

Respersweg 4 IJhorst

Rood voor Rood ontwikkeling



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Respersweg 4 IJhorst

Rood voor Rood ontwikkeling

Opdrachtgever:

Naam: H.C. Van den Brink

Adres: Laageinderweg 16

Postcode: 3774 TD

Plaats: Kootwijkerbroek

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7470 AB Goor

Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 4589.2

Datum: November 2017

Projectleider: Merijn van Hoek

INLEIDING	7
1.1 Stallen slopen, bouwkwavel(s) ontwikkelen	7
ANALYSE	9
2.1 Provinciaal beleid, de Omgevingsvisie Overijssel	9
2.2 Gemeentelijk beleid	18
2.3 Historische analyse	22
2.4 landschappelijke analyse	25
2.5 Advies van Het Oversticht	28
2.6 Veldbezoek en kaartstudie	29
UITGANGSPUNTEN	33
3.1 Omgevingsvisie	33
3.2 Kadernota buitengebied Staphorst	33
3.3 Het Oversticht (Respersweg)	33
ONTWERP RESPERSWEG	35
4.1 Erfensemble	35
4.2 Boomgaard	35
4.3 Singel	35
4.4 Erfscheiding	36
4.4 Herstel steilrand	36
ONTWERP RIJKSPARALLELWEG	37
5.1 Erfensemble	37
5.2 Lintbebouwing	37
5.3 Boomgaard	37
BEELDKWALITEITSPLAN	39
6.1 Respersweg	39
6.2 Rijksparallelweg	39



INHOUD

BEPLANTINGSPLAN RESPERSWEG	41
7.1 Ondergrond	41
7.2 Beplanting	41
7.3 Boomgaard	41
7.4 Aanvullen hagen	41
BEPLANTINGSPLAN RIJKSPARALLELWEG	43
8.1 Ondergrond	43
8.2 Beplanting	43
FINANCIËLE ONDERBOUWING	45
9.1 Waarde bouwbestemming	45
9.2 Sloopkosten	45
9.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	46
9.4 Investerings in ruimtelijke kwaliteit	46
9.5 Conclusie	47
BALANS RUIMTELIJKE KWALITEIT	49
10.1 Aantoonbare winst ruimtelijke kwaliteit	49
10.2 Eindconclusie	49
BIJLAGEN	51
Bijlage 1 Sloopofferte	51
Bijlage 2 Taxatierapport	51
Bijlage 3 Gecorrigeerde vervangingswaarde	51



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en omgeving

Afbeelding 1. Topgrafische kaart plangebied en omgeving



1

INLEIDING

1.1 Stallen slopen, bouwka(v)el(s) ontwikkelen

Op het erf aan de Respersweg 4 bevinden zich een aantal voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. De schuren hebben geen agrarische functie meer en het onderhoud van de schuren wordt te duur. Daarom heeft de familie Bakker (eigenaren schuren), samen met de heer Van den Brink (initiatiefnemer) besloten de stallen te slopen en gebruik te maken van de Rood voor Rood-regeling.

Een compensatiekavel lijkt niet voldoende

Om te voldoen aan de eisen van de Rood voor Rood-regeling, waarbij landschapsontsierende bebouwing gesloopt kan worden in ruil voor een woningbouwka(v)el en kwaliteitsverbetering voor het landschap, dient minimaal 850 m² gesloopt te worden. De te slopen landschapsontsierende bebouwing aan de Respersweg 4 heeft gezamenlijk een oppervlak van ongeveer 1600 m². Met deze oppervlakte wordt ruimschoots voldaan aan de minimale sloopvoorwaarde uit de Rood voor Rood regeling. De verhouding tussen één compensatiekavel en hoge sloopkosten is dermate slecht dat de ontwikkeling bij één compensatiekavel niet haalbaar is.

Vanwege de grote ruimtelijke meerwaarde en de grote hoeveelheid vierkante meters die gesloopt wordt, heeft de gemeente Staphorst ingestemd met het toekennen van een tweede compensatiekavel.

De zwevende compensatiekavel

Bij het uitwerken van de ontwikkeling is getracht de twee compensatiewoningen op het erf aan de aan de Respersweg 4 te laten landen. Echter blijkt dat het vanuit ruimtelijk oogpunt niet mogelijk is om beide woningen op het erf aan de Respersweg te realiseren. De realisatie van twee woningen aan de Respersweg zou resulteren in een dusdanig 'krappe' situering dat dit vanuit beleidsmatig en ruimtelijk oogpunt niet wenselijk werd geacht.

Daarom is er gezocht naar een locatie voor de realisatie van het de tweede compensatiewoning. De locatie waar het bouwrecht van de tweede compensatiekavel kan landen, is gevonden aan de Rijksparellweg naast nummer 64, te Staphorst.



2

ANALYSE

In de analysefase wordt specifiek aandacht besteed aan de relevante onderzoeksaspecten. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekarten toegevoegd worden als dat verduidelijkt en wanneer ze relevant zijn voor de keuzes in de visie. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend). Bij elke paragraaf worden de conclusies opgesomd. Deze vormen de basis voor hoofdstuk drie, de visie.

2.1 Provinciaal beleid, Overijssel beken Kleur

In de Omgevingsvisie “Overijssel Beken Kleur” (2017) wordt de visie geschetst op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Het geeft ambities en doelstellingen van provinciaal belang en heeft de status van Structuurvisie, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Verkeers- en vervoersplan en Bodemvisie. Het relevante, van toepassing zijnde beleid wordt hieronder toegelicht.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

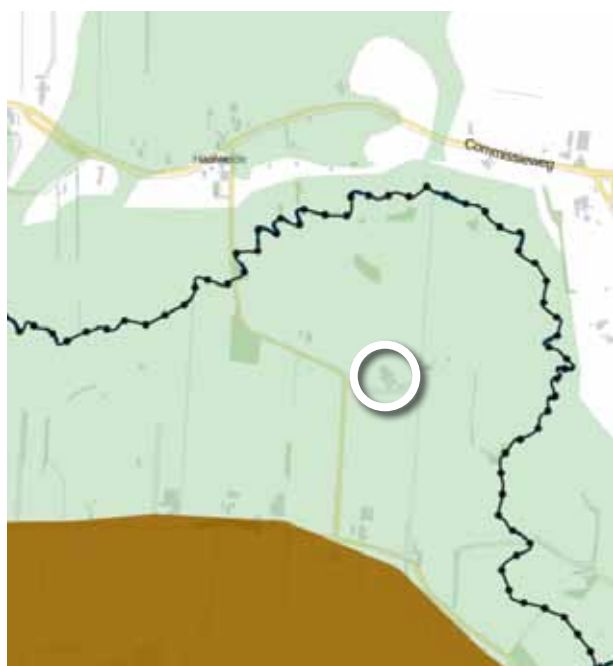
Één van de hoofdlijnen van het beleid is de zogenaamde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De twee principes uit de Omgevingsvisie vormen hierbij het vertrekpunt:

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die ment krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

De KGO bevat een bundeling van diverse bestaande regelingen zoals Rood-voor-Rood, Rood-voor-groen, Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen etc. Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting.

Ontwikkelingsperspectieven

Daarnaast worden in de Omgevingsvisie ontwikkelingsperspectieven voor verschillende landschapstypen beschreven. In dit specifieke geval ligt de locatie in het *buitengebied* “*accent veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens*”. In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie,



- Stuwwallen
- Dekzandvlakte en ruggen
- Beekdalen en natte laagtes
- Beken

Afbeelding 3. Respersweg: Natuurlijk laag



- Dekzandvlakte en ruggen
- Beekdalen en natte laagtes
- Beken
- Stuwwal lijnen
- Brongebieden (globaal aangeduid)
- en
- Hoogveengebieden (in cultuur getr...)
- Hoogveenrestanten
- Laagveengebieden (in cultuur getr...)
- Laagveenrestanten

Afbeelding 4. Rijksparallelweg: Natuurlijk laag

wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie “voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen” voorop. Daarmee wil de omgevingsvisie de ontwikkelingsmogelijkheden van sectoren als landsbouw en recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Aan de randen van de groen blauwe hoofdstructuur liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals wonen met natuur en / of water.

Uitgangspunten:

- Verbeteren landschappelijke kwaliteit;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie;

Respersweg - Natuurlijke laag, beekdal (afbeelding 3)

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes verzamelde zich water. De beken waren ‘s zomers kleine stromen met droge geulen en hadden ‘s winters een bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm. Het is een dynamisch landschap met een open karakter. De laagtes werden in de loop van eeuwen vergraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grotere lengte zijn rechtgetrokken. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de landbouw. Het Reestdal is hier een uitzondering op. Waarschijnlijk is door de ligging op de grens van twee provincies de Reest nooit vergraven en heeft deze nog haar oorspronkelijke loop.

Uitgangspunten:

- Continuïteit van het systeem waar mogelijk versterken;
- Beekdal als verbinding versterken.

Rijksparallelweg - Natuurlijk laag dekzandvlakte en ruggen (afbeelding 4)

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. Doordat de gronden in de loop der jaren in cultuur zijn gebracht, is het reliëf van de natuurlijke laag op veel plaatsen vervlakt. De ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat meer beleefbaar te maken.

Uitgangspunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het zicht- en beleefbaar maken van de natuurlijke hoogteverschillen;
- Nieuwe ontwikkelingen dienen in de richting van het landschappelijke elementen gerealiseerd te worden.



- Jong heide- en broekontginningslan.
- Essenlandschap
- Oude hoevenlandschap
- Maten en flierenlandschap

Afbeelding 5. Respersweg: Laag van het agrarische cultuurlandschap



- Jong heide- en broekontginningslan.
- Essenlandschap
- Oude hoevenlandschap
- Maten en flierenlandschap

Afbeelding 6. Rijksparellelweg: Laag van het agrarische cultuurlandschap

Respersweg - Laag van het agrarische cultuurlandschap, maten- en flierenlandschap (afbeelding 5)

Het is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringsloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsscheiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Het landschap wordt gekenmerkt door de open ruimten van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooi- en weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken.

Uitgangspunten:

- Bijdragen aan versterking van kenmerken van het landschap;
- Behoud cultuurhistorische waarden;
- Openheid behouden door gebruik als hooi- en weiland, in combinatie met natuur-, landschaps- en cultuurhistorisch beheer.

Rijksparallelweg - Laag van het agrarische cultuurlandschap, jong heide ontginningslandschap (afbeelding 6)

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de komst van de kunstmest, werden de gronden in cultuur gebracht. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

Uitgangspunten:

- Bijdragen aan versterking van de dragende landschappelijke structuren.



Afbeelding 7. Respersweg: Stedelijke laag



Afbeelding 8. Rijksparelleweg: Stedelijke laag

Respersweg - Stedelijke laag (afbeelding 7)

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:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behoud onderscheid voor- en achterkant erf;
- Behoud robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Rijksparallelweg - Stedelijke laag (afbeelding 8)

In de stedelijke laag is de ontstaansgeschiedenis medebepalend voor de huidige identiteit van de ruimtelijke opbouw van kernen, maar ook de sociale en economische dynamiek. De ontwikkellocatie aan de Rijksparallelweg valt niet binnen de ruimtelijke kwaliteitsambities van de stedelijk laag.



Afbeelding 9. Respersweg: beleving



Afbeelding 10. Rijksparallelweg: beleving

Respersweg - Lust en leisure laag (afbeelding 9)

Het projectgebied ligt in het buitengebied van Overijssel en wordt omgeven door EHS. Het valt onder de 'donkere gebieden'. Dit zijn gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. Waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe', dun bewoonde gebieden met een lage gebiedsdruk. Een autonome ontwikkeling is dat het gebied steeds lichter wordt, onder andere door de toename van woon- en werkfuncties in het landschap. Toename van licht geeft echter overlast voor mens, plant en dier. De ambitie is de huidige donkere gebieden bij ontwikkelingen donkerder te maken. Dit betekent terughoudend zijn met verlichting en waar mogelijk deze 's nachts uit doen of selectiever richten. Kunstlicht dient alleen minimaal toegepast te worden en zo veel mogelijk worden vermeden.

Uitgangspunten:

- Waar mogelijk moeten de donkertegebieden in het landelijk gebied worden versterkt.

Rijksparallelweg - Lust en leisure laag (afbeelding 10)

Het projectgebied valt evenals de Respersweg onder de 'donkere gebieden'. Dit zijn gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. De ambitie is de huidige donkere gebieden in nieuwe ontwikkelingen, donker te houden waar mogelijk zelfs donkerder te maken. Dit houdt in, terughoudend zijn met verlichting en de toepassing van kunstlicht dient vermeden te worden.

Uitgangspunten:

- Waar mogelijk moeten de donkertegebieden in het landelijk gebied worden versterkt.



Afbeelding 11. Ontwikkelingskaart buitengebied Staphorst

2.2 Gemeentelijk beleid

Landschapsplan en landschapsvisie Staphorst (2011)

Het buitengebied van Staphorst heeft bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. De dynamiek in het buitengebied in de vorm van verschillende processen en ontwikkelingen hebben hun weerslag op het landschap. Aanleiding tot het opstellen van het landschapsplan zijn onder andere: de behoefte aan een integratiekader voor de afstemming van diverse functies in het buitengebied, ontwikkelingen in het landelijk gebied, die van invloed zijn op en kansen bieden voor de ontwikkeling van het landschap. In het landschapsplan is tevens een landschapsvisie opgenomen. Deze visie geeft aan welke ontwikkelingen in de diverse landschapstypen en deelgebieden gewenst zijn en worden verschillende mogelijkheden (verwijderen, aanpassen, toevoegen) voor het investeren in ruimtelijke kwaliteit genoemd:

Voorbeelden van verwijderen:

- Slopen van een groot oppervlak landschapsontsierende en/of in onbruik geraakte bebouwing;

Voorbeelden van aanpassen:

- Herstel karakteristieke waarden van bebouwing of landschapselementen
- Het correct situeren van bestaande gebouwen op het erf (erfensemble, hiërarchie in gebouwen, erfstructuur)
- Identiteit van de plek in relatie tot het landschap versterken\
- Erfinrichting verbeteren

Voorbeelden van toevoegen:

- Het nieuw aanleggen van singel- of erfbeplanting;
- Aanleggen/creëren van voorzieningen voor flora en fauna;
- Nieuwe gebouwen voorzien van hoogwaarde architectuur c.q. beeldkwaliteit, bijvoorbeeld bij nieuwe staltypen.

Kadernota buitengebied (juli 2008)

Alle nieuwe functies worden getoetst aan de ontwikkelingskaart (figuur 11) én aan de landschappelijke structuur. Nieuwe functies worden in beginsel alleen toegestaan als bestaande functies in de omgeving niet worden aangetast.

Respersweg

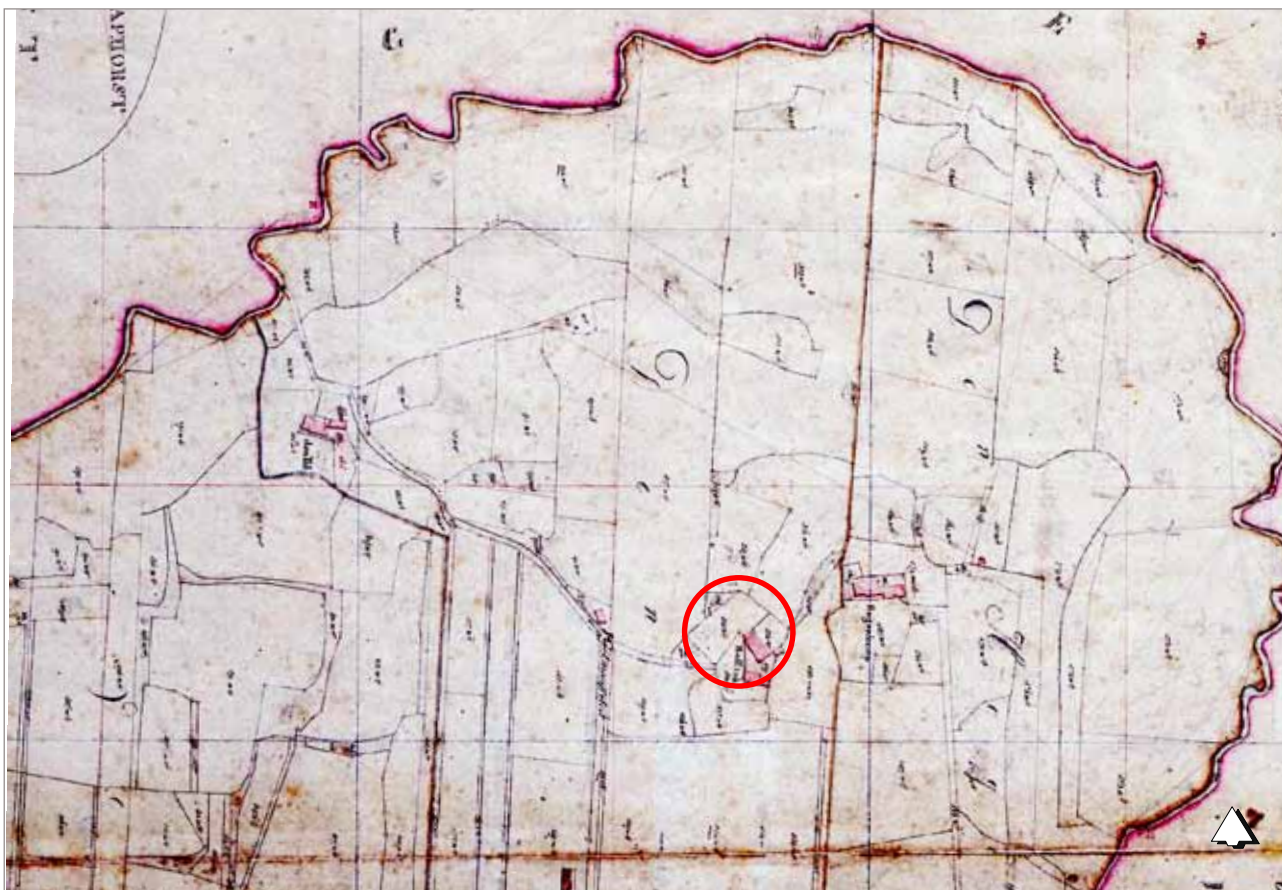
Op deze ontwikkelingskaart is het projectgebied aan de Respersweg aangeduid als integraal ontwikkelingsgebied Reestdal. De landschappelijke structuur is als volgt beschreven.

- Algemeen: laaggelegen, halfopen landschap met vrij veel reliëf;
- Bodem: veengronden met beekduinen;
- Ontwatering: slotenpatroon gericht op de beek;
- Verkaveling: verschillen in grootte en vorm;
- Beplanting: gevarieerd coulisselandschap met opgaande beplanting en bosjes langs de randen van het beekdal;
- Bewoning: verspreide boerderijen op de hogere delen langs de randen;
- Wegen: ontsluitingswegen langs de randen;
- Overig: laaglandbeek, één van de gaafste van Noordoost Nederland; sterk meanderend.

Rijksparallelweg

Op de ontwikkelingskaart is het projectgebied aan de Rijksparallelweg aangeduid als agrarisch gebied, weide- en akkerbouwgebied met een half open kleinschalig landschap. De landschappelijke structuur is als volgt beschreven.

- Algemeen: (half)open, grootschalig landschap;
- Bodem: podzolgronden;
- Ontwatering: weinig sloten, maar goede ontwatering;
- Verkaveling: rationele verkaveling met grote percelen;
- Beplanting: struweelvormig langs onverharde wegen, Eik als wegbeplanting; op erven;
- Grondgebruik: grasland en hooiland;
- Bewoning: voornamelijk in open 'linten' langs wegen;
- Wegen: vaak onverharde wegen.



Afbeelding 12. Minuutplan uit 1832



Afbeelding 13. Topografische kaart uit 2006

Beleidsnotitie “Toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst (oktober 2006)

De gemeentelijke beleidsnotitie is een specifieke, op de gemeente Staphorst gerichte, uitwerking van het provinciale beleid (partiële streekplanherziening Rood voor rood met gesloten beurs (2005)). Het hoofddoel van de regeling is het versterken van ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Onderstaand zijn de meest relevante uitgangspunten van de regeling weergegeven, met schuingedrukt aanvullingen vanuit de gemeente:

- Minimaal 850 m2 sloop aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing;
- Voor de sloopkosten wordt standaard een bedrag van 25 euro per m2 gehanteerd;
- Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingwaarde wordt de berekeningsmethode van Dienst Landelijk Gebied gehanteerd;
- Uit de waarde van de bouwkael van een woning dient de aanvrager de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen;
- De inhoudsmaat mag niet meer dan 750 m3 bedragen;
- De bouwkael voor een woning kan zowel ter plekke als elders worden gesitueerd. *De nieuw te bouwen woning(en) moeten gebouwd worden op of aansluitend aan de oorspronkelijke kavel dan wel elders aansluitend aan bestaande bebouwing. In alle gevallen zal hieromtrent advies bij het Oversticht worden ingewonnen;*
- Bijgebouwen mogen maximaal 75 m2 bedragen;
- De meerwaarde van de bouwkael moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen.
- In gemeentelijke beleidskaders zal aangegeven worden hoe de begrippen ruimtelijke kwaliteit, landschapsontsierend, karakteristieke en/of beeldbepalende gebouwen omschreven worden en hoe daarmee moet worden omgegaan; *om gericht te kunnen adviseren in het kader van de regelingen Rood voor rood en VAB is door het Oversticht over gegaan tot de instelling van erfconsulenten. Door de inschakeling van deze consulent gaat de gemeente er vanuit dat aan de invulling van genoemde begrippen voldoende inhoud wordt gegeven.*

De beleidsnotitie vormt hiermee een strigenter kader dan het KGO-beleid van de provincie, maar past daar derhalve wel binnen. Het ontwikkelingsplan is daarom ontwikkeld binnen de kaders van beide overheden.

2.3 Historische analyse

2.3.1 Respersweg

Uit de historische kaarten van 1850 tot heden blijkt dat het landschap in de omgeving sindsdien vrijwel onveranderd is. Het is dus een waar museumstuk. Dit komt waarschijnlijk doordat het de grens is tussen de provincie Drenthe en Overijssel. De dynamiek in de beek is verdwenen. De loop van de Reest is dus exact hetzelfde. Wel is de bebouwing op het erf veranderd.

Op het minuutplan van 1832 heet de woning / het erf even ten westen van het projectgebied Den Pol. Tussen 1905 en 1919 heette het De Rospel. De brug over de Reest heette de Respelsche brug. Op de topografische kaart van 1919 verschijnt de naam Esphorst en de Esphorsterbrug. Op de topografische kaart van 1954 heet het erf Respes. De brug behoudt de naam Esphorsterbrug. De weg heet op de topografische kaarten van voor 1974 Tolweg. Op de kaart van 1974 heet het de Respersweg. Op het Minuutplan van 1832 zijn de namen van de erven in de omgeving al af te leiden. Het projectgebied zelf werd bewoond door Jan Bollink, op de kaart is dit dan ook zo aangeduid. Ten oosten ligt het Hogenkamp (tegenwoordig De Hoogenkamp).



Afbeelding 14. Historische kaart uit 1850



Afbeelding 15. Historische kaart uit 1950

2.3.2 Rijksparallelweg

De planlocatie voor de te realiseren woning is direct ten noorden van Staphorst gelegen. De typerende opstreckende verkaveling die ontstond vanuit de ontginningsbasis Staphorst is al zichtbaar op de kaart uit 1850. Deze verkaveling ontstond door vererving van gronden door de generaties heen. Van noord naar zuid zijn hier belangrijke infrastructuur ontstaan tussen Zwolle en Meppel. Zo lag er in 1850 al een rijksweg en spoorweg. Tegenwoordig ligt hier ook de A28 en is de rijksweg de Rijksparallelweg geworden. De lage gelegen gronden in de omgeving hebben zich lang niet geleend voor woningbouw, dit gebeurde op de dekzandruggen van waaruit ontginningen zijn ontstaan. Echter met de komst van de nieuwe infrastructuur en betere ontwatering zijn de eerste woningen uit het woninglint waar het plangebied in ligt eind jaren 40 ontstaan.

2.3.3 Uitgangspunten historische analyse

- Bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing en bij de erfinrichting aan de Respersweg moet rekening gehouden worden met de museale uitstraling en betekenis van dit landschap.
- Het woninglint aan de Rijksparallelweg beperkt zich tot de oude verkaveling van de ontginning, nieuwbouw moet binnen deze 'rooilijn' passen.



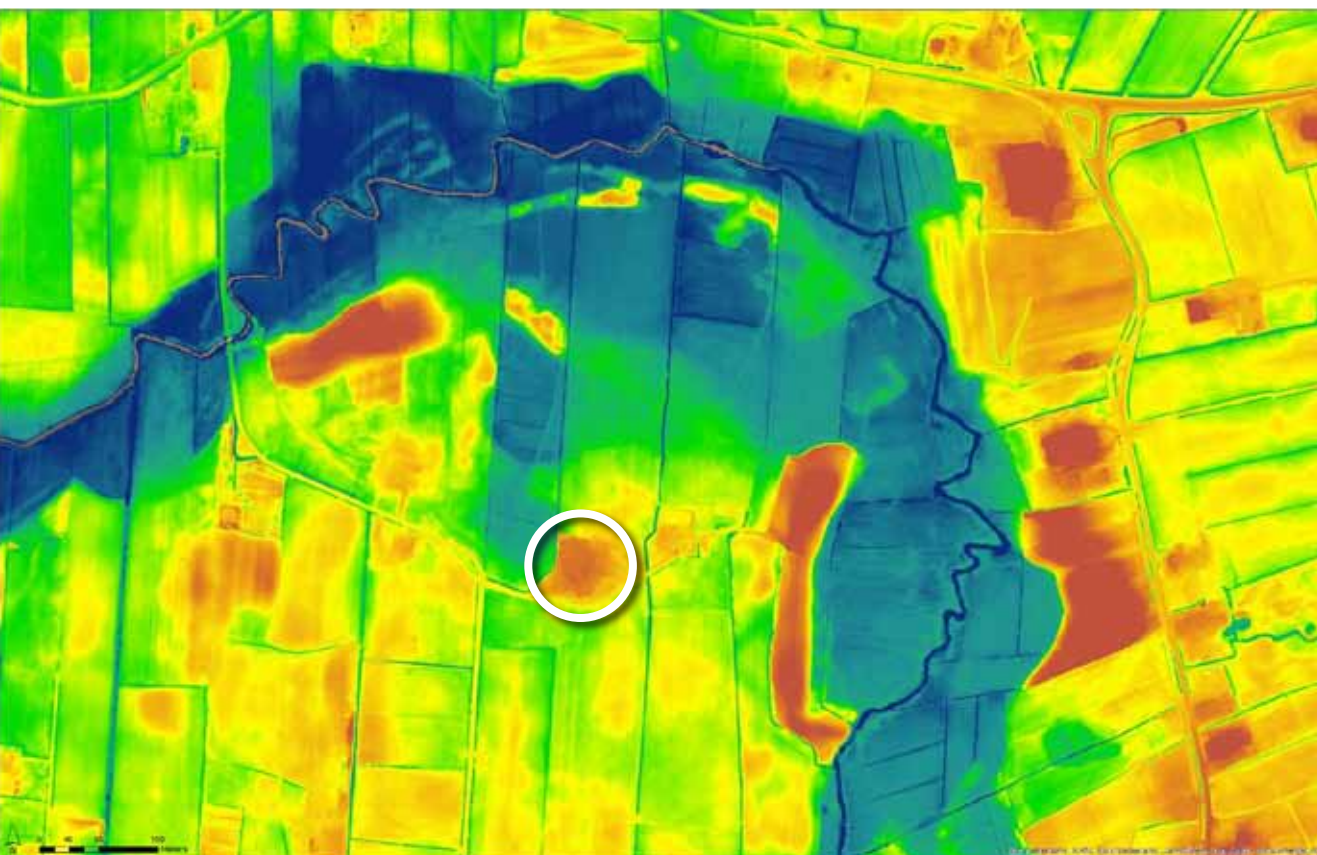
Afbeelding 16. Historische kaart uit 1850



Afbeelding 17. Historische kaart uit 1950



Afbeelding 18. Respersweg bodemkaart



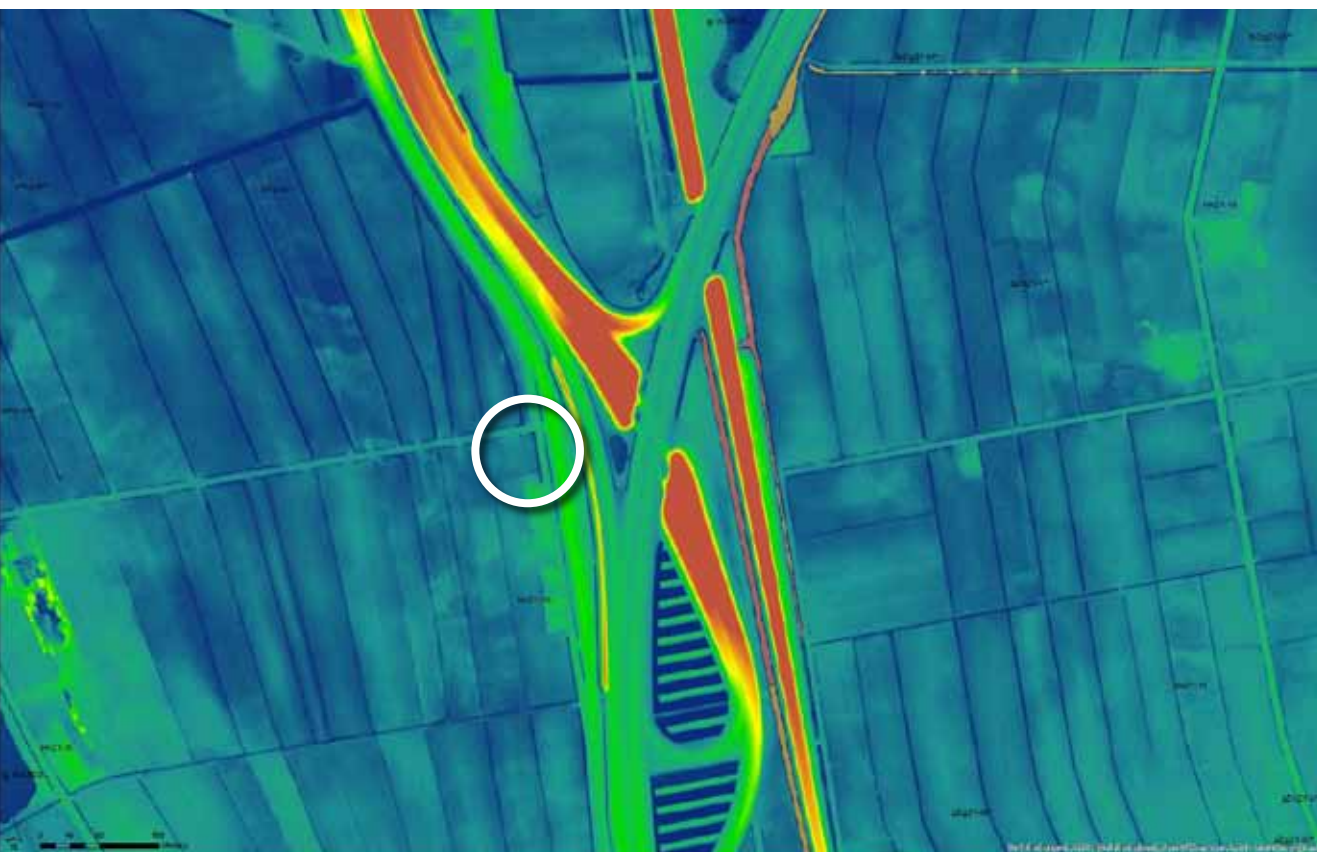
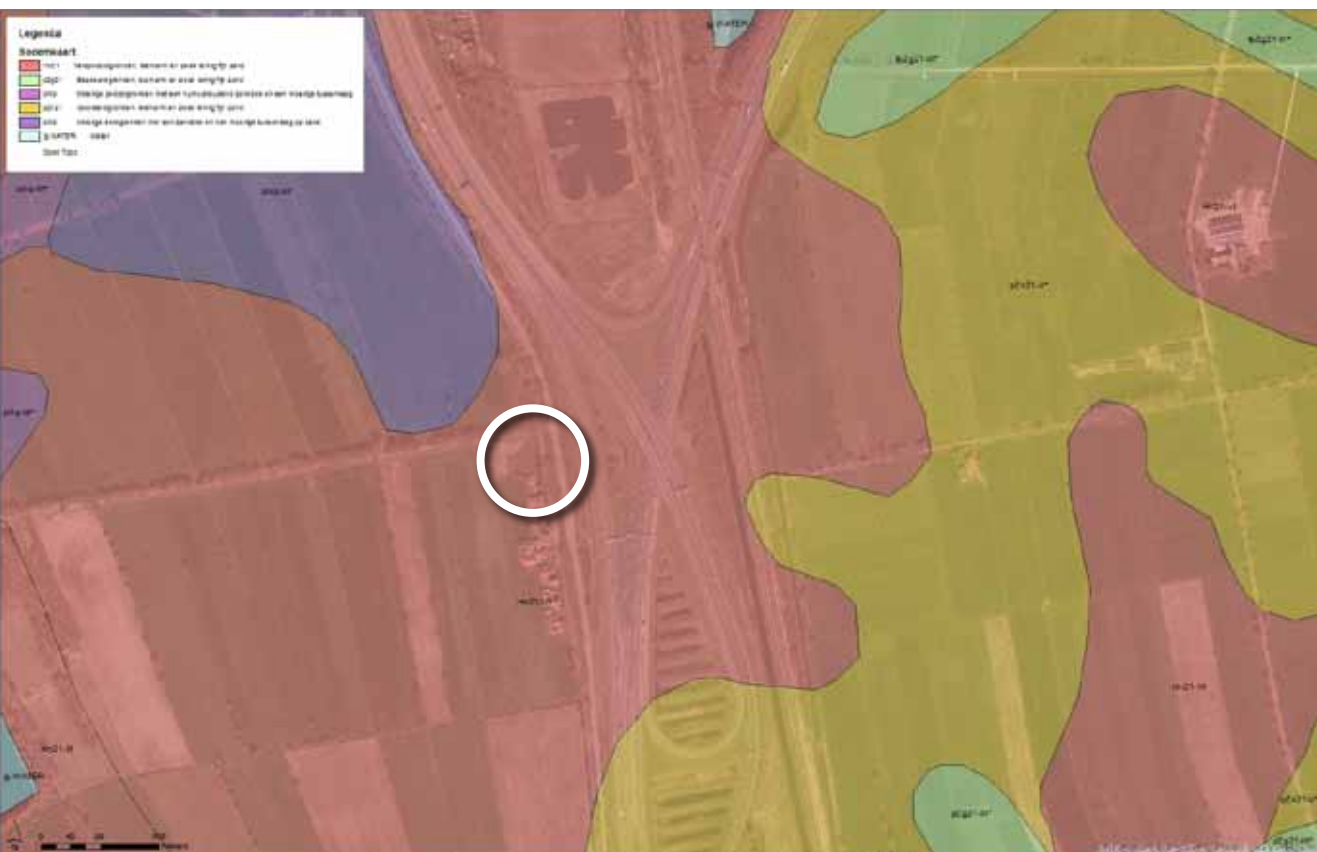
Afbeelding 19. Respersweg reliëfkaart

2.4 Landschappelijke analyse

2.4.1 Respersweg

Het erf aan de Resperseweg is gelegen ten zuiden van het reliëfrijke beekdal van de Reest. De Reest heeft dankzij haar functie als grensriviertje tussen Drenthe en Overijssel haar meanderende karakter behouden. In de bodemkaart is te zien dat het beekdal uit moerige gronden bestaat. Dit doordat het water in het verleden flink stagneerde waardoor veengroei in het dal kon ontstaan. Na betere ontwatering van het gebied is het veen droog komen te liggen en ingeklonken. De vele slootjes die hier aan hebben bijgedragen zijn goed zichtbaar in de hoogte kaart. Zij vormden ook de basis voor de verkaveling welke gedurende ruim een eeuw niet meer is losgelaten. Het erf zelf ligt op een veldpodzol. Een voedselarme dekzandgrond. Enkele enken zijn als donkerrode vlekken zichtbaar, de enkeerdgrond in de bodemkaart lijkt niet zo nauwkeurig te zijn.

De bodem is een Laarpodzolgrond (cHn21). De gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert van 40 tot 80 cm beneden maaiveld en de laagste grondwaterstand is gemiddeld dieper dan 120 cm. De potentiële natuurlijke vegetatie bestaat hier uit het vochtig Berken-Zomereikenbos. Passende boomvormers zijn de zomereik, ruwe berk en zachte berk. Ook de beuk en de esdoorn vertonen hier een goede groei. Passende heesters zijn: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg en grauwe wilg.



2.4.2 Rijksparallelweg

De ontwikkellocatie aan de Rijksparallelweg bevindt zich ook op een veldpodzol. Naar het noordwesten toe bevinden zich ook moerige gronden wat duidt op veengroei en dat het daar dus lager is. Dat is ook te zien in de reliëfkaart. Het landschap is vlak aflopend naar het noordoosten met een heel licht reliëf verschil. De hoogste 'dekzandkopjes' leenden zich in het verleden het beste voor woningbouw. De opstreckende verkaveling is goed zichtbaar in de hoogtekaart dankzij alle gegraven sloten. Zo nu en dan ligt er een als haaks op het patroon, zo ook een weg even ten noorden van het plangebied. Wat verder opvalt is het knooppunt van de snelweg A28 – A32. Er zijn viaducten gerealiseerd om de diverse verkeersstromen te voorzien. Hoewel het massieve elementen in het landschap betreffen wordt het zicht vanaf de planlocatie hierop gefilterd door de aanwezigheid van bomen en struweel langs de Rijksparallelweg.

2.5 Advies van Het Oversticht

2.5.1 Respersweg

De gemeente heeft de ervenconsulent van Het Oversticht gevraagd advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkelingen aan de Respersweg 4. Op 30 november 2009 heeft een veldbezoek plaatsgevonden met de heer Saathof van de gemeente Staphorst en de ervenconsulent van het Oversticht. Vanwege de grote hoeveelheid beschikbare informatie is het een zeer gedetailleerd advies geworden. Dit plan beperkt zich tot de landschappelijke inrichting; daarom zijn de belangrijkste conclusies hieronder opgenomen. De overige adviezen met betrekking tot landschap en erfensemble, erf en gebouwen zijn verwerkt in het inrichtingsplan.

De conclusie betreffende het huidige erf was als volgt: “De sloop van de bedrijfsgebouwen en de verwijdering van de sleufsilos dragen bij aan het herstel van de ruimtelijke kwaliteit. De gebouwen zijn niet monumentaal en dragen niet bij aan het ensemble. Het oorspronkelijke erfensemble wordt hersteld. Wij adviseren de schuur aan de oostzijde van de boerderij te behouden en in oorspronkelijke stijl te herstellen. Deze schuur is van monumentale waarde”. (Bron: de brief van Het Oversticht van 22 februari 2010)

Wat betreft de nieuwbouwlocatie wordt onder andere het volgende geschreven: *“De westzijde van het erf leent zich landschappelijk voor de ontwikkeling van een nieuw volume mits vormgegeven als een schuurwoning. Vanwege de karakteristiek van het lager gelegen beekdal (hooilanden) en het erfensemble is het niet wenselijk ten oosten van het erf een nieuwe bouwkegel te ontwikkelen”.*

Belangrijkste conclusies:

- Sloop bebouwing en sleufsilos draagt bij aan herstel van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het ‘oorspronkelijke’ erfensemble wordt hersteld;
- Potstal aan oostzijde is monumentaal en dient behouden te blijven;
- Een nieuwe woning aan de westzijde op het bestaande erf;
- Nieuwe woning met ingetogen karakter, welke qua uitstraling en detaillering, soberder en ondergeschikt is aan de huidige woonboerderij. Vormgegeven als schuurwoning;

Op basis van het advies uit 2009 is een inrichtingsschets opgesteld, waarop het Oversticht in oktober 2017 een aanvullend advies over heeft gegeven. Het advies heeft geleid tot een gedetailleerd ontwerp (figuur 22), waarbij de volgende aanvullende uitgangspunten zijn gehanteerd.

- Zichtlijnen behouden;
- Herstellen van steil rand in noordzijde van het perceel;
- Aanvullen eikenrij aan de westzijde van het perceel;
- Opschonen bosschage in noordoost hoek van het perceel



Afbeelding 23. De te behouden woonboerderij, woonhuis



Afbeelding 24. Te behouden potstal



Afbeelding 25. Zicht op het achtererf met enkele grote eiken



Afbeelding 26. Te slopen stal

Veldbezoek

Tijdens het veldbezoek en het gesprek met dhr. Bakker zijn de wensen van de familie doorgenomen en is een indruk verkregen van het erf en de omgeving. De fotoreportage laat hier een beeld van zien. Het woonhuis, afbeelding 23, en de potstal, afbeelding 24, blijven behouden.

Op het achtererf, afbeelding 25, staan enkele eiken. Ze vormen de grens tussen het erf en het landschap. Afbeelding 26 en 28 laten de te slopen gebouwen zien.



Afbeelding 27. De drie lindes op het voorerf



Afbeelding 28. Rode beuk in de voortuin van het bestaande erf





3

UITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten uit hoofdstuk twee worden hier samengevat, wat resulteert in het concept voor de Respersweg.

3.1 Omgevingsvisie

- Verbeteren landschappelijke kwaliteit;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie;
- Beekdal als verbinding versterken;
- Behoud en versterking robuuste ensemble met kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Koppelen erf aan landschap en de toegankelijkheid ervan verbeteren;
- Versterken donkerte in het gebied.

3.2 Kadernota buitengebied Staphorst

- Nieuwe functies moeten voldoen aan de ontwikkelingskaart én passen in de landschappelijke structuur;
- Bestaande functies mogen niet worden aangetast;
- Met behulp van de splitsing van de woonboerderij kan deze behouden blijven waardoor de landschappelijke en / of cultuurhistorische waarden van het pand behouden blijft.

3.3 Het Oversticht (Respersweg)

- Sloop bebouwing en sleufsilos draagt bij aan herstel van de ruimtelijke kwaliteit;
- Potstal aan oostzijde is monumentaal en dient behouden te blijven;
- Een nieuwe woning aan de westzijde op het bestaande erf is gewenst;
- Woning met ingetogen karakter welke qua uitstraling en detaillering, soberder en ondergeschikt is aan de huidige woonboerderij;

Aanvullende uitgangspunten op basis van nieuw advies uit 2017

- Zichtlijnen behouden;
- Herstellen van steil rand in noordzijde van het perceel;
- Aanvullen eikenrij aan de westzijde van het perceel;
- Opschonen bosschage in noordoost hoek van het perceel.





4.1 Erfensemble

De huidige woning aan de Respersweg blijft behouden. De compensatiewoning wordt gebouwd in het noordwestelijke deel van het perceel, op de locatie van één van de oude schuren. Door tussen de twee woningen een boomgaard aan te planten worden de woningen visueel aan elkaar gekoppeld. De voortuin van het huidige erf is in vergelijking met de nieuwe situatie vrij groot. Deze wordt daarom verkleind tot een formaat, passend bij de nieuwe situatie. Het voornemen is om in de toekomst diverse maatregelen te treffen om het huidige erf, inclusief bebouwing, te verfraaien. Bij de compensatiewoning is een siertuin niet gewenst, uiteraard kan de ruimte rondom de compensatiewoning ingericht worden met tuinelementen als een terras en een grasveld.

4.2 Boomgaard

Du ruimte tussen de twee woningen wordt ingevuld met een boomgaard, waarin gebruik wordt gemaakt van hoogstamfruitbomen. Hierdoor blijft het zicht op het landschap dat ontstaat door het verwijderen van de bebouwing behouden.

4.3 Singel

De singel ten westen van het erf staat haaks op de beek. Dit is kenmerkend voor de kavelstructuur in het gebied. In de loop der tijd is hier vanwege optimalisatie voor de landbouw steeds meer beplanting verdwenen. Het natuurlijke karakter weegt hier inmiddels zwaarder. Landschappelijke beplanting wordt weer steeds meer gewaardeerd. Voor het behoud van de singel is het van belang dat deze goed onderhouden wordt.

4.4 Erfscheiding

De erfscheiding bestaat grotendeels uit een haag en vormt een eenduidige afscheiding. Daarnaast wordt het erf in de oostelijke zijde omsloten door een eikenrij, deze wordt aangevuld met nieuwe eiken. De haag en het aanvullen van de eikenrij versterken het landelijke karakter van het erf.

4.4 Herstel steilrand

In het noordelijke deel van het nieuwe erf, loopt van oudsher een steilrand. Deze rand wordt hersteld, waardoor de landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden versterkt.





5

ONTWERP RIJKSPARALLELWEG

5.1 Erfensemble

De te realiseren woning aan de Rijksparallelweg is gelegen in de hoek tussen de Rijksparallelweg en de Hilligjesbergerweg. Beide straten zijn omsloten door laanbomen. Ten zuiden bevindt zich de reeds gerealiseerde woning. Uiterlijk ten westen van het plangebied ligt een elzensingel die verder wordt uitgebreid. De nieuwe woning wordt door groenstructuren direct rond het huis verder landschappelijk ingepast.

5.2 Lintbebouwing

De nieuwe woning sluit aan op een rij reeds bestaande woningen ten zuiden hiervan. Deze hebben allemaal het bouwvlak begrensd aan de westzijde door de historische kavellijn. Ook de nieuw te realiseren woning zal hier binnen blijven waardoor de beeldkwaliteit gehandhaafd blijft.

5.3 Boomgaard

Ten westen van de nieuwe woning wordt een kleine boomgaard aangeplant. Deze bestaat uit hoogstamfruitbomen.



Afbeelding 29. Referentiebeelden type schuurwoning





6

BEELDKWALITEITSPLAN

6.1 Respersweg

Om het karakter van het historische erf te versterken dient de nieuwbouwwoning ondergeschikt te zijn aan de hoofdwoning. Dit is goed mogelijk met een type schuurwoning. De schuurwoning kent door vorm en materiaalgebruik een schuurachtig overkomen maar beschikt toch over moderne woonwensen. De referentiebeelden tonen een indruk hoe de schuurwoning kan worden vormgegeven.

Beeldkwaliteitseisen van Het Oversticht

- enkelvoudig volume
- grote (gesloten) kap
- hout en/of eigentijdse materialen
- donkere steen
- ingetogen uitstraling
- bescheiden tuinaanleg
- terras onder de kap
- landschap is de tuin

6.2 Rijksparallelweg

De nieuwe woning aan de Rijksparallelweg sluit aan een bestaande lintbebouwing van vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen hebben de nok afwisselend op of haaks op de weg georiënteerd en zijn allen uitgevoerd met een rode dakpan. Het verdient de voorkeur om in deze lijn door te bouwen en de nieuwe woning qua uiterlijk op de bestaande woningen aan te passen.



Afbeelding 30. Huidige bebouwing aan de Rijksparallelweg

Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Maat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden	Kosten
1	Boomgaard	leveren bomen	6	stuks	€ 30,00	16-18 cm	appel / peer		inclusief 2 boompalen	€ 180
		planten bomen	6	stuks	€ 40,00				inclusief verbetering plantgat	€ 240
2	Hagen	leveren haagplantsoen	120	meter	€ 6,75	80-100 cm	beuk / haagbeuk	6 per meter	2-rijig	€ 810
		planten van haag	120	meter	€ 22,00				inclusief verbetering plantgat	€ 2.640
3	Eiken en linde	leveren eiken	5	Stuks	€ 50,00	12- 14 cm			inclusief 2 boompalen	€ 250
		leveren linde	1	Stuks	€ 50,00	12- 14 cm			inclusief 2 boompalen	€ 50
		planten van bomen	6	meter	€ 40,00				inclusief verbetering plantgat	€ 240
Subtotaal € 3.870										
onvolledigheidstoeslag										
uitvoeringskosten										
algemene kosten										
W&R										
Subtotaal € 4.567										
BTW % 19 € 868										
Totale kosten inclusief BTW € 5.434										



BEPLANTINGSPLAN RESPERSWEG

7.1 Ondergrond

De keuze voor de plantsoorten wordt gemaakt op basis van de aanwezige beplanting in de omgeving en de potentiële natuurlijke vegetatie zoals afgeleid kan worden van de bodemkaart en grondwatergegevens. Aanwezige bomen zijn eik, kastanje, linde en berk. De bodem is een Laarpodzolgrond (cHn21). De gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert van 40 tot 80 cm beneden maaiveld en de laagste grondwaterstand is gemiddeld dieper dan 120 cm. De potentiële natuurlijke vegetatie bestaat hier uit het vochtig Berken-Zomereikenbos. Passende boomvormers zijn de zomereik, ruwe berk en zachte berk. Ook de beuk en de esdoorn vertonen hier een goede groei. Passende heesters zijn: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg en grauwe wilg.

7.2 Beplanting

Hieronder volgt voor elk beplantingselement een beschrijving van de soorten waarmee het element wordt aangevuld of uitgebreid. Met onderstaande keuze is getracht de potentiële natuurlijke vegetatie aan te vullen zodat een kloppend geheel ontstaat.

7.3 Boomgaard

Voor de fruitbomen worden hoogstambomen toegepast. Door te kiezen voor streekeigen soorten wordt ook het cultuurhistorische karakter van de boomgaard versterkt.

7.4 Aanvullen hagen

De hagen worden aangevuld met beuken. Deze hoeven niet overal strak te worden onderhouden. Nabij het woonhuis vindt intensiever onderhoud plaats. Hierdoor vindt een geleidelijke overgang plaats naar het landschap.

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids- prijs	Totaal btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%	Totaal prijs ex
1. Boomgaard							
	Leveren hoogstamfruitbomen		3 stuks	€ 30,00		€	32
	Planten bomen		3 stuks	€ 40,00	€	145	
2. Hagen							
	Leveren haagplantsoen (beuk, 3 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)		50 m1	€ 5,40		€	270
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering		50 m1	€ 4,75	€	238	
				subtotaal		382,7 €	302

Uitvoeringskosten				4,00%	€	15	€	12
Algemene kosten				4,00%	€	15	€	12
Winst & risico				5,00%	€	19	€	15
			Subtotaal toeslagen		€	50	€	39

subtotaal ex btw	€	432	€	341
subtotaal incl btw	€	523	€	361
Eindtotaal incl btw			€	885



BEPLANTINGSPLAN RIJKSPARALLELWEG

8.1 Ondergrond

Het beplantingsplan voor de locatie aan de Rijksparallelweg is ook gebaseerd op al aanwezige beplanting en de pnv. Zo staan er veel eiken langs de weg, elzen komen historisch gezien voor langs de sloten. De pnv bestaat uit een 07 Vochtig Berken-Zomereikenbos met boomvormers als zomereik, ruwe berk en zachte berk. Heesters als vuilboom, lijsterbes, geoorde en grauwe wilg. Grove den, zwarte els en krent als opslag.

8.2 Beplanting

Hieronder volgt voor elk beplantingselement een beschrijving van de soorten waarmee het element wordt aangevuld of uitgebreid. Met onderstaande keuze is getracht de potentiële natuurlijke vegetatie aan te vullen zodat een kloppend geheel ontstaat.

Boomgaard

Voor de fruitbomen worden hoogstambomen toegepast. Door te kiezen voor streekeigen soorten wordt ook het cultuurhistorische karakter van de boomgaard versterkt.

Aanvullen hagen

De hagen worden aangevuld met beuken. Deze hoeven niet overal strak te worden onderhouden. Nabij het woonhuis vindt intensiever onderhoud plaats. Hierdoor vindt een geleidelijke overgang plaats naar het landschap.



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.

9.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwka­vel. Uit het taxatierapport (zie bijlage 2) blijkt dat de kavelwaarde van 1.000 m² uitkomt op een bedrag van € 120.000,- (bouwrijp). Om de waardestijging te bepalen worden de kosten voor het bouwrijp maken (€ 15.000,-) en de kosten van de agrarische waarde van de ondergrond (€ 15.000,-) in mindering gebracht. De waardestijging van de locatie van de woningbouwka­vel bedraagt daarmee € 90.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

9.2 Sloopkosten

In de provinciale Rood voor Rood-regeling werd een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mocht 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 sloopoffertes te overleggen en voor de sloopkosten uit te gaan van het laagste offertebedrag. Uitgaande van de offerte waarbij de sloopkosten het laagst liggen, zijn de totale sloopkosten van de bebouwing aan de Respersweg 4 te IJhorst € 93.170- (inclusief asbestsanering en aanbrengen zwarte grond).

9.3 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 3a, 3b en 3c zijn de taxaties toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Respersweg 4 te IJhorst. Voor respectievelijk de kapschuur (250 m²), ligboxenstal (760 m²) en ligboxenstal (558 m²) bedragen deze € 25.000,-, € 48.295,- en € 65.783,-.

De totale gecorrigeerde vervangingswaarde komt daarmee op € 139.078,-. Dertig procent hiervan hoeft de initiatiefnemer niet te investeren. Dit is een bedrag van € 41.724,-.

9.4 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.

Respersweg

Waarde bouwbestemming bouwkavel	€ 90.000,-
Sloopkosten volgens offerte	€ 93.170,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	<u>€ 41.724,-</u> -
Negatief resultaat	€ -44.894,-

Daarnaast realiseert de initiatiefnemer landschappelijke inpassingen aan de Respersweg én Rijksparallelweg. Zo wordt geïnvesteerd in de inrichting van het erf met de bestaande woning en de nieuwe bouwkavel. De kosten voor de landschappelijke inrichting van de Respersweg (€ 6.810,-) en de Rijksparallelweg (€ 885,-) bedragen gezamenlijk € 7.695,-.

De bouwkavel aan de Rijksparallelweg ligt binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone van de Rijksparallelweg en de snelwegen A-28 en A-32. Daarom is er in oktober 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de woning dient te worden voorzien van “dove gevels”. Met deze gevels kan een goed woon en leefklimaat gegarandeerd worden, dit komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Voor de realisatie van de dove gevels wordt € 3.160,- gebruikt.

De advieskosten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit kunnen ook worden opgedragen. In dit geval zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude, kosten voor het opstellen van de taxatierapporten, voor het advies van het Oversticht en voor het asbestinventarisatierapport. Daarbij opgeteld komen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de noodzakelijke onderzoeken en de leges. Het totale bedrag voor plankosten bedraagt € 31.371,-.

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

Inrichtingskosten	€ 7.695,-
Realisatie dove gevels	€ 3.160,-
Plankosten: advieskosten, onderzoeken, bestemmingsplan, etc.	<u>€ 31.371,- +</u>
Totaal	€ 42.226,-

9.5 Conclusie

In dit geval wordt € 42.226,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Wanneer hier het negatieve resultaat á € -44.894,- bij wordt opgeteld, betekent dit dat in totaal er in totaal een investering van € 87.120,- nodig is om de plannen te realiseren. Dit is een dermate forse investering dat, samen met een oppervlakte van 1.568 m² aan schuren, het toekennen van een tweede bouwkaavel is gerechtvaardigd.

Deze tweede bouwkaavel wordt gerealiseerd aan de Rijksparellweg te Staphorst. De waarde van deze kavel is getaxeerd op € 87.500,-. Met de verkoop van de tweede bouwkaavel, wordt de ontwikkeling financieel haalbaar gemaakt.



10

BALANS RUIMTELIJKE KWALITEIT

10.1 Aantoonbare winst ruimtelijke kwaliteit

Met de sloop van circa 1600m² landschapsontsierende opstallen en de voormalige bedrijfsgebouwen wordt er een forse kwaliteitswinst behaald. Om deze winst inzichtelijk te maken, worden in dit hoofdstuk de plus- en minpunten van de ontwikkeling puntsgewijs inzichtelijk gemaakt. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de behaalde kwaliteitswinst, aanmerkelijk groot is.

Pluspunten Respersweg

- Sloop van circa 1600 m² landschapsontsierende opstallen;
- Herstel van landschappelijke kwaliteiten;
- Toename van biodiversiteit, door te investeren in de kernkwaliteiten van het landschap;
- Versterking van het erfensemble;
- Nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast;
- Verbetering van het erfaanzicht;
- Het aanwezige verharde oppervlak wordt fors verminderd.

Minpunten Respersweg

- Ter compensatie van de sloop van de gebouwen wordt er één nieuwe schuurwoning toegevoegd.

Pluspunten Rijksparallelweg

- Versterken van de aanwezige lintbebouwing;
- Nieuwe woning wordt landschappelijke ingepast.

Minpunten Rijksparallelweg

- Toevoeging van een nieuwe woning.

10.2 Eindconclusie

In de nieuwe situatie wordt het erf ensemble aan de Respersweg versterkt en wordt er op basis van het advies van Het Overzicht fors geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Om de investering in ruimtelijke kwaliteit te financieren, wordt aan de Rijksparallelweg een woningbouwkavel gerealiseerd.



BIJLAGEN

- Bijlage 1 Sloopofferte**
- Bijlage 2 Taxatierapport**
- Bijlage 3 Gecorrigeerde vervangingswaarde**



BIJLAGE 1 SLOOPOFFERTES



BIJLAGE 2
TAXATIE GECORRIGEERDE
VERVANGINGSWAARDE



BIJLAGE 3

GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

