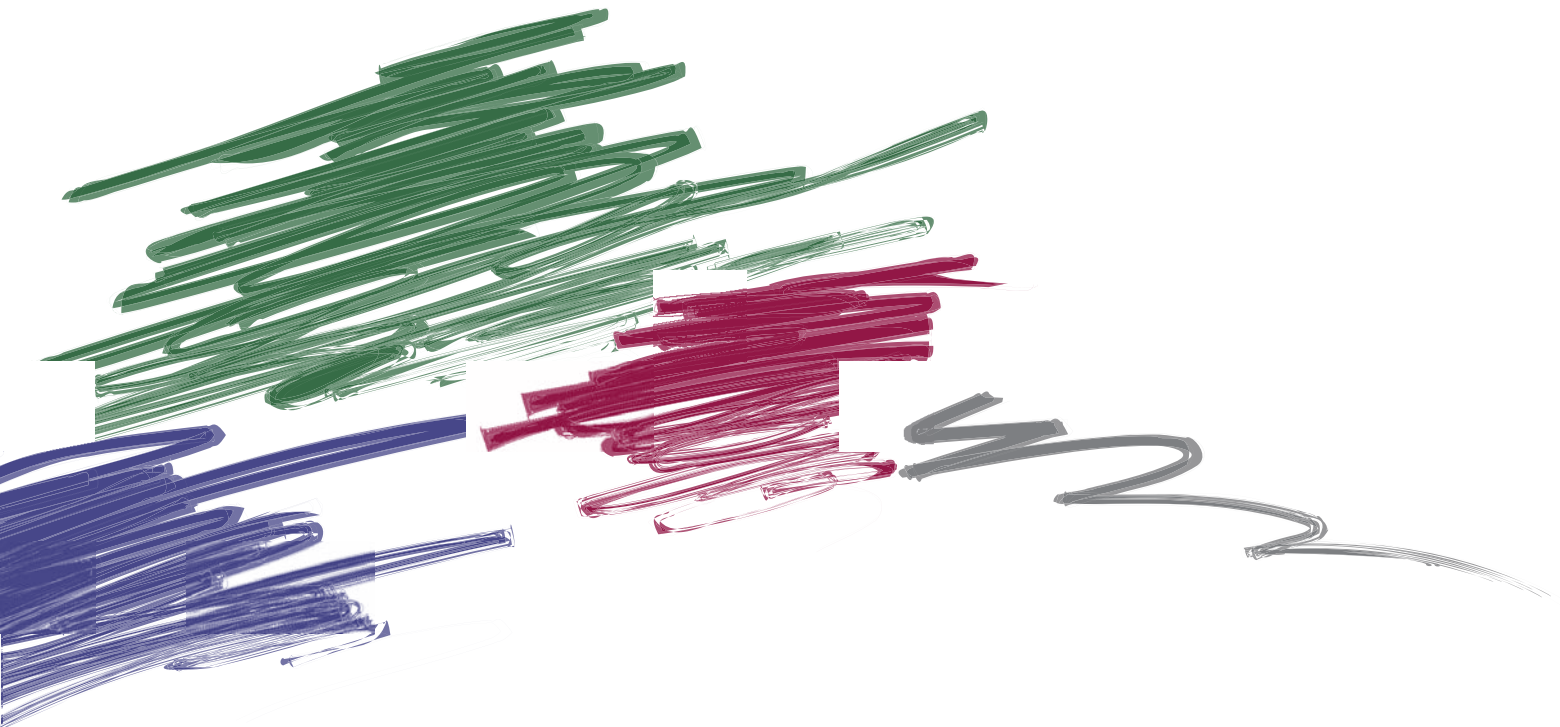


Rood voor Rood van der Meer  
*Stationsweg 13a, Haarle*



**Eelerwoude**  
kleurt het landelijk gebied



**Rood voor Rood van der Meer**  
*Stationsweg 13a, Haarle*

**Opdrachtgever:**

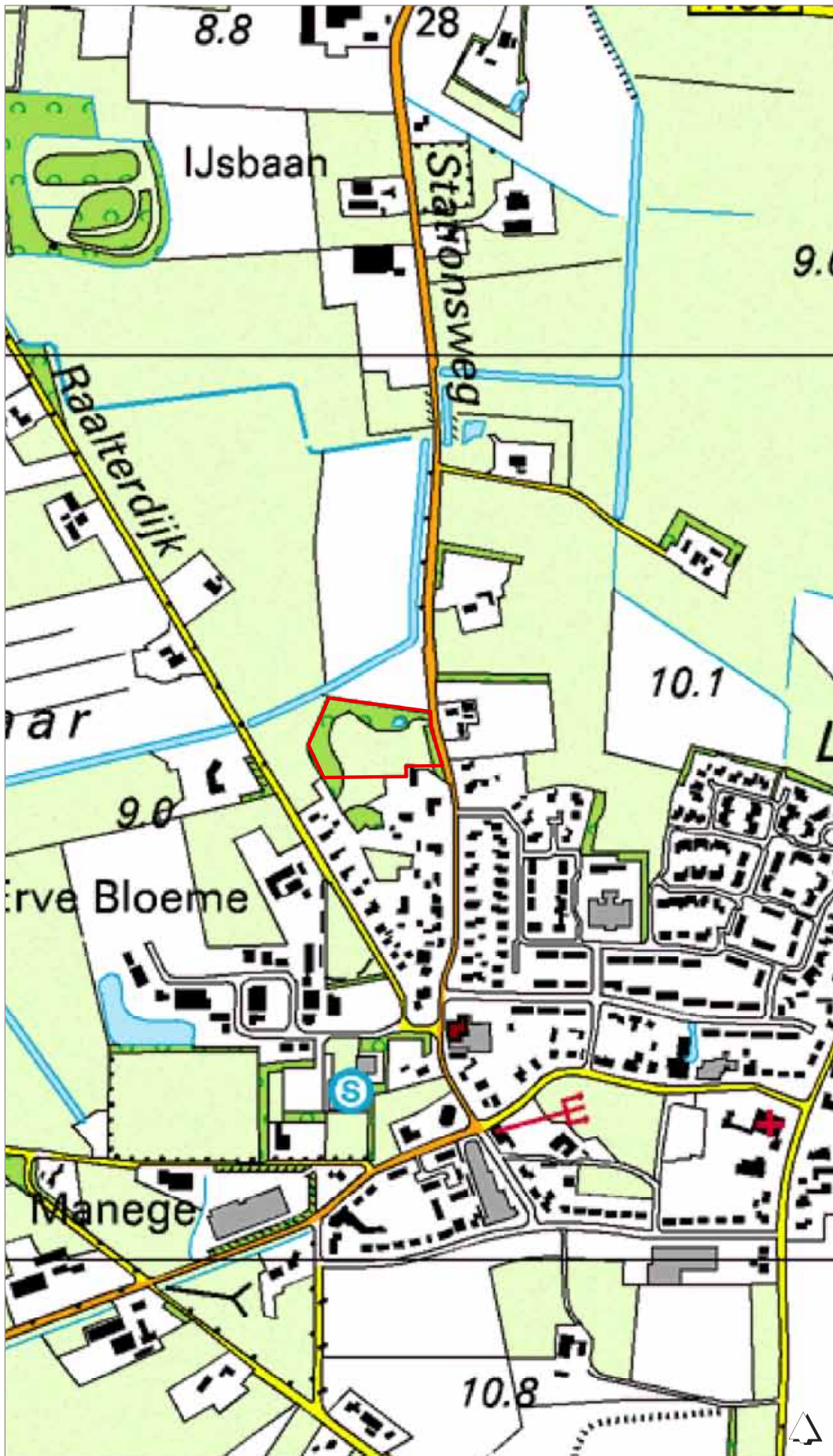
Naam: Fam. van der Meer  
Adres: Stationsweg 13a  
Postcode: 7448 RP  
Plaats: Haarle

**Opdrachtnemer:**

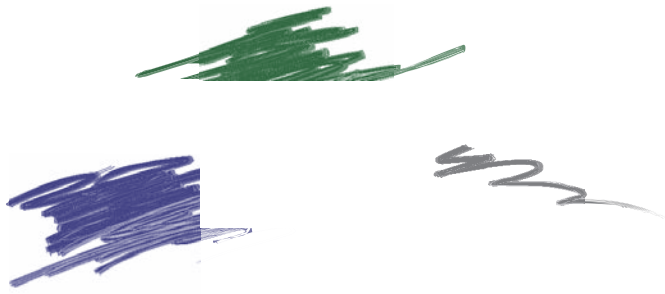
Eelerwoude  
Mossendamsdwarsweg 3  
7472 DB Goor  
Postbus 53  
7470 AB Goor  
Tel.: 0547 26 35 15  
Fax: 0547 26 33 15  
e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

**Projectgegevens:**

Projectnummer: 5281  
Datum: 6 mei 2013  
Projectleider: Erwin Stevens  
Opgesteld: Sijtse Jan Roeters



Afbeelding 1. Topografische kaart met projectlocatie



# INHOUD

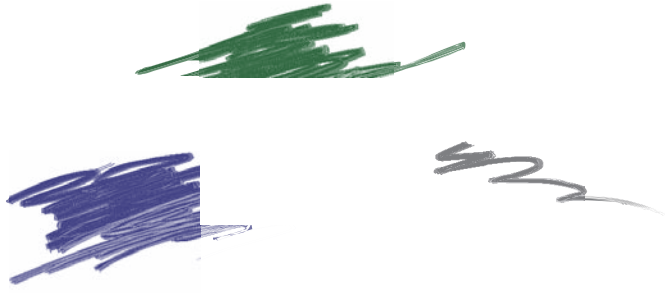
<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>OMGEVINGSANALYSE</b>	<b>9</b>
	2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	9
	2.2 Ontwikkelperspectieven	9
	2.3 Gebiedskenmerken	11
	2.4 Ondergrond	15
	2.5 Historische analyse	17
	2.6 Huidige situatie bouwlocatie	18
	2.7 Huidige situatie slooplocatie	19
<b>3</b>	<b>RANDVOORWAARDEN, VISIE &amp; ONTWERP</b>	<b>21</b>
	3.1 Uitgangspunten bouwlocatie	21
	3.1 Uitgangspunten slooplocatie	23
	3.2 Visie	23
	3.3 Inrichtingsschets	23
	3.4 Beplanting	24
<b>4</b>	<b>FINANCIËLE ONDERBOUWING</b>	<b>25</b>
	4.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde	25
	4.3 Investeringsruimte kwaliteit	26
	4.4 Waarde bouwbestemming	27
	4.5 Conclusie	27
	<b>BIJLAGEN</b>	<b>29</b>



*Afbeelding 2. Foto nieuwbouwlocatie Stationsweg 13a*



*Afbeelding 3. Foto slooplocatie Hancatweg Oost 10*

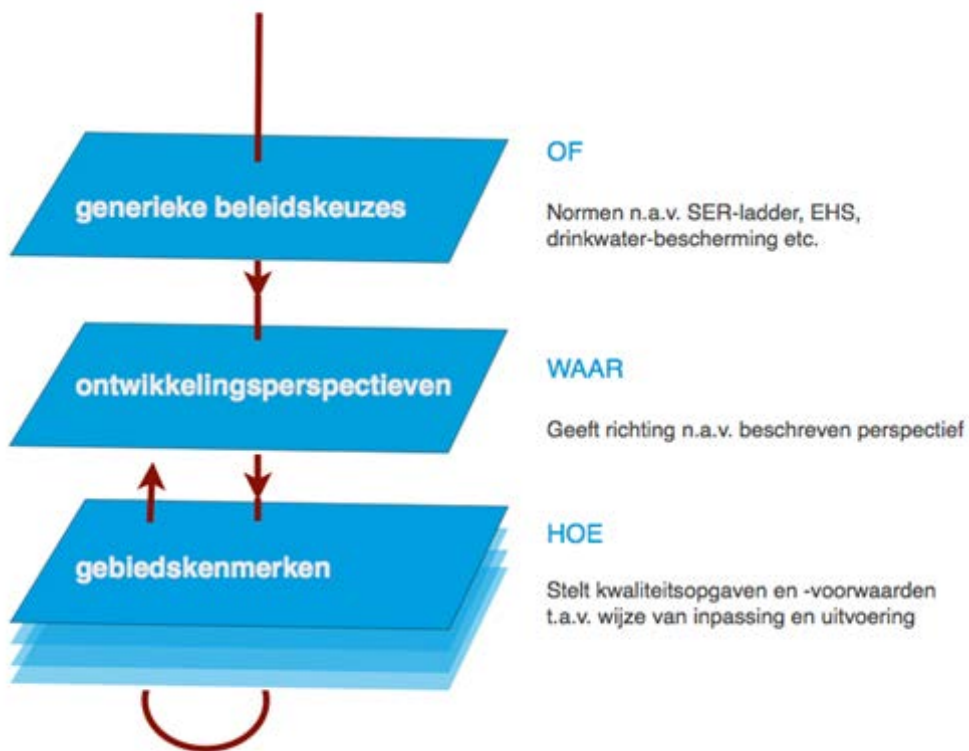


# 1

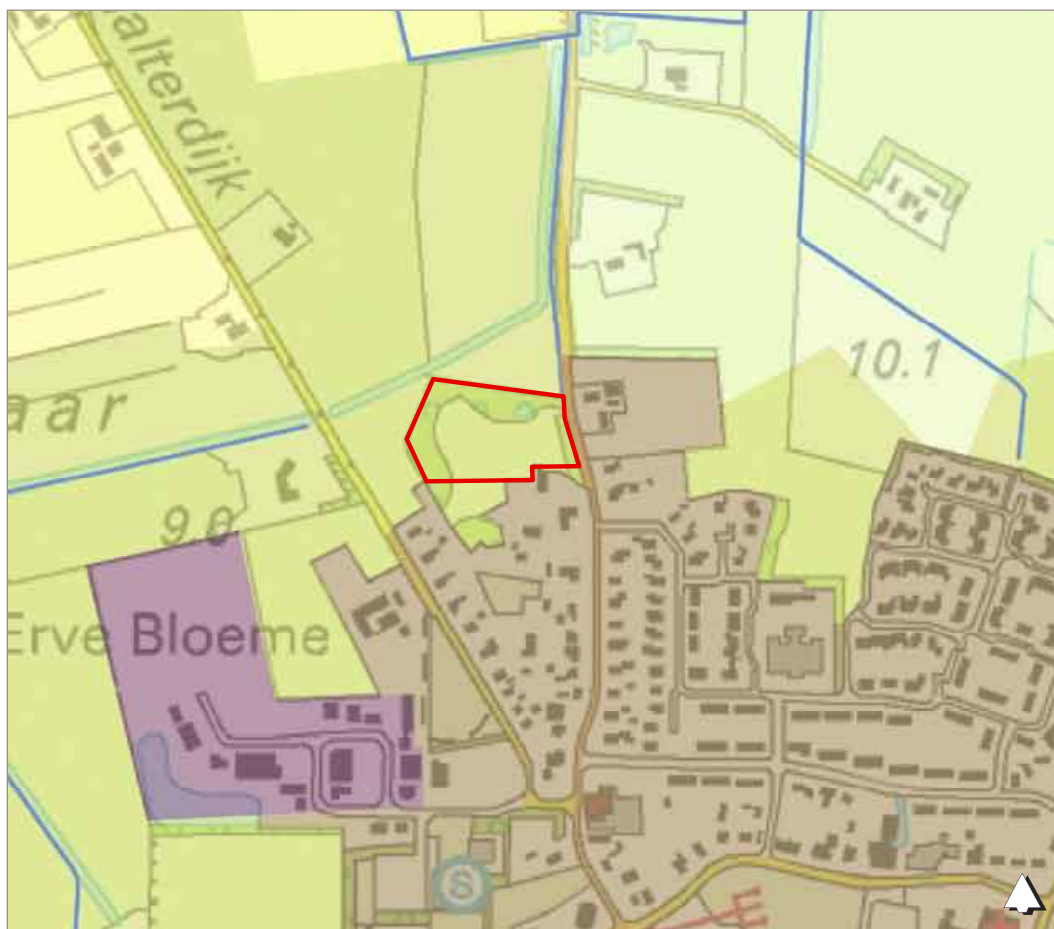
## INLEIDING

Familie Van der Meer is voornemens middels de Rood voor Rood-Regeling een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren aan de Stationsweg 13a te Haarle, zie afbeelding 1 en 2. Haarle is een kern binnen het grondgebied van de Overijsselse gemeente Hellendoorn. Het is de bedoeling dat de familie van der Meer de nieuwe woning betreft en één van de kinderen in het ouderlijk huis blijft wonen. Het perceel ligt binnen de verkeerskundige bebouwde kom van Haarle, wel valt het erf onder het bestemmingsplan buitengebied. Er staan geen landschapsontsierende gebouwen op het erf. De te slopen vierkante meters bebouwing zijn dus elders gezocht en gevonden. Als slooplocatie is de Hancateweg Oost 10 gevonden, zie afbeelding 3. Dit inrichtingsplan geeft een verantwoording van de wijze waarop Rood voor Rood is toegepast aan de Stationsweg 13a te Haarle.

### Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 4. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 5. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (2009)





# 2

## OMGEVINGSANALYSE

### 2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.

Het model is gebaseerd op drie niveaus:

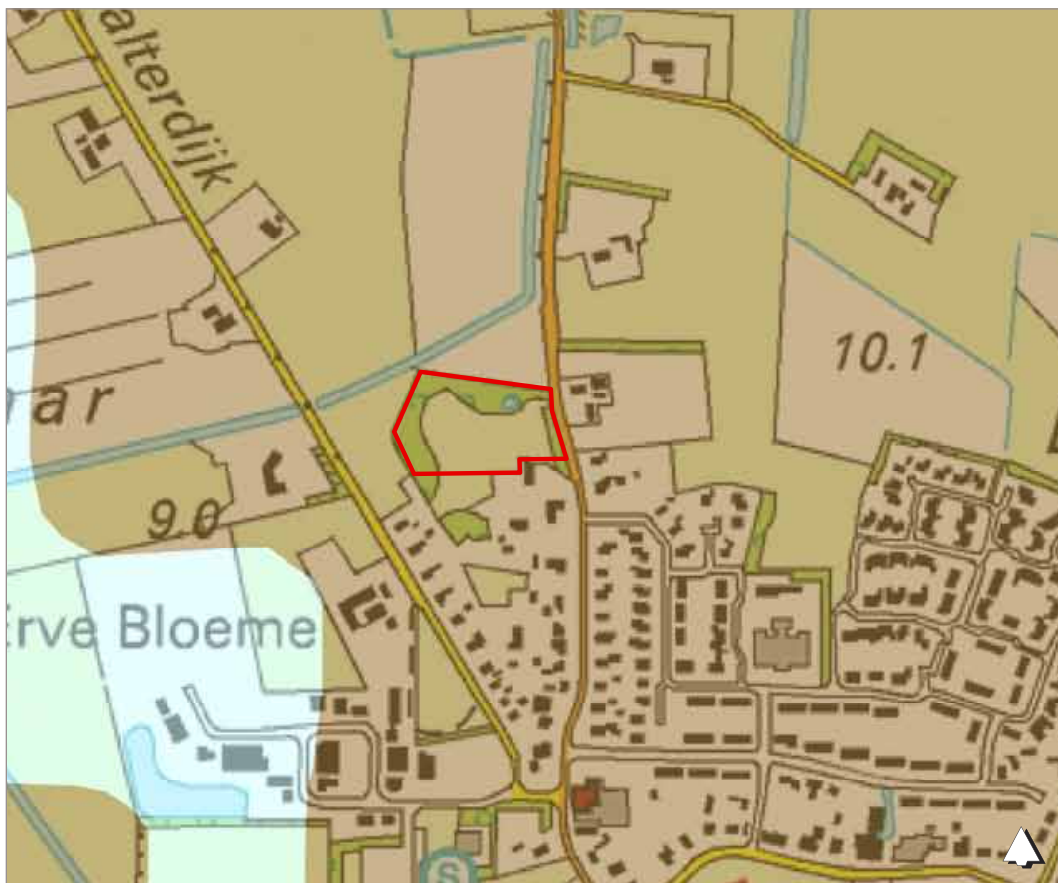
1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen zijn hieronder nader toegelicht.

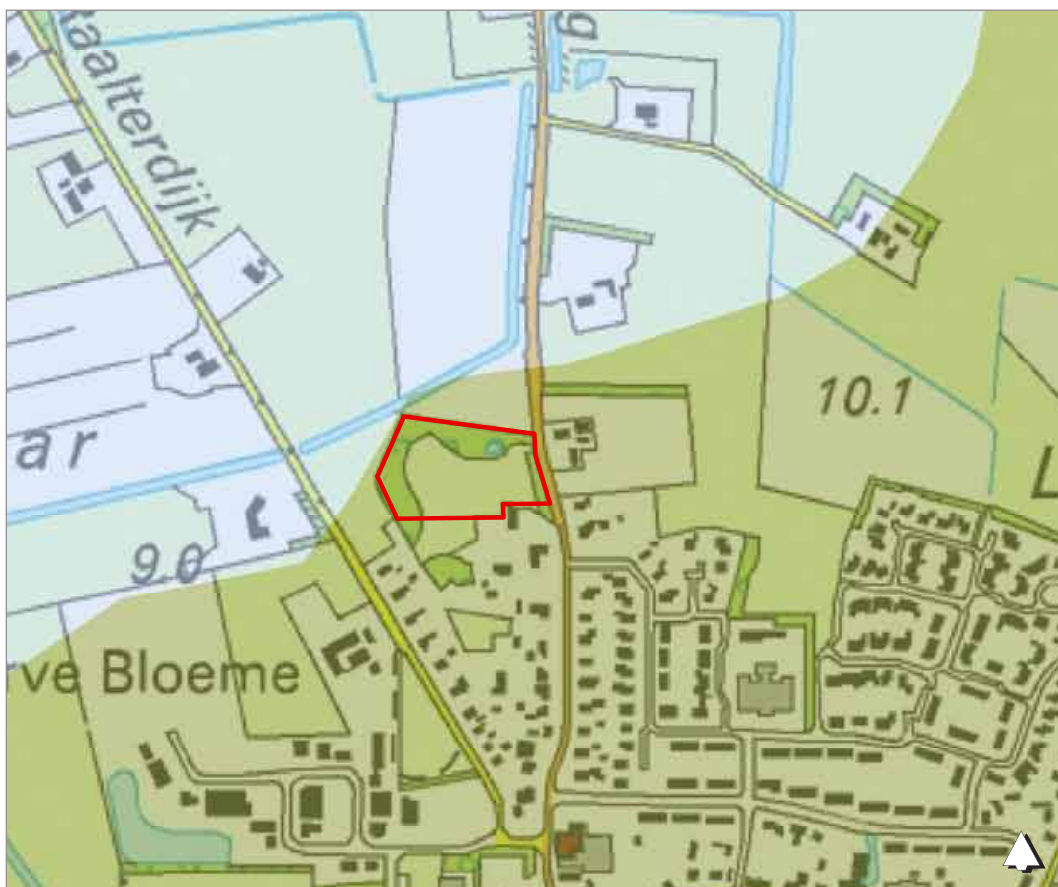
Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De afwegingen zijn nader omschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan behorende bij deze ontwikkeling.

### 2.2 Ontwikkelperspectieven

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkeling van natuur past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' of in 'steden als motor'. De aanleg van een bedrijventerrein past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief 'realisatie groen-blauwe hoofdstructuur'. Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van het ontwikkelperspectief 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. Dit betekent dat hier ruimte is voor landbouw, natuur, water, landschapsontwikkeling, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.



Afbeelding 7. Natuurlijk landschap; locatie ligt in dekzandvlakte en ruggengebied



Afbeelding 6. Cultuurlandschap; locatie ligt in Essenlandschap

## 2.3 Gebiedskenmerken

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. Natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. Laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. Lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

### Kwaliteitsopgaven

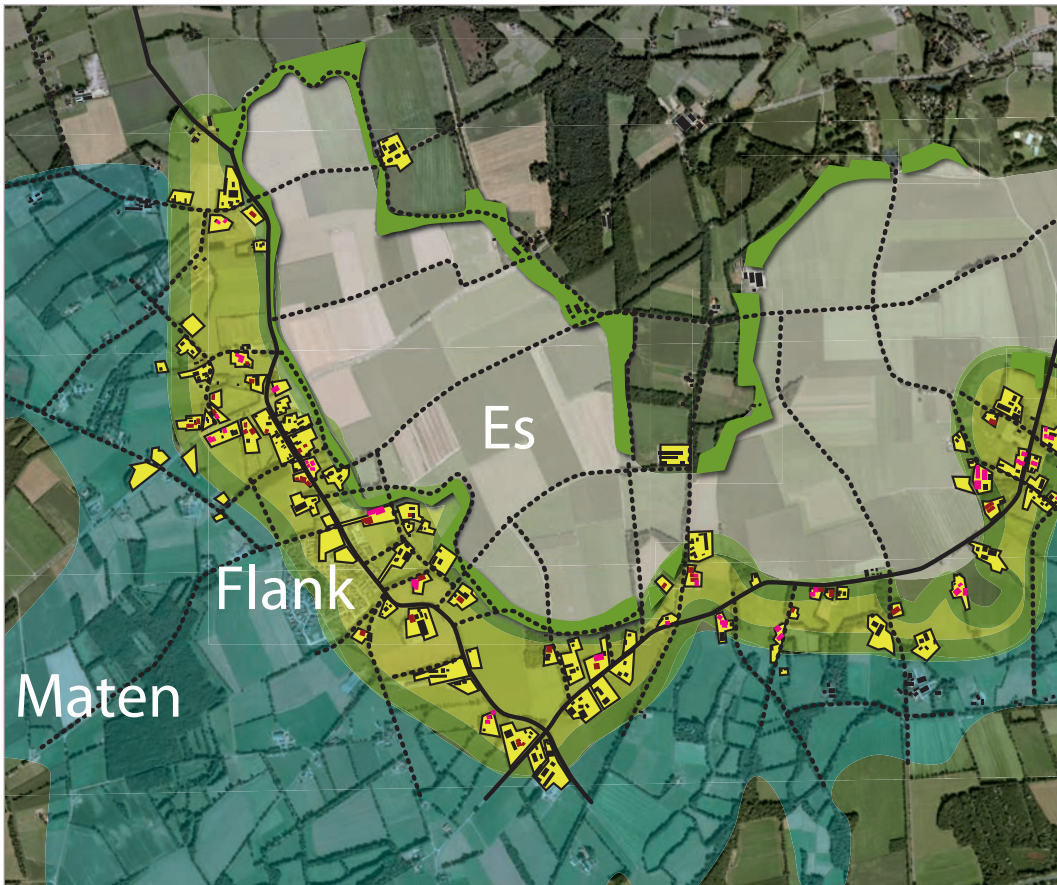
De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Stationsweg 13a te Haarle. 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. Hierna volgen de uitsneden van de vier lagen.

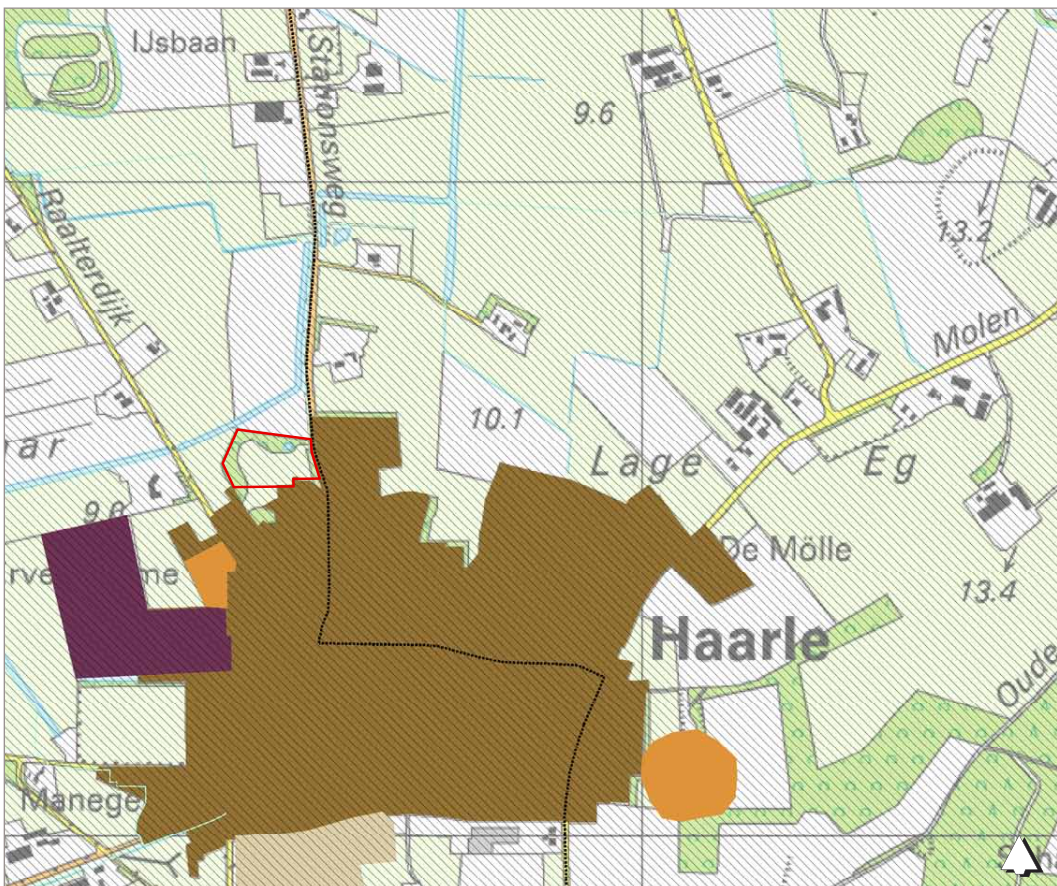
#### 2.3.1 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag ‘dekzandvlakten en ruggen’. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog / droog en laag / nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

- De voorgestane ontwikkeling is niet strijdig met het gestelde in het kader van de natuurlijke laag. De bouw van één woning is hiervoor te klein qua impact.
- Wel kan door een juiste toepassing van plantsoorten de beleving van het verschil tussen hoog en laag worden versterkt.



Afbeelding 8. Principeschets essenlandschap (Omgevingsvisie Overijssel 2009)



Afbeelding 9. Stedelijke- en lust & leisurelaag Omgevingsvisie Overijssel (2009)

### **2.3.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap**

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik. Op basis van de kaartlaag is er sprake van zogeheten 'essenlandschap'. Dit betekent dat er een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

- De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de bebouwingstructuur van het dorp Haarle en specifiek die van de Stationsweg.
- De locatie heeft op dit moment al een bebouwd karakter, de bouw van de Rood voor Rood woning tast het agrarisch cultuurlandschap niet aan.

### **2.3.3 Stedelijke laag**

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel. In de omgevingsvisie staat onder 'Verspreide bebouwing' onder andere dat de karakteristieke opbouw van het erf (voor- en achterkant) behouden dient te blijven.

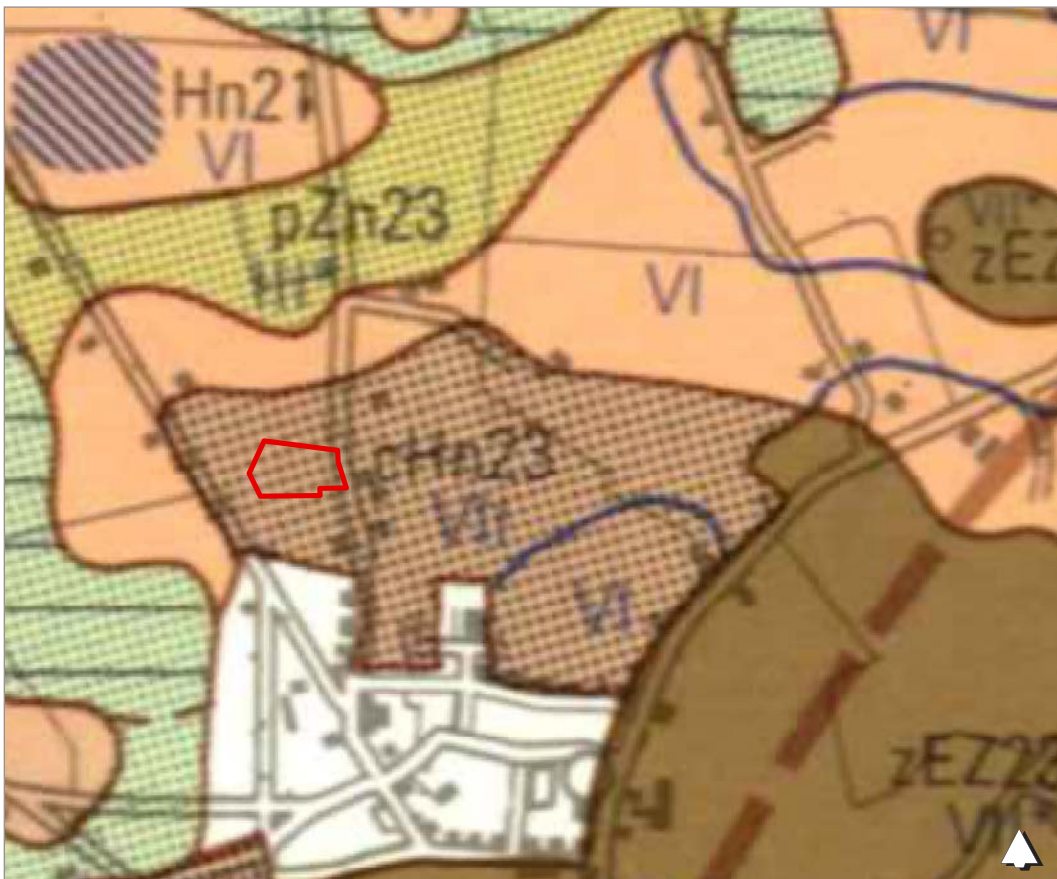
- De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig met de 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving' (KGO).
- Het erf voegt zich meer naar het dorp dan naar het buitengebied. De opbouw van het erf is dus ook minder klassiek dan de opbouw van een erf in het buitengebied.

### **2.3.4 Lust en leisure**

De projectlocatie ligt in het donkertegebied. Dit zijn gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. Een autonome ontwikkeling is dat het steeds lichter wordt, onder andere door de toename van woon- en werkfuncties in het landschap. De ambitie is de huidige donkere gebieden bij ontwikkelingen donkerder te maken. Andere aspecten van de Lust en leisure laag zijn niet van toepassing op het plangebied.



Afbeelding 11. Hoogtekaart



Afbeelding 10. Bodemkaart

## 2.4 Ondergrond

### Reliëf

Ten zuidoosten van de projectlocatie is de stuwwal zichtbaar op de hoogtekartaart. Het reliëf verandert sterk van hoog in het zuidoosten naar laag in het noordwesten. Op de projectlocatie is weinig hoogteverschil aanwezig in het terrein. Het bekenstelsel is op de hoogtekartaart goed zichtbaar in de vorm van de donkerblauwe lijnen.

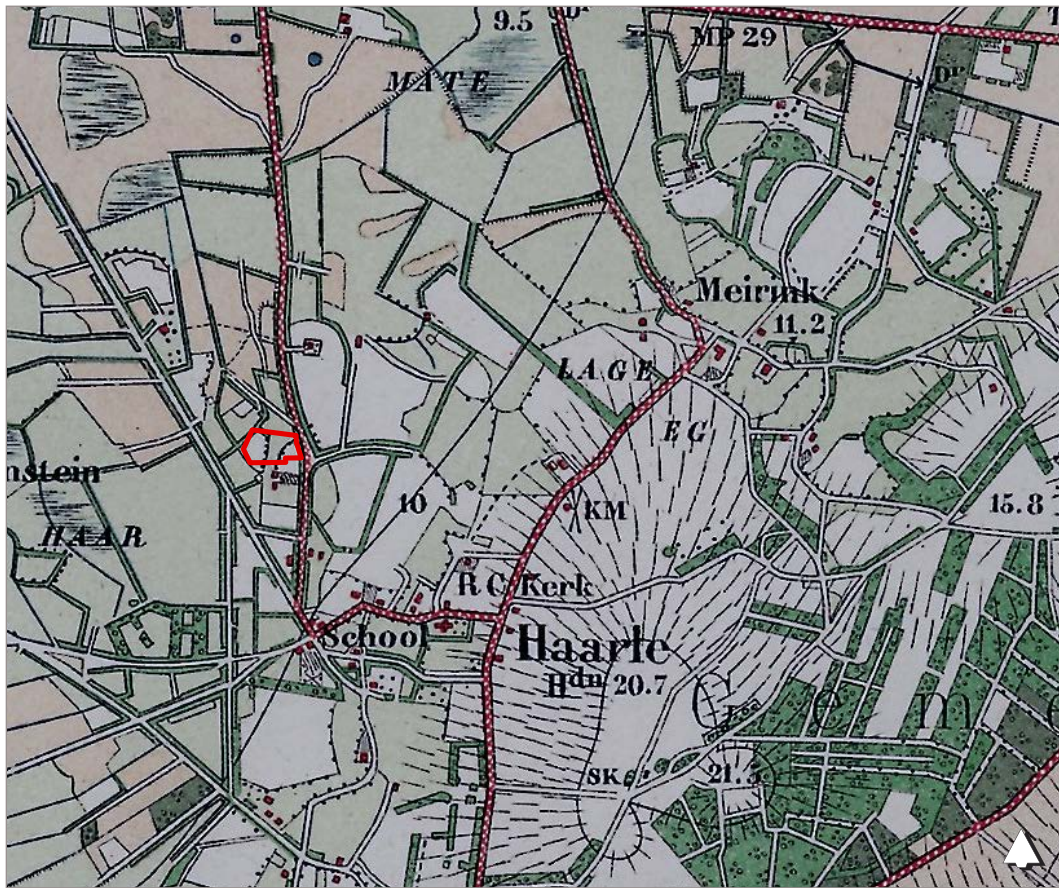
### Geomorfologie

Het projectgebied bevindt zich op een dekzandrug, met oud-bouwwanddek. Het gehele gebied kenmerkt zich grotendeels door de afwisseling tussen drie gronden. Dekzandruggen zijn afzettingen gevormd door de wind en hebben flauwe hellingen, vaak met een zwak golvend oppervlak. De vlaktes van grondmorene (ontstaan door landijs) al dan niet met welingen bedekt met dekzand (windafzetting), zijn relatief laaggelegen. Het water van de in het voorjaar smeltende sneeuwmassa's heeft eertijds in sommige terreingedeelten vrij veel dekzand opgenomen en in lage gebieden weer afgezet, waar nadien soms weer geringe verstuiving plaatsvond.

### Bodem

Op basis van de bodem en waterhuishouding 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 en wordt het onderscheid tussen de landschappen versterkt. Dit geeft invulling aan de eisen vanuit de Omgevingsvisie. De projectlocatie ligt op de flank van de stuwwal. de bodem ter plaatse is een laarpodzolgrond (cHn23). De vegetatie voor het betreffende bodemtype op de locatie, laarpodzolgrond is uitgewerkt in het beplantingsplan, hoofdstuk 5. Hieronder een korte toelichting op de kenmerken van de bodem.

Een laarpodzol betreft een oud bouwland, gelijkend op de esgronden. Niet alle oude bouwlanden zijn even sterk opgehoogd. Gronden met matig dikke mestdekken (30-50 centimeter dik) worden benoemd naar het bodemprofiel onder het mestdek. Zo komen er loopodzolgronden voor, (opgehoogde moderpodzolgronden), en ook humuspodzolgronden met een mestdek, (laarpodzolgronden). Zowel loo als laar zijn namen voor oude ontginningen. (bron: [www.bodems.nl](http://www.bodems.nl)).



Afbeelding 12. Historische kaart 1910



## 2.5 Historische analyse

Het dorp Haarle is een zogenaamd flankesdorp, de es ligt aan de oostzijde van het dorp, zie afbeelding 13. Het landschap ten zuiden van het dorpsgebied heeft het karakter van een kampenlandschap (eenmangesjes). Behalve dat de heidegronden in cultuur werden gebracht, verdwenen ook veel van de karakteristieke houtwalstructuren. Op nevenstaande afbeeldingen is de ontwikkeling van Haarle zichtbaar gemaakt op basis van enkele historisch kaarten. Het landschap van de gemeente Hellendoorn kent een grote variatie aan landschapstypen, als de beboste Hellendoornse Heuvelrug, het beekdal van de Regge, het veengebied en het kleinschalige (half)open essengebied. Op de historische kaarten is te zien dat het gebied rondom Haarle in het jaar 1910 al grotendeels was ontgonnen. Aan het oosten en in het westen grenzen onontgonnen bospercelen aan heiderestanten. Door de opkomst van prikkeldraad in de landbouw zijn veel houtwallen en singels in het landschap verdwenen. Deze lijnvormige elementen zijn de grenzen van de percelen. Na de ruilverkaveling is ook de kleinschaligheid in het gebied verdwenen. Het projectgebied is goed omsloten, misschien wel iets te goed.

- Het projectgebied is te besloten gezien het omliggende landschap;
- Veel kavelgrenzen zijn omgevormd van singel naar prikkeldraad. Wat zorgt voor een grootschaliger gebied.

## 2.6 Huidige situatie bouwlocatie

Aan een es op de overgang van de heuvelrug naar het lager gelegen beekdal ligt het dorp Haarle. Het plangebied ligt direct ten noorden van de kern Haarle op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied toe. Beplante kavelgrenzen en verspreide bebouwing kenmerken dit gebied. Zoals op de luchtfoto is te zien, is het perceel omzoomd met bos. De beplanting is geheel inheems en kent een dichte onderbegroeiing waardoor van buitenaf vrijwel geen zicht is op het projectgebied. Het perceel bestond vroeger uit weiland maar omdat het kleine oppervlakte landbouwkundig niet interessant was is hier recentelijk een grote waterpartij aangelegd. De vormgeving van de waterpartij en de aanwezige boomgroepen geven het geheel een tuinachtig karakter. Een huis dat aansluit op deze tuininrichting ontbreekt nog.

Verder valt op dat het perceel in grotere context fors is begrensd met een groene singel en de aanwezigheid van een grote waterpartij. Vroeger was het gehele perceel een weiland. De (vroegere) bewoners van het perceel Stationsweg 13a te Haarle hebben de nu aanwezige bosschages zelf aangelegd met inheemse bomen en struiken. Het bos aan de noord- en westzijde van het plangebied is ongeveer dertig jaar geleden aangeplant, de bosschages aan de oostzijde langs de Stationsweg circa twintig jaar geleden. De beoogde bouwplaats bestaat uit een gazon omringd door houtsingels. De waterpartij is ongeveer vijf jaar geleden aangelegd. Het plangebied heeft nu als totaal een parkachtig karakter.

- Inheems plantgebruik;
- Parkachtige uitstraling vormt een goede overgang tussen bebouwde kom en agrarisch landschap.



Afbeelding 13. Luchtfoto nieuwbouwlocatie

## 2.7 Huidige situatie slooplocatie

Aan de Hancateweg Oost 10 liggen omsloten door wat erfbeplanting een tweetal oude varkensschuren. De locatie ligt op een dekzandkop naast het beekdal van de Regge. Op een paar honderd meter van de slooplocatie ligt een voormalige Reggearm. Het gebied maakt onderdeel uit van het oude hoevenlandschap dat zo kenmerkend is voor de omgeving. Er is sprake van reliëf, de locatie is gelegen op een dekzandkop die door jarenlange bemesting opgehoogd is. Het aanzicht van de huidige locatie is niet vrij, de locatie belemmert de beleving van de kamp. De deels uitheemse erfbeplanting met de lange stallen ontsieren het beeld van de kamp die hoort bij de noordelijk gelegen boerderij. De erfbeplanting zelf kent geen behoudenswaardige elementen. Er is geen bedrijfswoning aanwezig zodat er na sloop van de stallen geen erf achterblijft.



Afbeelding 14. Luchtfoto slooplocatie Hancateweg Oost 10



923

550

581

551

584

587

588

2465

2649

585

2650

1893

1906

2464

118

2409

**Legenda**

- Grens projectgebied
- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Erfverharding
- Bestaande waterpartij
- Gewenste zichtlijnen
- Bestaande bos
- Bestaande beukenheg
- Begin bebouwde kom (30km zone)
- Grens bestemmingsplan buitengebied

Afbeelding 15. Inrichtingsschets nieuwbouwlocatie Stationsweg

0 m 10 m 50 m





# 3

## RANDVOORWAARDEN, VISIE & ONTWERP

### 3.1 Uitgangspunten bouwlocatie

#### Vanuit het beleid

- Het nieuwe erf moet aansluiten op stedelijk gebied;
- Woning maximaal 750m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 150m<sup>2</sup>;
- De nieuwbouw moet voldoen aan welstandsnota.

#### Vanuit het landschap

- De bouwlocatie sluit qua situering aan op de bestaande bebouwing van Haarle;
- Het betreft de ontwikkeling van een nieuw erf op het omsloten perceel;
- Qua erfensemble aansluiten op agrarisch karakteristieken van een scheiding tussen voor en achter met op het voorerf een menging van sier- en nutstuin en de achterzijde gericht op het landschap;
- Gebruik maken van bestaande landbouwinrit / dam noordzijde als toegang tot het nieuwe erf;
- Voor landschappelijke beplanting uitsluitend gebruik maken van (autochtoon) inheemse beplanting;
- Dakbekleding bestaande uit riet of pannen.

#### Wensen initiatiefnemer

- De woning moet passen in de stijl en vormgeving die bij de omgeving past;
- De woning moet uitzicht hebben op het eigen perceel;
- Een duidelijke fysieke maar geen visuele scheiding tussen het bestaande en het nieuwe erf;
- Ruimte voor kantoor in een bijgebouw;
- Wonen om de vijver.



Afbeelding 16. Inrichtingsschets slooplocatie Hancateweg Oost

**Legenda**



Alles verwijderen en inzaaien met weidemengsel



## 3.1 Uitgangspunten slooplocatie

### Vanuit het beleid

- Sloop alle voormalige bedrijfsgebouwen en erfverharding;
- Geen bedrijfswoning aanwezig en toegestaan.

### Vanuit het landschap

- Verwijdering bebouwing en erfbeplanting versterkt beleving kamp en hoogteverschil;
- Erfbeplanting geen landschappelijke / ecologische waarde.

### Wensen eigenaren slooplocatie

- Verwijdering schuren en beplanting;
- Geen nieuwe beplanting, perceel weer landbouwkundig in gebruik nemen.

## 3.2 Visie

### Bouwlocatie

Met de realisatie van dit project wordt een nieuw erf toegevoegd aan het recentelijk ontwikkelde tuinachtige perceel met eigenschappen die passen bij het essenlandschap. De bestaande situatie wordt hiermee gerespecteerd. Het projectgebied is geheel omsloten door bosschages. Hierdoor is er weinig tot geen zicht op het nieuwe erf. De entree aan de zijkant van het erf, die uitkomt op het bijgebouw, versterkt het verborgen karakter. De achterkant van de woning is gericht op de tuin.

### Slooplocatie

Zowel vanuit landschap als de eigenaar is complete sanering van de locatie gewenst. De solitair gelegen bedrijfslocatie heeft geen historische relatie met het landschap en geen functionele relatie meer met de omliggende gronden.

## 3.3 Inrichtingsschets

### Bouwlocatie

Binnen de bestaande groenstructuur wordt een nieuw erf gerealiseerd met een woning van 750m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 150m<sup>2</sup>. De 50m<sup>2</sup> die het bijgebouw groter is dan de standaard 100m<sup>2</sup> is ten behoeve van het kantoor aan huis. De initiatiefnemer is voornemens het nieuwe erf te scheiden van het bestaande erf met een heg. De woning heeft door de vormgeving van het ensemble ruim zicht op het achterliggende perceel. Door het bijgebouw schuin te plaatsen ten opzichte van het hoofdgebouw ontstaat een aangename ruimte op het erf. De bestaande dam in de sloot, de voormalige landbouwinrit wordt gebruikt om de nieuwe toerit te situeren. De onderbeplanting van de singel kan aan de voorzijde worden verwijderd waardoor de zichtrelatie op en vanuit de omgeving wordt versterkt. De siertuin blijft bescheiden, passend in het landschapstype.

### Slooplocatie

Met de sloop van zowel alle bedrijfsgebouwen, verharding als de erfbeplanting wordt de openheid ter plaatse weer beleefbaar. De kamp is vanaf de Hancatweg Oost en Noordelijke Kanaaldijk weer herkenbaar en beleefbaar.

### 3.4 Beplanting

De bodemkaart (afbeelding 11, pagina 16) geeft extra informatie en onderbouwing voor een goede plantkeuze. Op basis van de ondergrond en de grondwaterstand samen met de al aanwezige beplanting in de directe omgeving is het sortiment bepaald. Door voor meerdere plantsoorten te kiezen ontstaat een grotere diversiteit en grotere ecologische waarde. In de van oorsprong dekzandvlakte, is een podzolgrond ontstaan. Het betreft een laarpodzol (cHn23) met grondwatertrap VII. De bosgemeenschappen die passen bij deze bodem is het Droog Berken – Zomereikenbos en het Droog Wintereiken - Beukenbos. Passende bomen zijn: beuk, wintereik, zomereik, ruwe berk, zachte berk, winterlinde, haagbeuk, esp, zoete kers en esdoorn. Voorkomende struiken zijn: krent, kamperfoelie, vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar en boswilg. Bovenstaande soorten zijn richtinggevend voor de versterking van de bestaande beplantingen op het erf.





# 4

## FINANCIËLE ONDERBOUWING

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 nieuw te realiseren bouwkaavel. 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 op de projectlocatie.

### 4.1 Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling worden door middel van offertes de daadwerkelijke sloopkosten in beeld gebracht. Voor de Hancateweg Oost nummer 10 zijn de sloopkosten bepaald op 62.133,50 euro. Dit bedrag wordt gebruikt om de sloopkosten van de gebouwen te bekostigen en alle verhardingen te verwijderen. Dit bedrag is door de laagste aanbieding uit een aantal offertes te kiezen (zie bijlage 1)

### 4.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkaavel. 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 2 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen op de projectlocaties. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de gezamenlijke te slopen bebouwing bedraagt 72.732 euro. Dertig procent van deze gecorrigeerde vervangingswaarde, te weten 21.820 euro, hoeft niet geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit.

### 4.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het sloop en het nieuwe erf. De kosten voor de landschappelijke inrichting van beide locaties worden door de initiatiefnemer gedragen en maken dus geen onderdeel uit van de investering in ruimtelijke kwaliteit.

Er is voor gekozen om als investering in ruimtelijke kwaliteit de sloop van extra landschapsontsierende bebouwing mogelijk te maken. Het gaat hierbij om de sloop van 247 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing aan de Marsdijk 2. Deze gebouwen zijn reeds gesloopt en bij de gemeente Hellendoorn vastgelegd als nog voor Rood voor Rood in te zetten vierkante meters. Initiatiefnemers hebben deze rechten gekocht en zetten deze in als investering in ruimtelijke kwaliteit. De investering in ruimtelijke kwaliteit heeft een waarde van 17.000,- euro. Dit bestaat uit de sloop- en asbestsaneringskosten, gecorrigeerde vervangingswaarde, landschappelijke inpassing en plankosten. Daarnaast wordt er vanuit het project een bijdrage gedaan aan het fietspad Mekkelingweg, dit fietspad wordt aangelegd ter hoogte van de kruising van de Regge met het Overijssels Kanaal.

Ten slotte zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies, het opstellen van de taxatierapporten en het onderzoeken voor een totaal bedrag van 20.000,- euro. Deze kosten kunnen worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit, aangezien het hier gaat om twee locaties is er sprake van hogere advies kosten dan normaal. Ook de leges van de het opstellen van het bestemmingsplan te weten 5.257,- euro, zijn kosten die gemaakt worden om deze Rood voor Rood ontwikkeling te realiseren.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn waar van toepassing inclusief BTW.

Advies en onderzoekskosten	€ 20.000,-
Bestemmingsplanleges	€ 5.257,-
Uitgevoerde Sloop en inrichting Marsdijk 2	€ 17.000,-
<u>Bijdrage fietspad Mekkelingsweg</u>	<u>€ 18.375,- +</u>
Totaal	€ 60.632,-

## 4.4 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwkavel is een taxatie uitgevoerd door een erkend taxateur (zie bijlage 3). De waarde van de woningbouwkavel van 1.000 m<sup>2</sup> op de locatie aan de Stationsweg 13a bedraagt 170.000,- euro. De waarde van de ondergrond van de kavel (15%) bedraagt 25.500,- euro en de kosten voor het bouwrijp maken 5.000 euro.

Getaxeerde waarde bouwkavels	€ 170.000,-
Waarde ondergrond bouwkavels	€ 25.500,-
Waarde bouwbest. bouwkavel	€ 144.500,-

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee 144.500,- euro. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

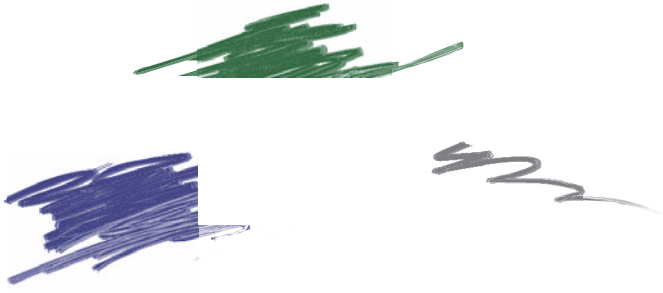
## 4.5 Conclusie

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

Waardestijging bouwbestemming bouwkavel	€ 144.500,-
Sloopkosten inclusief asbestsanering	€ 62.133,50
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 21.820,-
Minimale investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 60.546,50

In dit geval wordt 60.632,- euro geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan daadwerkelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is daarmee 85,5 euro hoger dan de opbrengsten van de bouwbestemming. Het plan daarmee naast ruimtelijk ook financieel gezien in evenwicht.





## BIJLAGEN

- Bijlage 1: Offertes sloopkosten**
- Bijlage 2: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde**
- Bijlage 3: Taxatie waarde bouwbestemming**

## Colofon

Het rapport Rood voor Rood met bedrijfsverplaatsing is een uitgave van Eelerwoude.

### Projectgegevens:

Project: 5281  
Redactie: Eelerwoude  
Vormgeving: Eelerwoude  
Drukwerk: Eelerwoude, Goor  
Bestandsnaam: 130211\_5281\_sjr\_RVR\_Stationsweg-HetErve.indd

### Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Erwin Stevens  
Ontwerper: Sijtse Jan Roeters  
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2013, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)