

Grote Veenweg 14 Daarlerveen

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood



Grote Veenweg 14 Daarlerveen

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Initiatiefnemer:

Naam: Fam Ballast

Adres: Grote Veenweg 14

Postcode: 7687 AV

Plaats: Daarlerveen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 5000/200111

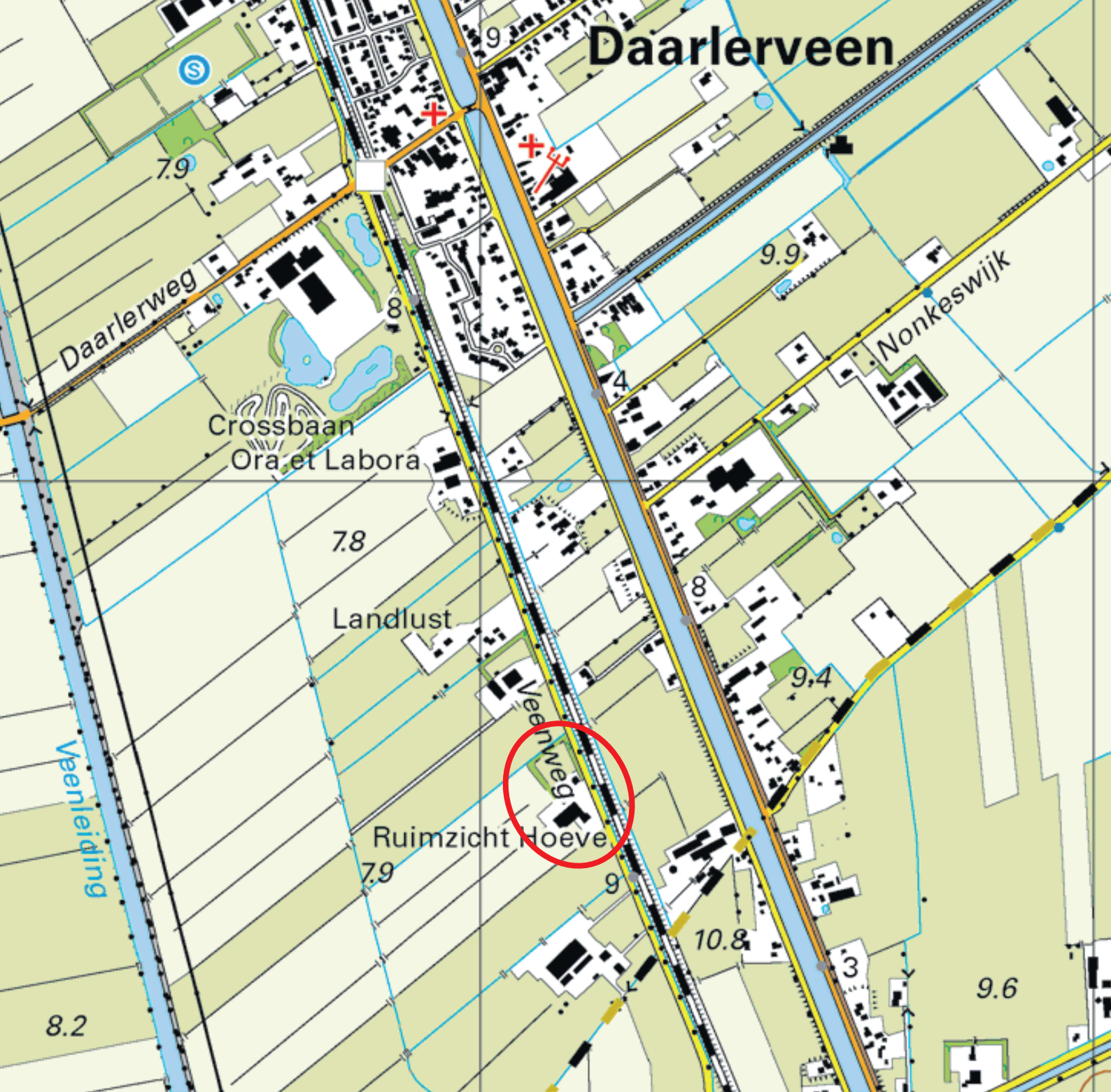
Datum: mei 2020



INHOUD

1	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Inhoudsopgave ruimtelijke onderbouwing	9
1.3	Beschrijving plangebied	11
2	BELEIDSANALYSE	15
2.1	Gemeentelijk beleid	15
2.2	Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel	15
2.3	Welstandsnota gemeente Hellendoorn	21
2.4	Bestemmingsplan	23
3	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	25
3.1	Landschapsontwikkeling tot op heden	25
3.2	Hoogte, bodem en geomorfologie	25
3.3	Uitgangspunten erfopbouw	29
4	INRICHTINGSPLAN	33
4.1	Uitgangspunten Grote Veenweg	33
4.2	Elementen Grote Veenweg nader beschreven	33
5	FINANCIËLE ONDERBOUWING ONTWIKKELING	35
5.1	Waarde bouwbestemming	35
5.2	Sloopkosten	35
5.3	30% gecorrigeerde vervangingswaarde	35
5.4	Investerings in ruimtelijke kwaliteit	37
5.5	Conclusie	37
	BIJLAGEN	39





Afbeelding 2. Topografische kaart



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Ballast is voornemens op het erf aan de Grote Veenweg 14 in Daarlerveen een nieuwbouwkavel te realiseren. Het erf is gelegen in het buitengebied van Daarlerveen, gemeente Hellendoorn (zie afbeeldingen 1 en 2). De initiatiefnemer wil hier graag een nieuwe woning realiseren in het kader van de Rood voor Rood-regeling. De huidige bewoners van het erf, de familie Hilbrink, blijven de bestaande woning bewonen.

De familie Hilbrink en familie Ballast hebben zelf de landschapsontsierende schuren in eigendom waarmee zij kunnen deelnemen aan de Rood voor Rood-regeling om een bouwrecht te verkrijgen. De totale oppervlakte aan schuren op het erf aan de Grote Veenweg betreft 1333 m². De familie Hilbrink wenst het vooraanzicht van de woning met geschakelde schuur te behouden. De geschakelde schuur wordt wel ingekort aan de achterzijde. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt, waardoor de overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

De overige schuren, met een oppervlakte van 860 m², worden gesloopt. Om te voldoen aan de eisen van de Rood voor Rood-regeling, waarbij landschapontsierende bebouwing gesloopt kan worden in ruil voor een woningbouwkavel en een kwaliteitsverbetering voor het landschap, dient minimaal 850 m² gesloopt te worden. Met deze oppervlakte aan te slopen bedrijfsbebouwing wordt aan deze minimeis voldaan.

De gemeente Hellendoorn heeft in haar schrijven van 28 november 2017 positief bericht gegeven over de sloop van de gebouwen en deelname aan de Rood voor Rood-regeling voor locatie Grote Veenweg 14.



Afbeelding 3. Te verplaatsen schuur



Afbeelding 4. Te behouden woning en te slopen schuur

1.2 Inhoudsopgave ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing is het voorgenomen plan uitgewerkt en ruimtelijk en beleidsmatig onderbouwd. De hoofdstukken 2 en 3 bevatten respectievelijk een landschaps- en beleidsanalyse. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het voorgenomen plan, en de randvoorwaarden die volgen uit de landschaps- en beleidsanalyse opgesomd. In hoofdstuk 5 zijn deze voorwaarden vertaald naar een inrichtingsplan. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een milieutoets (hoofdstuk 6) en een toets aan de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (hoofdstuk 7).

1.3 Beschrijving plangebied

De projectlocatie ligt in het open hoogveenontginningsgebied ten zuiden van het dorp Daarlerveen, tegenover de spoorlijn Almelo - Mariënberg. Op het erf staat een woning met een aantal bijgebouwen. De nieuwe woning wordt ingepast binnen het bestaande bouwblok op het erf aan de Grote Veenweg (zie afbeelding 6, 7 en 8).





Afbeelding 5. Te slopen schuur



Afbeelding 6. Te slopen schuur

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 7. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



2

BELEIDSANALYSE

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Rood voor Rood

De gemeente Hellendoorn heeft Rood voor Rood-beleid vastgesteld. Het hoofddoel van de kaders van Rood voor Rood in de gemeente Hellendoorn is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Wanneer minimaal 850 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag hiervoor een nieuwe burgerwoning worden opgericht. De meerwaarde uit verkoop van een bouwkaal na aftrek van de kosten moet geïnvesteerd worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan op verschillende manieren plaatsvinden. Veelal betreft het een verbetering van de landschapsstructuur. Er wordt 860 m² aan landschapontsierende schuren gesloopt. Hiermee voldoet het plan aan de Rood voor Rood-regeling. De financiële onderbouwing van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5.

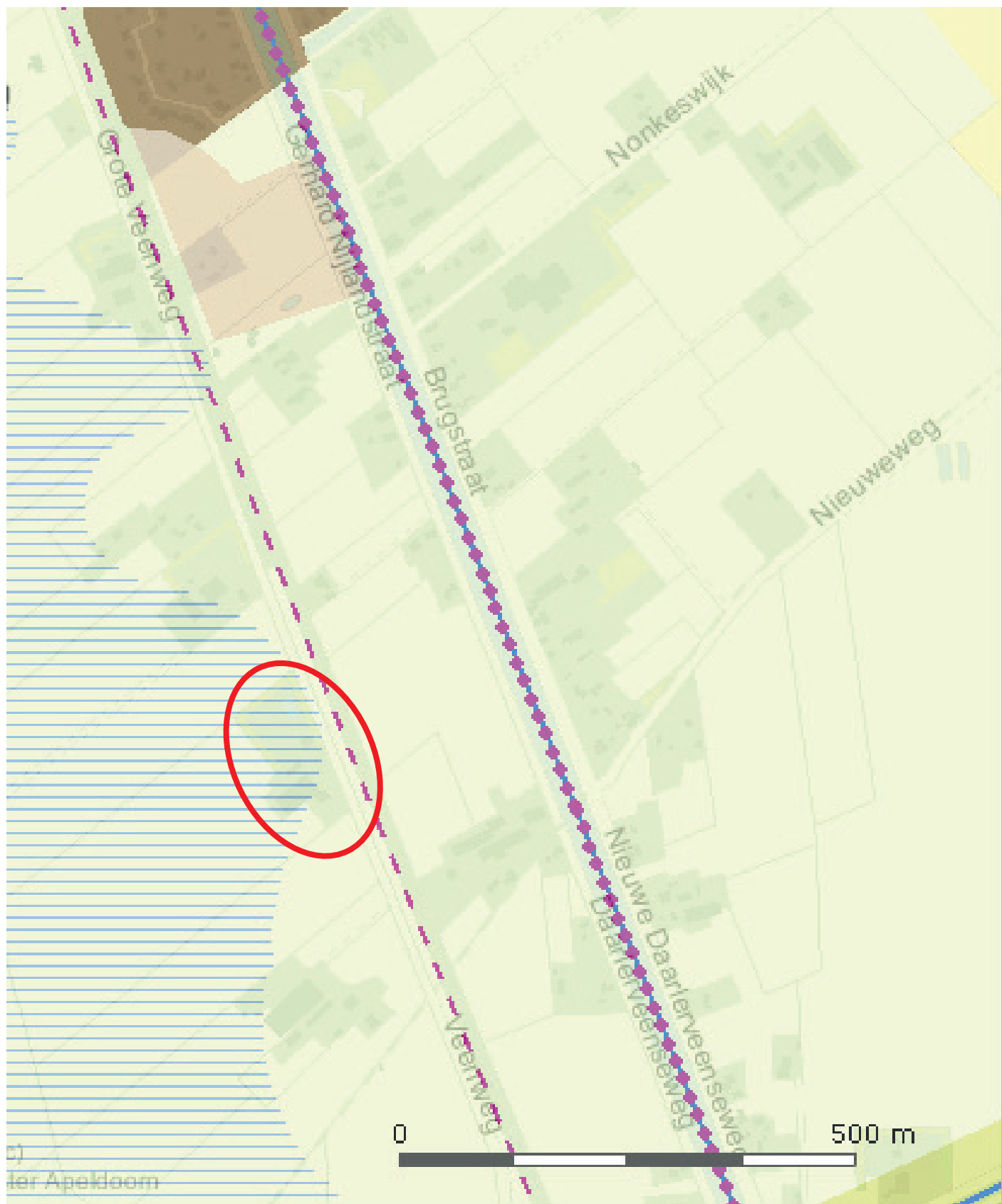
2.1.2 Omgevingsvisie Natuurlijk Avontuurlijk

De Omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' maakt onderscheid in 'Identiteitsgebieden'. Het projectgebied ligt in het identiteitsgebied 'Activiteit aan de as'. De gemeente wil hier de identiteit van het gebied (opstreckende verkaveling, rechte wegen en kanalen en openheid) bewaren. Zij stelt hiervoor de volgende eisen:

- Situeren van ontwikkelingen langs de assen (bouwen aan de as)

2.2 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is." De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een 'lust- en leisure' laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in dit hoofdstuk.



Afbeelding 8. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel

2.2.1 Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte aangegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Hier staat de kwaliteitsambitie 'buitengebied accent productie, de schoonheid van moderne landbouw' voorop (zie afbeelding 9). In dit gebied krijgt de landbouw ruimte voor schaalvergroting en modernisatie. Het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken is in dit gebied optimaal in harmonie met de schaalvergroting. De sloop van de landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van een woningbouwkavel aan het bebouwingslint van de Grote Veenweg, zal de ontwikkeling van de moderne landbouw niet in de weg staan. De mogelijkheden voor de landbouw en de uitstraling worden niet beïnvloed door de ontwikkeling van een woningbouwkavel op deze locatie. Het project past dan ook in het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie.

Uitgangspunten:

- Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

2.2.2 Natuurlijke laag

Hoogveengebieden in cultuur gebracht

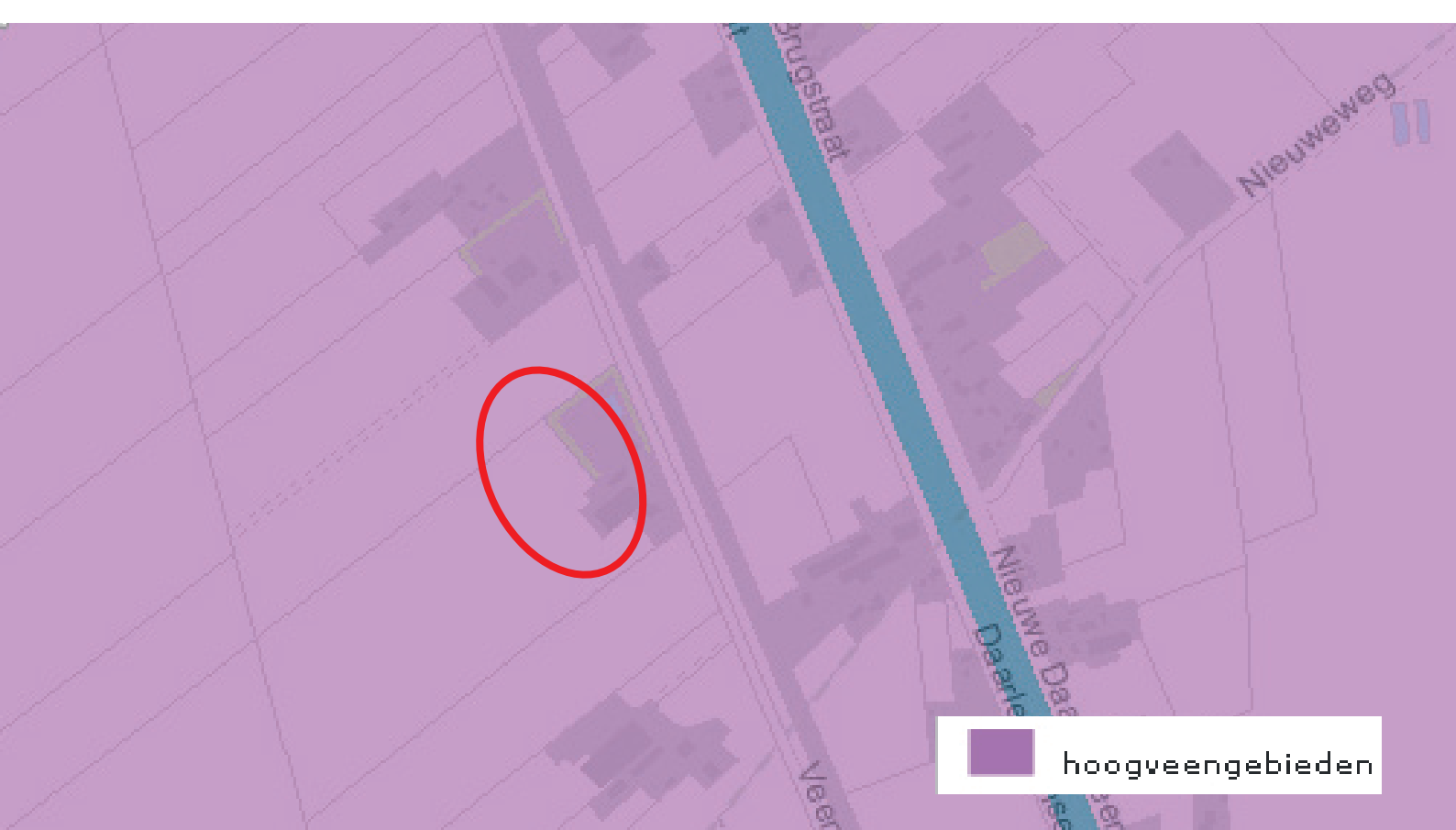
Het plangebied bestaat uit 'hoogveengebieden in cultuur gebracht' (zie afbeelding 10). De natuurlijke laag is ontstaan door abiotische processen, zoals weersinvloeden, waterstromen, vestiging plant en dier, etc. De slooplocatie aan de Grote Veenweg valt onder het in cultuur gebrachte hoogveengebied. Hoogveengebieden zijn van oorsprong natte gebieden. De ontwikkelingen op het erf vallen binnen de normen en ambities van de natuurlijke laag. Per saldo neemt de bebouwing af, doordat meer bebouwing wordt gesloopt dan gerealiseerd op de compenserende woningbouwkavel. Bestaande structuren worden versterkt en openheid wordt hersteld.

2.2.3 Laag van het agrarische cultuurlandschap

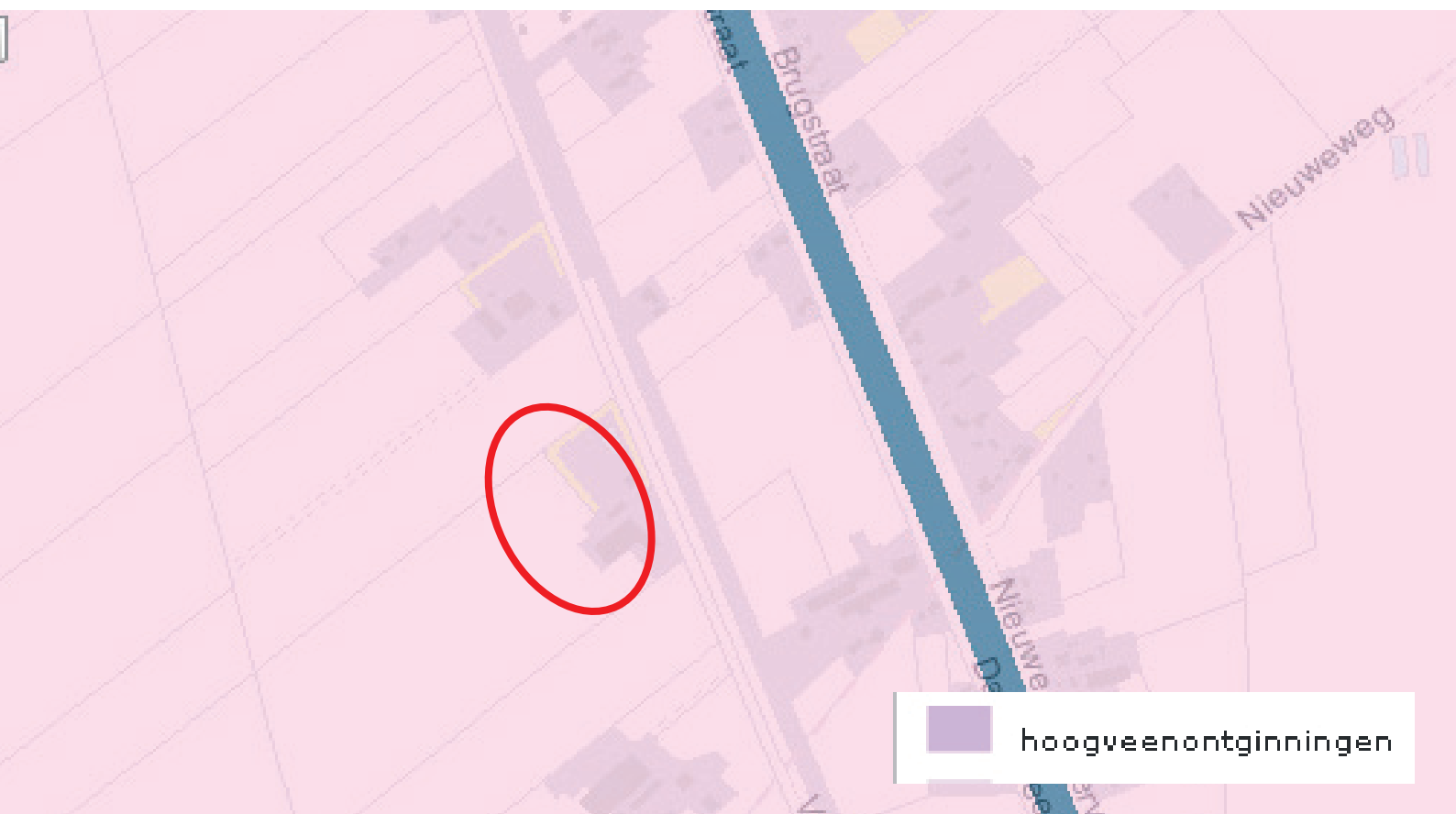
In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan.

Hoogveenontginningslandschap

In het hoogveenontginningslandschap is het hoogveen, zie ook natuurlijke laag, op grote schaal afgegraven en het landschap ontgonnen. Waterlopen, kanalen en bebouwingslinten



Afbeelding 9. Natuurlijke laag



Afbeelding 10. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

geven de maat van ruimte aan, die gekenmerkt wordt door grote open ruimten en vergezichten oplevert.

Uitgangspunten:

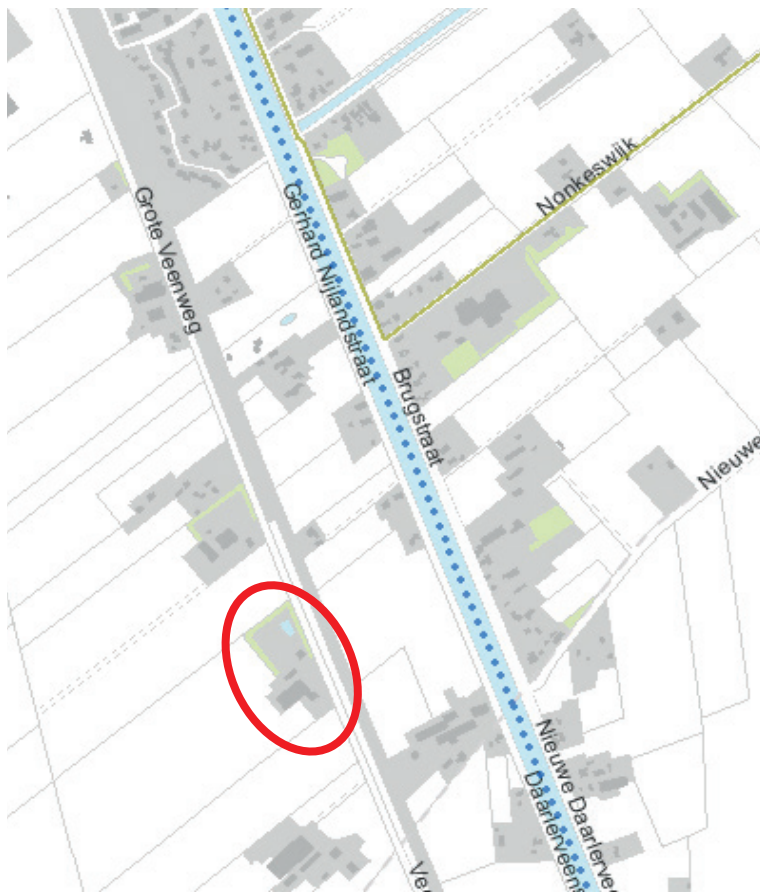
- De grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen de ruimtes en bestaande verdichte zones in stand houden.
- Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de versterking van bijzondere architectuur, de linten door het landschap en de open ruimtes.
- Rekening houden met de schaal en het patroon van beplanting en bebouwing;
- De schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning en de directe omgeving van het erf groeit mee met het erf;
- Behoud van de open verkaveling van het uitgestrekte veld met zichtbare ontginningsgrenzen;
- De strekkingsrichting van het landschap geldt als uitgangspunt bij de ontwikkeling;
- Voortbouwen aan en versterken van de kenmerkende structuren ;
- Wegbegeleidende beplanting / lanen;
- Houtsingels op perceelsgrenzen;
- Beplante erven;
- Grote open ruimtes.

2.2.4 Stedelijke laag en Lust- en Leisurelaag

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten

- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond alsmede de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Ontwikkel erfensembles die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven;
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voor- en achtererf;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen;
- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond alsmede de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt.



Afbeelding 11. Lust- en leisurelaag en stedelijke laag



Afbeelding 12. Principetekening hoogveenontginningen uit de omgevingsvisie

2.3 Welstandsnota gemeente Hellendoorn

De welstandsnota van de gemeente Hellendoorn is alleen van toepassing op nieuwbouwlocaties. Het gaat hier om gebouwen en bouwwerken die iedereen dagelijks om zich heen ziet. Bepalend daarbij zijn zowel de kwaliteit van de individuele gebouwen en bouwwerken, als de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen in hun onderlinge samenhang. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in uitgangspunten per deelgebied.

Deelgebied nieuwbouwlocatie

De locatie ligt volgens de welstandsnota in het deelgebied Daarlerveen. Voor dit deelgebied gelden onderstaande uitgangspunten, met betrekking tot de ontwikkeling van bebouwing.

Welstandscriteria

Situering

- Eventuele rooilijn respecteren
- Bestaande nokrichting respecteren
- Clustervorming op erf van boerderijen
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Oriëntatie boerderijen op erf
- Oriëntatie linten op openbare weg
- Gepaste afstand tussen gebouwen

Hoofdvorm

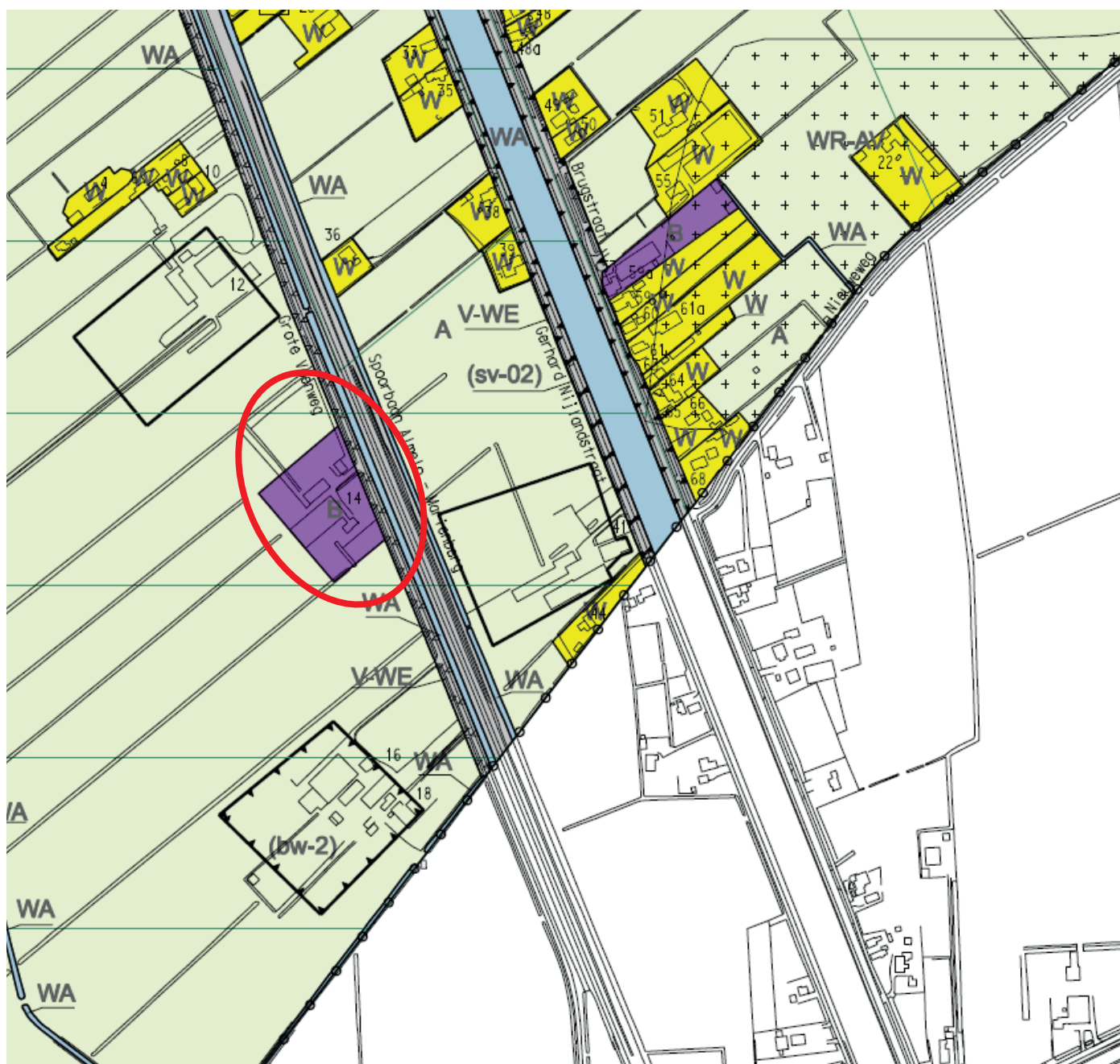
- Geen platte daken
- Rechthoekige basisplattegrond, waarbij boerderijen de richting van de kavels volgen

Aanzichten

- Gesloten gevels

Opmaak

- Rode tot roodbruine baksteen
- Donkergrijze of rode dakpannen
- Donkerkleurige golfplaat voor bijgebouwen mogelijk
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen
- Bescheiden detaillering



Afbeelding 13. Bestemmingsplan buitengebied

2.4 Bestemmingsplan

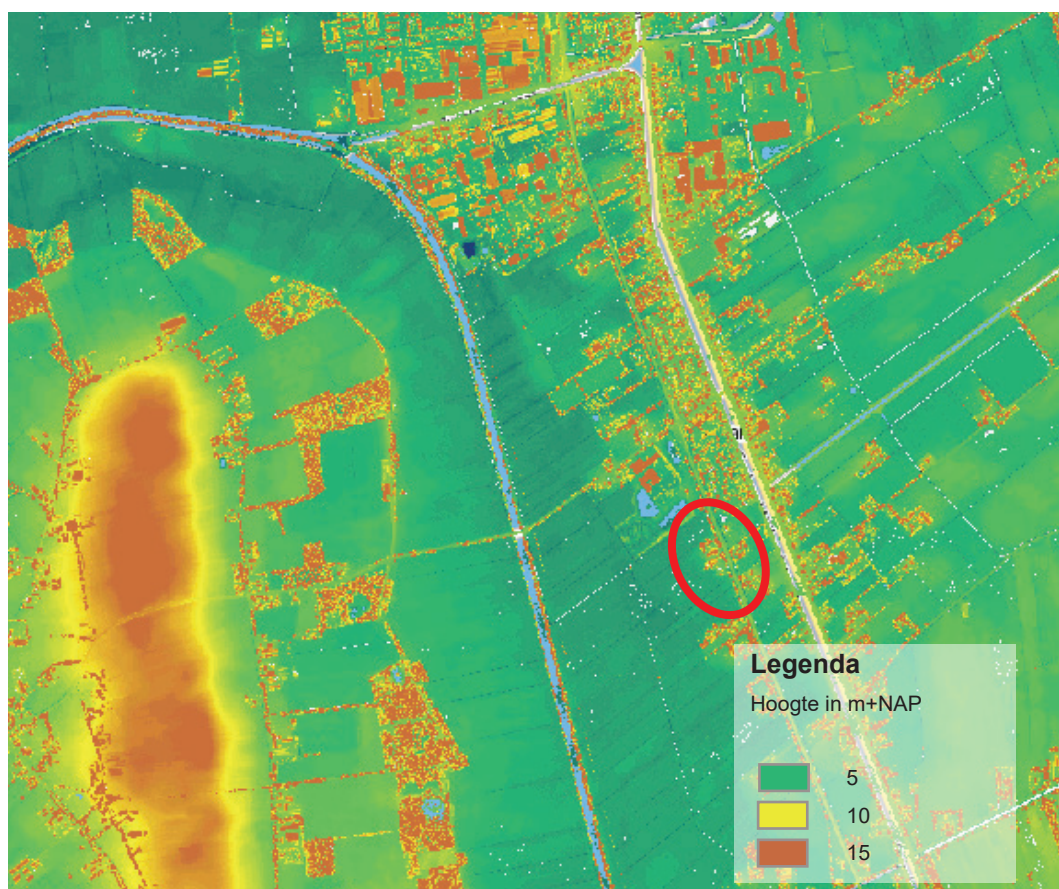
De locatie heeft in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Hellendoorn de bestemming bedrijf bestemd voor werken. Een bestemmingsplanherziening is nodig om de bouw van twee woningen op deze locatie toe te staan. Onderdeel van het proces is een bestemmingsplanprocedure waarbij de locatie een dubbele woonbestemming krijgt.

Conclusie beleidsinventarisatie

Het Rood voor Rood project Ballast ondervindt op voorhand geen problemen vanuit beleidstechnisch oogpunt. Door het toepassen van de regeling vindt een ruimtelijke verbetering in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn plaats. De sloop van de voormalig agrarische gebouwen versterkt de open structuur in de omgeving van de Grote Veenweg. Tevens beperken de ontwikkelingen de landbouw niet in haar functie. Stedenbouwkundig is de compensatiekavel te verantwoorden doordat aansluiting wordt gezocht met de bestaande bebouwingsstructuur.



Afbeelding 14. Geomorfologische kaart



Afbeelding 15. Hoogtekaart

LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK

3.1 Landschapontwikkeling tot op heden

De projectlocatie ligt in een voormalig hoogveengebied ten zuiden van Daarlerveen. Op de historische kaart van 1900 (zie afbeelding 18) bestaat het erf nog niet. Het uitgestrekte gebied was bedekt met een dikke laag hoogveen dat tot na 1900 op grote schaal is verveend ten behoeve van de turfwinning. De vervening van het veenkoloniale landschap gebeurde op zeer grote schaal waardoor er een grootschalig landschap ontstaat met een rationele strokenverkaveling tussen de rechtlijnige ontginningskanalen, dijken en wijken. De agrarische erven liggen gekoppeld aan de kanalen, wijken en doorgaande wegen (ontginningsdijken). Het landschap werd na de vervening ingericht voor de grootschalige landbouw en kent vrijwel geen landschappelijke beplanting. Het landschap is de afgelopen decennia steeds grootschaliger geworden en heeft haar typerende kenmerken verloren.

Advies is beplanting alleen toe te passen langs de randen van het erf (windsingels) en de openheid van het landschap behouden en versterken. Dit sluit aan op onderstaande uitgangspunten:

- De nieuwe erfbepanting beperkt zich tot het behouden en versterken van de houtsingels langs de randen van het erf.

3.2 Hoogte, bodem en geomorfologie

De geomorfologische kaart, hoogtekaart en bodemkaart (zie afbeeldingen 15, 16 en 21) geven een gedetailleerd beeld van de opbouw en het ontstaan van de huidige situatie.

3.2.1 Geomorfologische kaart

De geomorfologische kaart van afbeelding 15 laat zien dat het plangebied op een dekzandrug (3K14) ligt midden in veenkoloniale ontginningsvlakten (2M44) en een dalvormige laagte (2R1).

3.2.2 Hoogtekaart

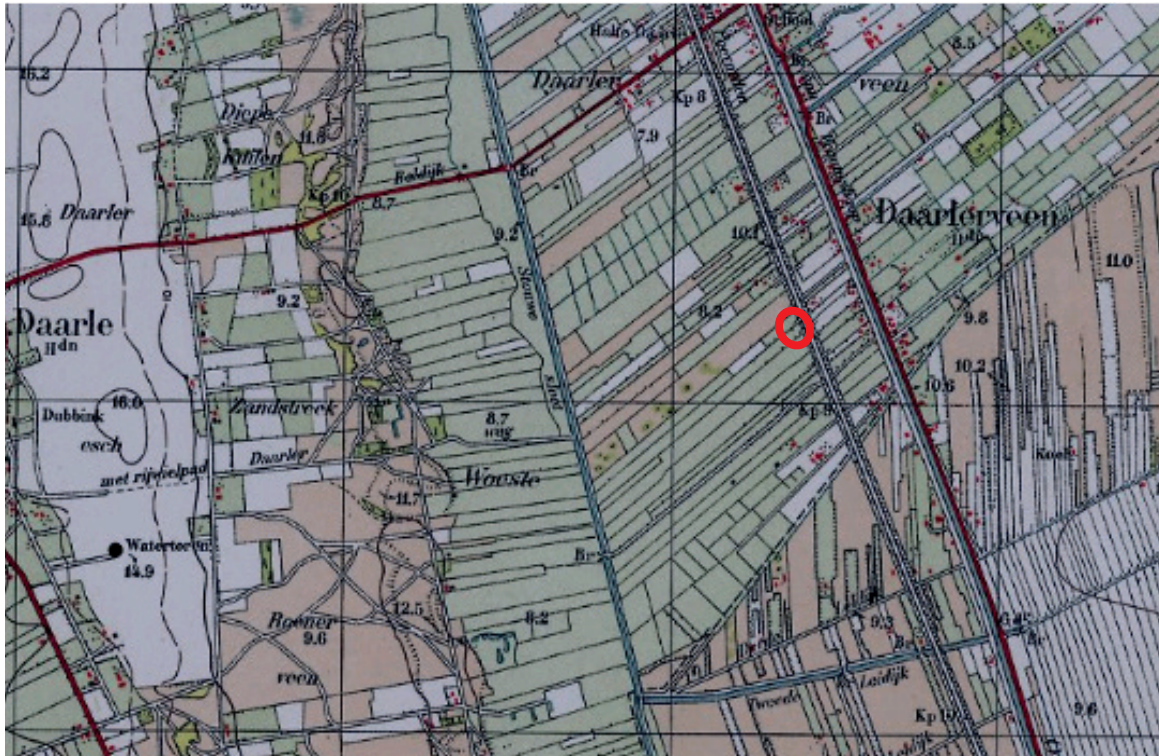
De hoogtekaart (afbeelding 16) laat een relatief vlak gebied zien met diverse dekzandkopjes. Daarnaast is de stuwwal van Daarle ten westen van het plangebied goed zichtbaar. De projectlocatie ligt op een dekzandkopje en ligt daardoor net iets hoger ten opzichte van de directe omgeving.



Afbeelding 16. Historische kaart 1850



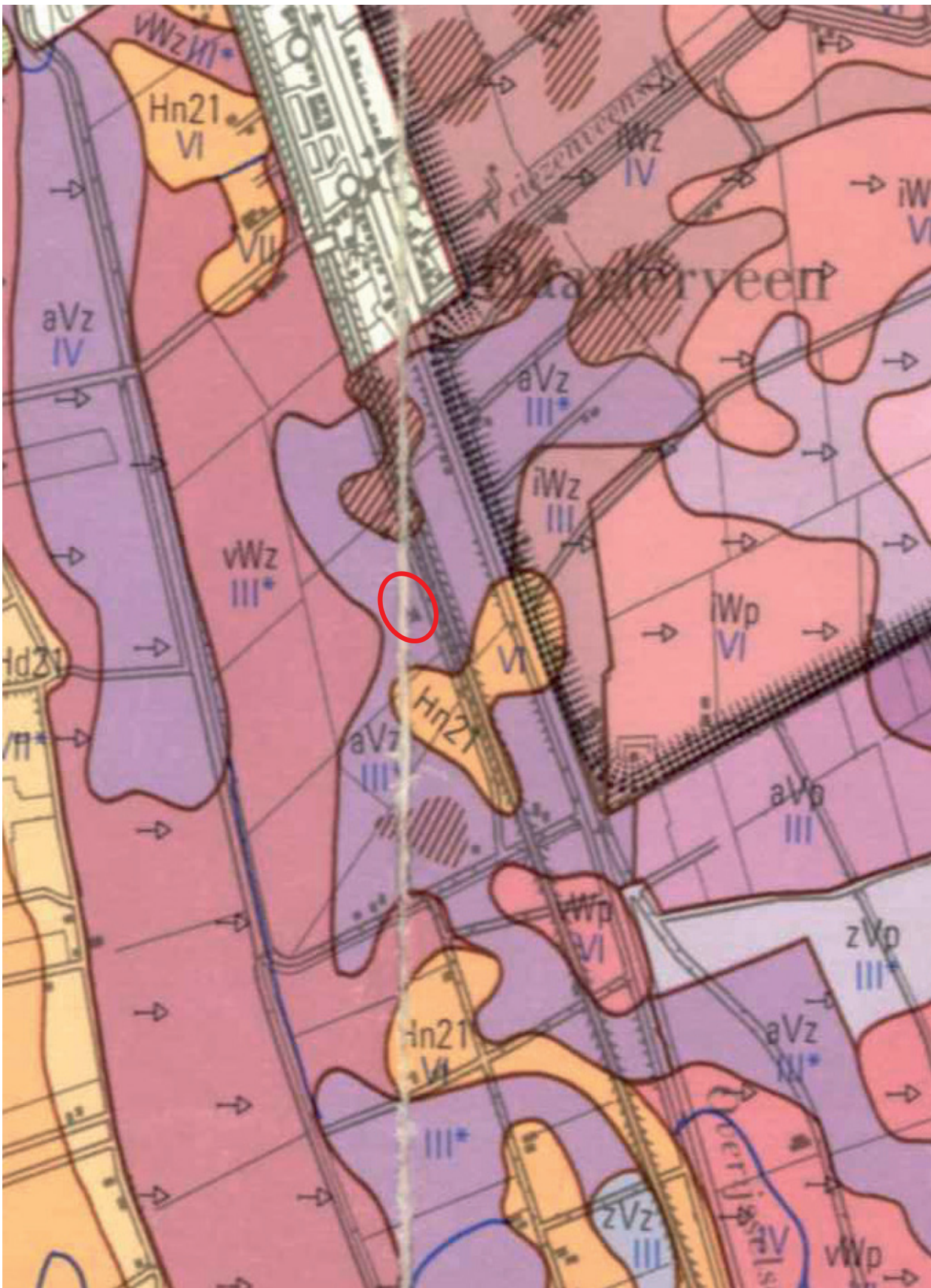
Afbeelding 17. Historische kaart 1900



Afbeelding 18. Historische kaart 1935



Afbeelding 19. Historische kaart 1976



Afbeelding 20. Bodemkaart

3.2.3 Bodemkaart en plantsoorten

Uit de bodemkaart (afbeelding 21) is af te leiden welke bodem en waterhuishouding voor het gebied geldt. Op basis hiervan wordt de potentiële natuurlijke vegetatie (pnv) voor het gebied bepaald. Door gebruik te maken van de plantsoorten die hieruit voortvloeien is de natuurlijke ondergrond sturend voor de keuzes. De ondergrond op de projectlocatie bestaat uit madeveen.

Madeveengronden

Het projectgebied wordt gekenmerkt door een madeveen (aVz) met grondwatertrap III. Madeveengronden worden gekenmerkt door veraard veen waarvan de bovenste laag van de bodem (de A-horizont) vermengd is met zand. De A-horizont is dunner dan 50cm. Veel van deze madeveengronden (eerdveen) zijn ontgonnen tijdens de hoogveenontginningen eind 19^e, begin 20^e eeuw. Na de ontginningen is een grootschalig en open landbouwgebied ontstaan. De bosgemeenschap die past bij deze bodem is het Vochtig berken-zomereikenbos. Passende bomen zijn: zomereik, ruwe berk, gewone es en zachte berk. Passende struiken zijn: vuilboom, lijsterbes, grauwe wilg en geoorde wilg.

Biodiversiteit vergroten is eenvoudig

Alle landschapselementen in deze erfontwikkeling kunnen worden ingezet om biodiversiteit te vergroten. Het kost geen extra inspanning inheems plantmateriaal te gebruiken en het levert veel meer op. Alleen al door inheems plantmateriaal te gebruiken vergroot je de biodiversiteit. Dit komt door het aantal insecten wat er op en omheen inheemse planten kunnen leven.

3.3 Uitgangspunten erfopbouw

Om het erf te in te richten, hebben we gekeken naar algemene en streekeigen karakteristieken van een erf.

3.3.1 Het traditionele erf (algemene Saksische erfopbouw)

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en bestrating. Omdat een erf -als agrarisch bedrijf- vooral functioneel moet zijn is daarvoor een bepaalde indeling gewenst. Algemene karakteristieken die gelden voor erven zijn hieronder opgesomd:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
- Combinatie van gebouwen en beplanting;
- Onderverdeling in een voor- en achtererf*;
- Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

* Van oudsher is op de erven een indeling in 'voor' en 'achter' erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf (en zijerf) speelde wonen de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. Werken speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo.

(Bron: *Traditie en vernieuwing – Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen*)

3.3.2 Het regionale Twentse erf

Voor de erven in regio Twente is een scan gemaakt. Hierin komen de volgende regionale typeringen naar voren:

- Onderscheid in voor- en achtererf;
- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling;
- Geen duidelijk afgebakend erf;
- Hiërarchie in bebouwing;
- Verwantschap in bebouwing (Dakvorm, kleur e.d.);
- Markante solitaire bomen zoals een noot;
- Eiken(gaarden) en paardenkastanje op het achtererf;
- Bescheiden siertuin in combinatie met nutstuin voor de voorgevel, omgeven door haag (met hekje) van meidoorn, taxus, buxus, liguster of een hekwerk;
- Bestrating in tuingedeelte bestaat uit halfverharding, gebakken klinkers, keitjes;
- Bestrating erf bestaat uit eenvoudige materialen, zandpad, gestorte betonplaten, asfalt of klinkers.

(Bron: *Traditie en vernieuwing, Het Oversticht/Provincie Overijssel en Boerderijen in Nederland, Koen Kleijn*)

Randvoorwaarden erfopbouw:

- Erf vervlechten met landschap;
- Overwegen welke historische en regionale kenmerken toe te passen zijn binnen bestaand beleid en praktische kaders.

3.3.3 Wensen vanuit de initiatiefnemer

De initiatiefnemers wensen de nieuwe woning op het perceel te bouwen, passend in de stijl van de omgeving. Zowel qua ligging, vormgeving als materiaalgebruik. De nieuwe woning wordt ontwikkeld binnen het huidige bouwblok. De bewoners van de oorspronkelijke woning willen de woning met de geschakelde schuur behouden. Hierdoor wordt het originele aanzicht behouden. De geschakelde schuur wordt aan de achterzijde ingekort. Daarbij worden de andere twee schuren op het erf volledig gesaneerd.

Legenda

-  Bestaande boerderij en bijgebouw
-  Nieuwe woning 750 m²
-  Nieuw bijgebouw 100 m²
-  Bestaande bomen
-  Bestaande haag
-  Grazon/grasland
-  Bestaande verharding
-  Nieuwe verharding
-  Sieruin
-  Raster
-  Hek naar weide
-  Te slopen schuren
-  Grens bouwblok
-  Plangrens



Grote Veenweg 14 Daarlerveen

Rood voor Rood - inrichtingsschets

Opdrachtgever: fam. Ballast

Kaartnr.: model 1
Schaal: schaalbalk


Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

Projectnr.: 5000
Opnamedatum: n.v.t.
Datum: 19-09-2013
Versie: concept
Formaat: A3
Bestand: Werktekst/illustratie
Geleend: FS



4

INRICHTINGSPLAN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van het erf beschreven.

4.1 Uitgangspunten Grote Veenweg

- Behoud aanzicht van de oorspronkelijke woning met geschakeld bijgebouw;
- Respecteren van de rooilijn;
- Open landschap versterken;
- Ruim opgezet erf met een visueel gemeenschappelijk voorerf;
- Nieuwe woning met bijgebouw is qua uitstraling ondergeschikt aan de oorspronkelijke woning;
- Passend in het gebied blijven de bestaande windsingels behouden.

4.2 Elementen Grote Veenweg nader beschreven

In dit gebied is het belangrijk de openheid van het landschap te behouden en te versterken. Het advies ten aanzien van beplanting is het behouden van de windsingels die nu rondom het perceel staan.

Om het agrarisch karakter van het erf te versterken, worden de overige delen van het perceel ingericht als weide voor enkele stuks vee of als thuisbasis voor een schaapskudde.



5

FINANCIËLE ONDERBOUWING ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwka­vel. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

5.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwka­vel. Uit het taxatierapport (zie bijlage 3) blijkt dat de kavelwaarde van 1.000 m² uitkomt op een bedrag van € 140.000,-. Op deze locatie wordt een woningbouwka­vel ontwikkeld op basis van de Regeling Rood-voor-Rood. De inbreng van de ondergrond bedraagt € 6.000,-. Het bouwrijp maken van de bouwka­vel kost € 10.000,-. De waardestijging van de locatie van de woningbouwka­vel bedraagt daarmee € 124.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

5.2 Sloopkosten

In de provinciale Rood voor Rood-regeling werd een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. De provincie heeft in 2009 toestemming gegeven uit te gaan van een afwijkend bedrag in de situaties waar blijkt dat de sloopkosten hoger uitvallen. In deze situaties wordt de initiatiefnemer gevraagd twee slooppoffertes te overleggen en voor de sloopkosten uit te gaan van het laagste offertebedrag. De offerte van HeinHeun sloopwerken betreft de offerte met de laagst kosten. De sloopkosten conform deze offerte bedragen € 143.385,-

5.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in "Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel". In bijlage 4 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Grote Veenweg. Deze bedraagt € 48.800,-. Dertig procent hiervan, € 14.640,- hoeft de initiatiefnemer niet te investeren.

5.4 Investerings in ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Waarde bouwbestemming bouwkavel	€ 124.000,-
Sloopkosten volgens facturen	€ 143.385,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	<u>€ 14.640,-</u> -
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ -34.025, -

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit is in dit geval negatief.

De advieskosten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit kunnen ook worden opgevoerd. In dit geval zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude en de kosten voor het opstellen van de taxatierapporten. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure worden diverse (milieu)technische onderzoeken uitgevoerd. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van deze kosten. In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Onderzoekskosten	€ 5.000,-
Plankosten: advieskosten, taxatierapporten	<u>€ 16.400,-</u>
Totaal	€ 21.400,-

5.5 Conclusie

In dit geval wordt € 21.400,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.



BIJLAGEN

Bijlage 1. Verantwoording sloopkosten

Bijlage 2: Taxatie nieuwbouwkavel

Bijlage 3. Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde

