uitgangspunten	169.950
Waarde nieuwe bestemming Molle	Wonen/Agr. met tuin	2.173	zie uitgangspunten	158.986
Waarde bestaande woning nr. 18	Wonen	2.356	zie uitgangspunten	198.560
Waarde nieuwe bestemming achterterreinen	Agrarisch	4.186	6	25.116
Totaal opbrengsten		11.373		552.612



Waarde huidige bestemmingen (kosten)

Bij het bepalen van de hoogte van de kosten wordt uitgegaan van de waardevermindering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Hierbij is voor wat betreft de bestaande woning (nr. 18) uitgegaan van dezelfde staffelmethode als bij de opbrengsten is toegepast. De grondprijzen voor de recreatieve en maatschappelijke bestemmingen komen voort uit taxatie.

Kosten:				
Opbrengsten:	Bestemming	Opp (m2)	Prijs per eenheid	Totaal
Waarde oude bestemming	Agrarisch	4.129	6	24.774
Waarde oude bestemming	Recreatieterrein	5.063	15	75.945
Waarde oude bestemming	Maatschappelijk	436	135	58.860
Waarde oude bestemming	Wonen	1.745	zie uitgangspunten	178.425
Totale waarde oude bestemming		11.373		338.004

Sloopkosten

Op het recreatieterrein wordt in totaal 535 m² aan bebouwing gesloopt. De sloopkosten zijn gebaseerd op een kencijfer (40 euro per m², inclusief asbestverwijdering). De sloopkosten voor wat betreft het recreatieterrein bedraagt **€ 21.400,-**.

Voor het grote pakhuis is een sloopofferte opgevraagd. De totale kosten voor zowel sloop als asbestverwijdering bedraagt **€ 16.000,-**.

Advies-, onderzoeks-, bestemmingsplan- en legeskosten

Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten met bijbehorende legeskosten mogen worden ingebracht als gemaakte kosten. De totale plan- en legeskosten, bedragen ten aanzien van voorliggend plan **€ 25.000,-**. Dit zijn de kosten voor het ruimtelijk kwaliteitsplan, uitwerking KGO, advisering en taxaties, onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan, het bestemmingsplan zelf en de legeskosten die de gemeente in rekening brengt.

Kosten bouwrijp maken, opruimen verharding/bepanting en bodemsanering

De kosten voor het bouwrijp maken van de woningbouwkavels mogen worden ingebracht. Uitgaande van een richtbedrag van € 5000,- per woonkavel, bedraagt het totaal **€ 10.000,-**.

Het verwijderen van overtollige verharding en uitheemse beplanting en overige noodzakelijke werkzaamheden bedragen € 15.174,-

De kosten voor het saneren van de bodem wordt geschat op in totaal € 40.000,-.

Meerwaarde

De meerwaarde bestaat uit de totale opbrengsten (€ 552.612,-) minus de totale kosten (€ 465.578,-), waardoor de meerwaarde in dit geval € 87.034,- bedraagt. In de navolgende tabel zijn de onderdelen van de opbrengsten en kosten opgesomd.

Omschrijving	Opbrengsten	Kosten
Totale opbrengst kavels	552.612	
Waarde huidige bestemming		338.004
Sloopkosten (incl. asbestsanering)		37.400
Advies-, onderzoeks-, bestemmingsplan- en legeskosten		25.000
Bouwrijp maken, opruimen beplanting/verharding en bodemsanering		10.000
Totaal	€ 552.612	€ 465.578
Meerwaarde (opbrengsten minus kosten)		
	€ 87.034,-	

Stap 3a: Bepaal de mate waarin de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd is;

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.). De gemeente Hellendoorn hanteert de volgende wegingsfactoren:

Gebiedseigen/gebiedsvreemd	Wegingsfactor
Gebiedseigen	20%
Beetje gebiedsvreemd	30%
Gebiedsvreemd	40%

De woningen worden gerealiseerd in/nabij de kern Haarle. De woningen sluiten vanuit functioneel en stedenbouwkundig oogpunt aan op de bestaande woonbebouwing in de kern Haarle. De woningen hebben geen gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven. In voorliggend geval is wonen ter plaatse dan ook aan te merken als een gebiedseigen functie.

Stap 3b: Bepaal de impact/schaal van de functie in relatie tot de omgeving;

Impact & schaal

De omvang van de uitbreiding op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing kan als criterium gebruikt worden om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die verkregen wordt, hoe meer kwaliteitsprestaties er nodig zijn voor een goede balans. Dit kan gekoppeld worden aan de waardetoeename van gronden als gevolg van de bestemmingswijziging. Voor verschillende categorieën van functies kan met een uitbreidingspercentage en/of een absolute omvang van ontwikkelingsruimte aangegeven worden wanneer meer dan een goede ruimtelijke inpassing (basisinspanning) vereist is. De gemeente Hellendoorn houdt bij het beoordelen van de schaal/impact op de omgeving de volgende wegingsfactoren aan:

Schaal/impact in relatie tot de omgeving	Wegingsfactor
Kleine impact/schaal	20%

Gemiddelde impact/schaal	30%
Grote impact/schaal	40%

In voorliggend geval wordt het achterliggende recreatieterrein gesaneerd, het grote pakhuis gesloopt en aan de weg een tweetal nieuwe woningen gerealiseerd. De voorgenomen herontwikkeling van de locatie heeft beperkte gevolgen voor de omgeving. Gelet op het vorenstaande kan voor het gehele voornemen uitgegaan van een ontwikkeling met een 'gemiddelde impact/schaal'.

Stap 3c: Bepaal de mate waarin de functie eigen belang en/of maatschappelijk belang is;

De centrale vraag hierbij is of er sprake is van eigen belang dat los staat van gemeentelijk beleid, of dat er ook een maatschappelijk belang wordt gediend met het initiatief. Als het initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen dan kan dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie onderdeel uitmaken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Zo krijgen initiatieven die bijvoorbeeld bijdragen aan de leefbaarheid van het landelijk gebied een andere wegging dan kapitaalcrachtige ontwikkelingen met winstoogmerk. Overigens is niet slechts de intentie van de initiatiefnemer bepalend voor het onderscheid, maar juist het effect op de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Hellendoorn past de volgende wegingsfactoren toe:

Eigen belang / Maatschappelijk belang	Wegingsfactor
Maatschappelijk belang	20%
Beetje maatschappelijk belang	30%
Eigen belang	40%

Een belangrijk onderdeel van de KGO-ontwikkeling betreft het in oorspronkelijke staat herstellen van het pakhuis. Het kleine pakhuis wordt, vanwege de cultuurhistorische betekenis (onderdeel van voormalig molencomplex De Mölle), aangemerkt als karakteristiek en hiermee behoudenswaardig. Met het plan wordt de cultuurhistorische waarde van het pand teruggebracht en de historie van de locatie zichtbaar gemaakt voor recreanten en inwoners van Haarle. Voor het overige deel is sprake van eigen belang. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat in voorliggend geval sprake is van een ontwikkeling met een beetje maatschappelijk belang.

Stap 4: Bepaal de kwaliteitsbijdrage;

Hiervoor zijn een aantal (wegings)factoren genoemd 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 waardering in percentages, conform onderstaande tabel.

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 (optelsom van de waardering)	80%
---	------------

Meerwaarde x percentageberekening = € 87.034 x 0,8= **€ 69.627,-**

Dit bedrag dient als KGO-bijdrage in het kader van de ontwikkelingen geïnvesteerd te worden.

Stap 5: Bepaal de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is, komt de basisinspanning plus de aanvullende kwaliteitsbijdrage voor rekening van de initiatiefnemer.

Naast de basisinspanning van de kavels wordt de kwaliteitsimpuls als volgt ingevuld:

- Het verwerven/beschikbaar stellen van grond ten behoeve van de aanleg wandelverbinding Molenweg (**€ 4.000,-**);
- Het nader landschappelijk inpassen van de percelen met een landelijke afrastering (gekloofd eiken met draad), het landschappelijk inpassen van de paardenbak, vergroenen parkeerstrook tot berm, het aanleggen van een bloemrijk korenmengsel passend bij de historie van de locatie en het plaatsen van een oude molensteen als verwijzing naar de oude molen (**€ 8.000,-**);
- Het in oorspronkelijke staat herstellen van het oude pakhuis, waarbij de cultuurhistorische waarde van het pand teruggebracht (**€ 58.000,-**).

In totaal wordt er **€ 70.000,-** als extra kwaliteitsimpuls geïnvesteerd in de groene omgeving.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

In dit geval wordt totaal € 70.000,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan investering ruimtelijke kwaliteit is daarmee hoger dan de benodigde investering (€ 69.627) voor het verkrijgen van de bouwkaavel. In voorliggend geval bestaat dan ook evenwicht tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de vereiste investeringen.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

ERF MOLENWEG HAARLE



odin

LANDSCHAPSONTWERPERS



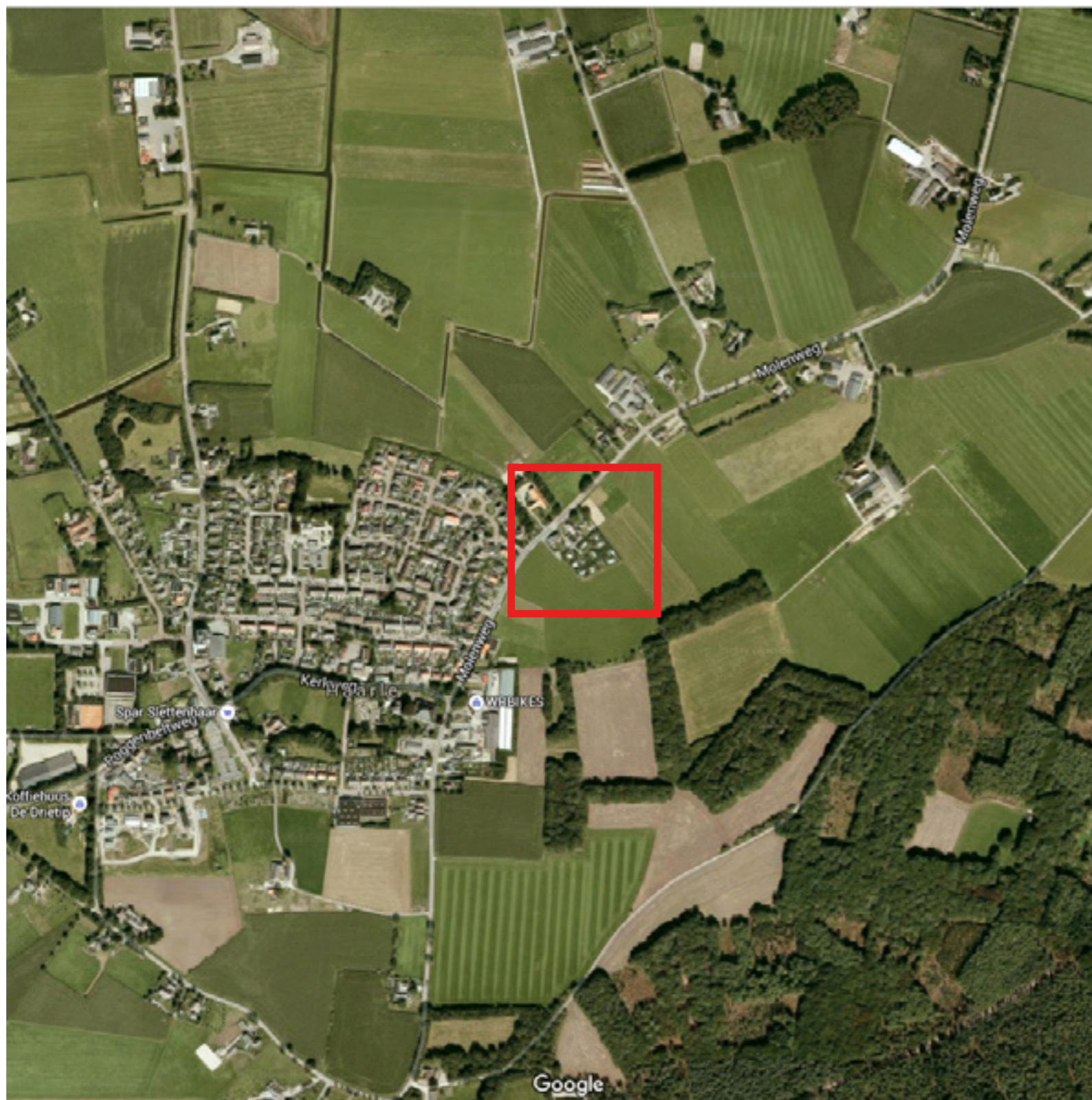
CONCEPT LANDSCHAPSPLAN

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Inventarisatie en analyse	4
2.1	Omgevingsvisie Overijssel	4
2.2	Historische ontwikkeling plangebied	5
2.3	Huidige situatie plangebied	6
2.4	Ruimtelijke ingrepen plangebied	8
2.5	Analyse landschap	9
3.	Plan	10
3.1	Visie op de locatie	10
3.2	Concept Landschapsplan	12

Colofon

I. INLEIDING



Plangebied Molenweg Haarle

Prachtig gelegen op de flank van de stuwwal, aan de Molenweg in Haarle, liggen een oud pakhuis en voormalig molengebouw. Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om het oude pakhuis en oorspronkelijk molengebouw te transformeren naar woning. Dit in combinatie met het saneren van de kleinschalige camping en het realiseren van een nieuwe woning in het kader van de Rood voor Rood regeling net ten noorden van de bestaande woonboerderij.

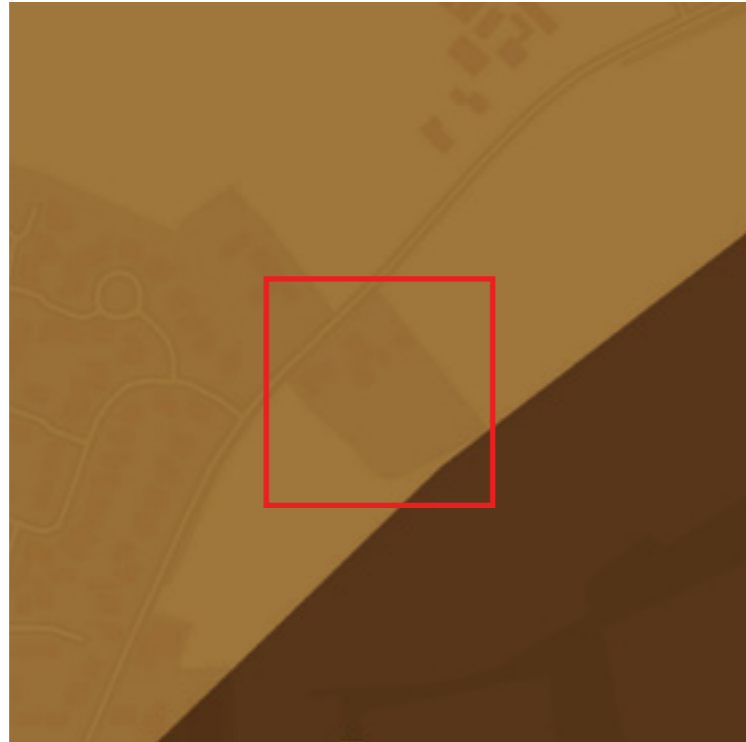
Om dit voornemen landschappelijk goed in te passen is voorliggend plan opgesteld. Dit landschapsplan is nodig om in het traject akkoord te krijgen van de gemeente.

Leeswijzer

In dit document wordt in hoofdstuk 2 de inventarisatie en analyse behandeld. Er wordt een beschrijving gedaan van het vigerend beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Om een duidelijk beeld te krijgen van de ontwikkeling in de tijd raadplegen wij daarnaast historische kaarten en landschapstypenkaarten. Informatie over de geschiedenis van de plek en de landschapkenmerken hebben we nodig om het verhaal bij uw plan te onderbouwen.

In hoofdstuk 3 beschrijven en verbeelden we onze visie en het concept landschapsplan. We laten zien hoe het plan voortkomt uit de analyse en hoe het is opgebouwd.

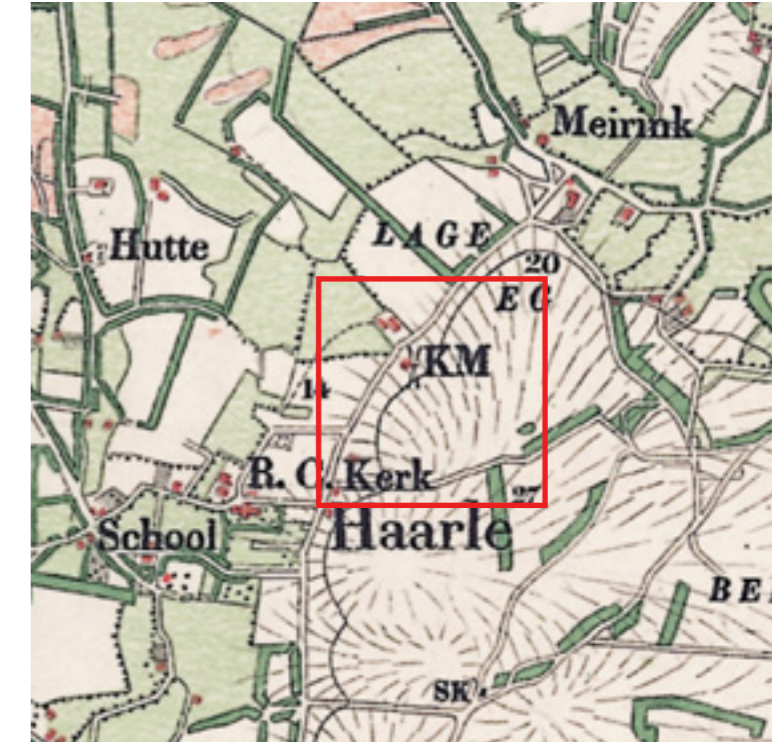
2. INVENTARISATIE EN ANALYSE



Natuurlijke laag: laag van dekzandvlakte en ruggen (lichtbruin) / Stuwwallen en ruggen (donkerbruin)



Laag van agrarisch cultuurlandschap: Essenlandschap (groen)



Historische kaart circa 1900: een organische structuur, overgang van laag naar hoog, de nog onontgonnen stuwwal en de oude molen op de flank van de open es kenmerken de locatie

2.1 OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

Dekzandvlakte:

De dekzandgronden beslaan een groot deel van de provincie Overijssel en zijn overblijfselen uit de ijstijd. Na de ijstijd bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog-droog en laag-nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. **De ambitie voor dit gebied is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken.** Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. **Bij de ontwikkeling van de dorpsranden dient rekening gehouden te worden met de relatief hogere ligging en is de (strekkings)richting van het landschap,** gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Stuwwallen:

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar.

Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staan bieden ze spectaculaire zichten over de provincie.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het **reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend** te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door **de zichten erop én er vanaf te versterken.**

Essenlandschap:

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden - voormalige - heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd.

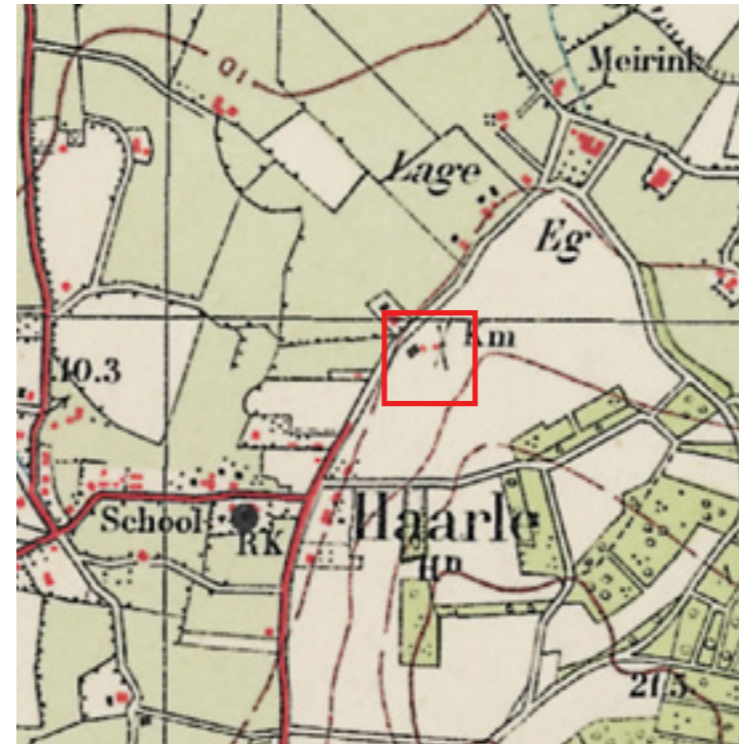
De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typierend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

De ambitie is het **behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es,** de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De rand van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, **mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.**

2.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING PLANGEBIED



1900



1950



1990



2015

In de tijdsperiode 1875 tot 2015 heeft het gebied rondom de oude molen een transformatie ondergaan. De flanken van de stuwwal zijn verder ontgonnen tot bouwland en de stuwwal is steeds verder bebost. Het dorp Haarle is sterk gegroeid en de locatie van de molen en het pakhuis oostelijk van de Molenweg is onderdeel geworden van de dorpsstructuur.

Het kleinschalige essenlandschap in westelijke richting heeft in de loop van de jaren een groot deel van haar kleinschaligheid verloren. Beplantingstructuren zijn verdwenen en het gebied is herverkaveld om de agrarische functie meer ruimte te geven.

Het oorspronkelijke contrast tussen het kleinschalige essenlandschap rondom Haarle en de open, ontongonnen stuwwal is in de loop van de tijd omgedraaid naar een meer (half)open beeld van het essenlandschap en een beboste stuwwal. De flanken van de stuwwal zijn daarbij bijzonder, niet alleen vanwege het reliëf, maar ook door de setting van de bebouwing op de flanken tegen een achtergrond van bossen op de Sallandse Heuvelrug.

De locatie van de molen en het oude pakhuis vormt daarmee een bijzondere locatie die vraagt om een bijzondere invulling.

2.3 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED



Huidige situatie



2.4 RUIMTELIJKE INGREPEN PLANGEBIED



Transformatie van oude pakhuis en molengebouw tot woning



Saneren camping tot agrarische grond



Verplaatsen paardenbak



Extra strook voor bestaande woonboerderij en realisatie extra kavel in kader van Rood voor Rood

2.5 ANALYSE LANDSCHAP

burgererven:

- wisselende oriëntatie en draaiing bebouwing ten opzichte van de weg
- afstand van woning tot weg is variabel
- erven deels tegen elkaar aan, deels met ruimte tussen de erven en zicht op open landschap
- erven deels groen ingepast, deels open in landschap

agrarische erven:

- grote erven met forse bebouwingsvolumes
- erven vaak gedraaid t.o.v. van de weg
- fors opgaand groen langs de randen of langs erftoegangsweg

zichtlijnen:

- spel van zichtlijnen naar lager gelegen essen-landschap en naar de flank van de es

nieuwe RvR-kavel:

- vanaf de Molenweg vormt de RvR-kavel het eerste aanzicht van Haarle
- de kavel komt als een als een nieuw burgererf in het landschap te liggen

pakhuis aan de rand

- bijzondere geschiedenis van molengebouw en pakhuis
- te transformeren gebouw bepaalt aanzicht vanaf dorpsrand en beleving van de esflank



Ruimtelijke analyse landschap

3 . PLAN

3.1 VISIE OP DE LOCATIE

Vanuit de analyse zien we een karakteristieke driedeling op de locatie. Allereerst de bestaande woonboerderij met een mooi groen erf, passend binnen de huidige landschappelijke setting. De paardenbak wordt verplaatst naar de achterzijde van de kavel. Mede hierdoor ontstaat een verschil in diepte tussen de drie kavels, aansluitend bij de kenmerken van de rafelige rand van de es.

Als tweede wordt het oude witte pakhuisje in combinatie met het her te bouwen grote pakhuis getransformeerd tot woning. Vanwege de historie van deze plek is het landschappelijk gezien waardevol om hier op een andere manier mee om te gaan dan de bestaande woonboerderij. Voorgesteld wordt op het erf een open en sober karakter mee te geven, passend bij de functionaliteit en de uitstraling van het pakhuis.

Als derde onderscheiden we de nieuwe RvR-woning. Deze wordt conform het principebesluit naast de bestaande woonboerderij geprojecteerd (ook een andere optie is denkbaar vanuit landschap, zie pagina 11). Door een eigentijdse uitstraling van de bebouwing en een open karakter van het erf krijgt het erf een eigen identiteit ten opzichte van het erf van de bestaande woonboerderij en ontstaat een gevarieerd beeld langs de Molenweg.

Karakteristieken

Bestaande woonboerderijkavel

- ingepakt met beplanting
- aantal mooie grote bomen
- eigen identiteit > behouden!
- creëren diepe kavel door toevoegen paardenbak

Kavel met getransformeerd pakhuis

- bijzonder gebouw met historie
- duidelijk andere inpassing dan bestaande woonboerderij
- open, gras, aantal grote bomen, korenveld/siergras als verwijzing naar historische korenmolen

Nieuwe RvR-kavel

- eigen identiteit met landelijke uitstraling
- oriëntatie gedraaid t.o.v. weg, passend binnen de losse setting van het essenlandschap
- deels hagen, deels afrastering met palen/hekwerk
- bomen vormen ensemble met bomen aan overkant weg

Algemeen

- Vergroenen aanblik vanaf de Molenweg > i.p.v parkeerstrook groene berm



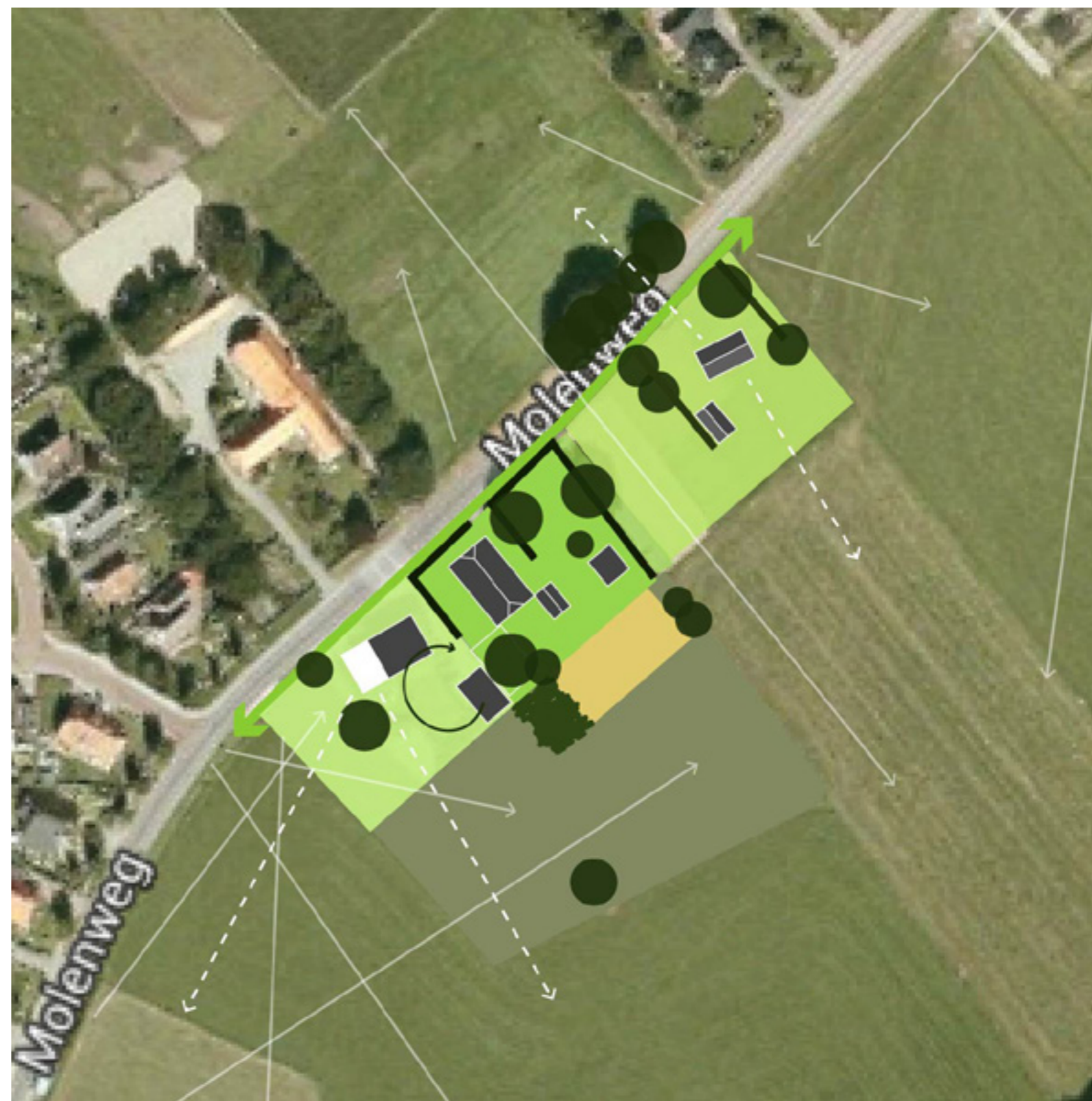
Visie op de locatie, compacte structuur

Op basis van de landschappelijke karakteristiek is ook nagedacht over een structuur waarbij we de RvR-woning niet projecteren naast de bestaande woonboerderij, maar juist los daarvan aan de noordzijde van de beschikbare gronden. (zie schets hiernaast).

Hiermee wordt bereikt dat:

1. De kwaliteit van het bestaande erf met de woonboerderij sterker intact blijft.
2. De nieuwe RvR-kavel een duidelijke eigen identiteit krijgt.
3. De kenmerkende afwisselende zichten vanaf de Molenweg in noordelijke en zuidelijke richting extra sterk aanwezig zijn.
4. De ruimte tussen de bestaande woonboerderij en de RvR-woning open van karakter wordt en hiermee doorzicht op de es wordt gegarandeerd
6. Bomen op het nieuwe RvR-erf een ensemble vormen met de bomen langs de Molenweg, passend bij de karakteristiek van het essenlandschap

Voor de uitwerking van het landschapsplan gaan we vooralsnog uit van de compacte structuur, een nieuwe woning aansluitend aan de bestaande kavel van Molenweg nummer 18.



Visie op de locatie, losse structuur

3.2 CONCEPT LANDSCHAPSPLAN



Landelijke eikenhouten afrastering langs zijkanten en achterzijde (gekloofd eiken met draad)

Aantal solitaire bomen geven het erf volume

Deels landelijke haag langs voorzijde kavel, deels open. Open uitstraling naar de Molenweg (gras/gazon).

Nieuwe RvR-kavel; entree en woning gedraaid t.o.v. Molenweg passend binnen het mozaïek van de esrand. Oprit begeleid door heesterbeplanting. Achter op de kavel ruimte voor tuinbeplanting/moestuin.

Behouden bestaande haag en extra strook van 5 meter vrij houden voor zicht op de es en toegang tot paardenbak

Paardenbak achter bestaande erf van Molenweg 18

Aantal fruitbomen op het achtererf (oud ras, hoogstam) en twee erfbomen als begeleiding van de paardenbak

Bijzonder gebouw vraagt om bijzondere entree; toegang auto en voetpad gescheiden door beplanting (bijv. siergras)

Parkeerstrook (deels) vergroenen tot berm

Vakken met siergras die aansluiten bij raampartijen pakhuis (siergras als verwijzing naar koren/graan)

Oude molensteen als object in de voortuin als verwijzing naar de oude molen

Boom op erf zorgt voor inkadering nieuwe woning (privacy) en voor afwisselende aanblik van het bijzondere gebouw

Landelijke haag (max. 1 meter hoog) als overgang van formele voorzijde (open ruimte met gras) naar informele achterzijde (siertuin met beplanting)

Forse erfboom passend in het essenlandschap en bij het historische, monumentale karakter van de plek

Randen van het erf met bloemrijk korenmengsel (verwijzing naar historie), rekening houdend met zichtlijnen vanuit woonkamer. Ronde vorm aan de tuinzijde is afgeleid van de vorm van de oorspronkelijke beltmolen

Afrastering tussen plangebied en omliggende agrarische percelen; palen op ruime afstand van elkaar, voorzien van draad





landelijke haag



robuust eikenhouten raster



solitaire erfbomen



Entree pakhuis verbijzonderen met siergras



molensteen als verwijzing naar de oude molen



bloemrijk korenmengsel op de overgang naar de es

COLOFON

Project: Erf Molenweg Haarle
Concept Landschapsplan

Projectnummer: 0387

Opdrachtgever: familie Tibben

Uitvoering: Odin Landschapsontwerpers BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal

Datum: 25 juli 2016

Status: Concept

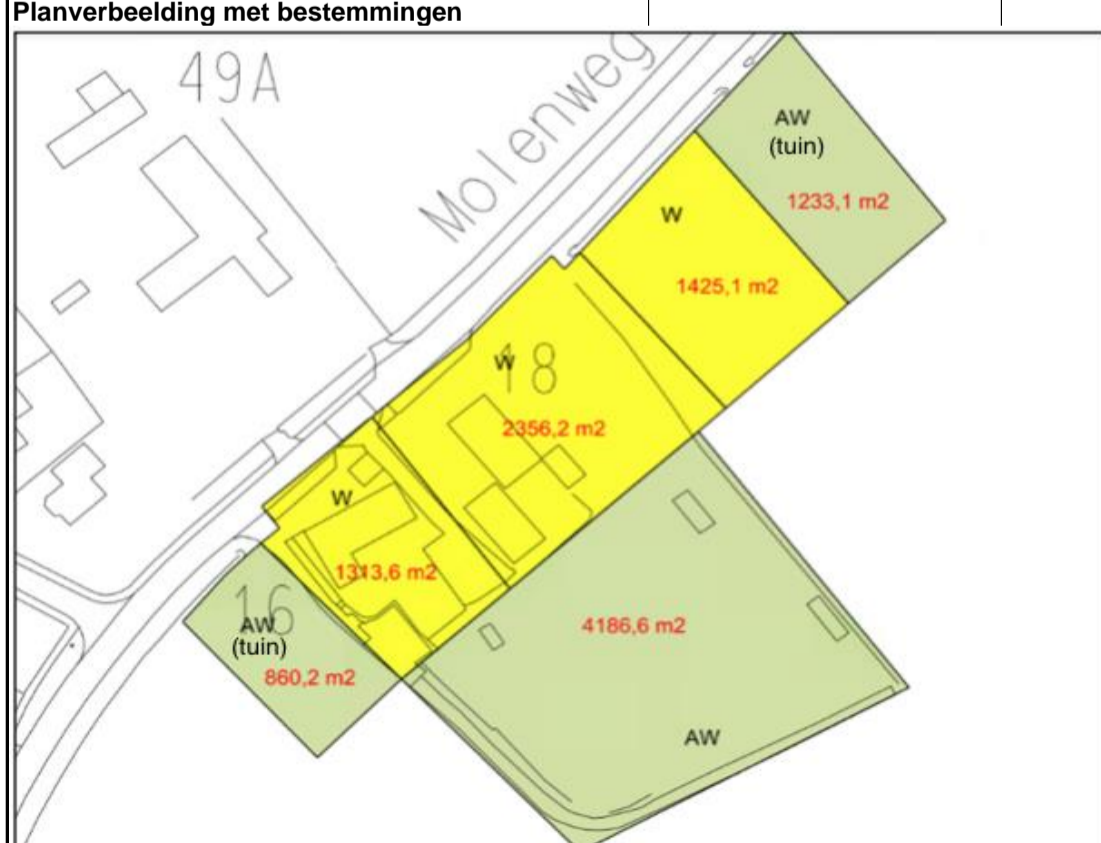
Bijlage 2 Opbrengsten/kosten overzicht

Haarle Molenweg 16-18				
Opbrengsten:	Bestemming (zie kaartje)	Opp (m2)	Waarde (m2)	Totaal (in euro)
Waarde nieuwe bestemming compensatiewoning	Wonen/Agr. met tuin	2.658	zie uitgangspunten	169.950
Waarde nieuwe bestemming Molle	Wonen/Agr. met tuin	2.173	zie uitgangspunten	158.986
Waarde bestaande woning nr. 18	Wonen	2.356	zie uitgangspunten	198.560
Waarde nieuwe bestemming achterterrein es	Agrarisch	4.186	6	25.116
Totaal opbrengsten		11.373		552.612
Kosten:				
Opbrengsten:	Bestemming	Opp (m2)	Prijs per eenheid	Totaal
Waarde oude bestemming	Agrarisch	4.129	6	24.774
Waarde oude bestemming	Recreatieterrein	5.063	15	75.945
Waarde oude bestemming	Maatschappelijk	436	135	58.860
Waarde oude bestemming	Wonen	1.745	zie uitgangspunten	178.425
Totale waarde oude bestemming		11.373		338.004
Sloopkosten recreatie		535	40	21.400
Sloopkosten pakhuis bij Molle				16.000
Kosten bouwrijp maken				10.000
Kosten opruimen overtollige verharding, uitheemse begroeiing etc				15.174
Kosten bodemsanering				40.000
Advies, onderzoek, leges en bestemmingsplan				25.000
Totaal kosten				127.574
Meerwaarde				87.034

Afwegingskader			
Puntenberekening		Punten	
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd	Gebiedseigen		20
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Middel		30
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook	Beetje maatschappelijk		30
Totaal			80
	Percentage (%)		
Meerwaarde te investeren als kwaliteitsbijdrage		80	€ 69.627,20

Investeringen KGO			
Verwerving/beschikbaar stellen grond t.b.v. wandelverbinding Molenweg			4.000
Landschappelijke inrichting woonkavels en achterterrein			8.000
Herstel cultuurhistorisch waardevol bijgebouw Molle			58.000
Totaal te investeren			69.627
Totale investering groene omgeving			70.000
Totaal Balans KGO			-373

Uitgangspunten (o.b.v. taxatie)			
Wonen			
0 - 1000 m2	130 euro per m2		
1000 - 2000 m2	65 euro per m2		
2000 m2 - >	10 euro per m2		
Agrarisch met aanduiding 'tuin' zonder (vergunningvrije) bouwmogelijkheden			
10 euro per m2			



--	--	--	--	--