



GEMEENTE WIERDEN

KGO plan Vriezenveenseweg 31, Wierden

Maart 2015

KGO-plan
Vriezenveenseweg 31, Wierden
(Herontwikkeling locatie Tuincentrum Ensink)



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2	ONTWIKKELING.....	5
2.1	LIGGING ONTWIKKELLOCATIE.....	5
2.2	HUIDIGE SITUATIE	6
2.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1	SLOOP	8
3.2	UITGANGSPUNT INITIATIEFNEMER	8
3.3	ADVIES HET OVERSTICHT.....	8
3.4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	8
HOOFDSTUK 4	BELEID.....	10
4.1	PROVINCIAAL BELEID	10
4.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
HOOFDSTUK 5	FINANCIËLE VERANTWOORDING	13
5.1	OPBRENGSTEN	13
5.2	KOSTEN	13
5.3	MEERWAARDE	14
5.4	WEGINGSFACTOREN.....	14
5.5	DAADWERKELIJKE INVESTERING IN RUIMTELIJKE KWALITEIT.....	15
BIJLAGEN		17
BIJLAGE 1	ADVIES HET OVERSTICHT.....	17
BIJLAGE 2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	17
BIJLAGE 3	SLOPOFFERTE BUURMAN KASSENSLOOP	17
BIJLAGE 4	SLOPOFFERTE KEES GREEVE	17
BIJLAGE 5	KOSTEN RAMING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	17

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Op het perceel Vriezenveenseweg 31 aan de rand van de kern Wierden is Tuincentrum Wierden gevestigd.

De tuinmarkt is en blijft zeer competitief. Niet alleen de onderlinge concurrentie, maar ook de concurrentie van branchevreemde aanbieders, zoals bouwmarkten en woonwarenhuizen neemt toe. Daarnaast steeg het aandeel internetaankopen voor huis- en tuinartikelen de afgelopen jaren sterk. Ook is de markt sterk aan mode en trends onderhevig, waardoor (snelle) schakeling tussen artikelgroepen noodzakelijk is, en eist het snel veranderende consumentengedrag een scherpere en meer onderscheidende positionering. Er is een toenemende behoefte aan beleving, vermaak, service, advies, informatie, gemak en 'groen' (milieuvriendelijkheid/MVO/duurzaamheid/ecologie). Tevens is er behoefte aan one-stop-shopping, waardoor tuincentra het assortiment uitbreiden met allerlei (branchevreemde) artikelgroepen, zoals tuinspeelgoed en/of interieurproducten. Deze trends in de markt zorgen voor een toenemende schaalgrootte en branchevergroting/ -vervaging.

Voor Tuincentrum Wierden ontbreekt al enige tijd de benodigde investeringskracht en is in de huidige vorm en omvang niet meer rendabel. Het huidige tuincentrum zal worden beëindigd. Voor een verantwoorde financiële afronding is het voor de eigenaar van het tuincentrum van groot belang om financiële middelen te genereren uit de gronden en de opstallen. Verkoop van grond en opstallen voor een gebruik binnen de geldende bestemming ligt niet voor de hand gelet op de hiervoor geschetste marktsituaties van tuincentra. Een gebruik voor een andere vorm van detailhandel, dan een tuincentrum, zal naar verwachting stuiten op beleidsmatige bezwaren.

Dit brengt het risico met zich mee dat er sprake zal zijn van leegstand en het daarmee gepaard gaande verval van de gebouwen en de bijbehorende gronden. Dit wordt als ongewenste situatie gezien. In verband daarmee bestaat het voornemen om de locatie te herontwikkelen, waarbij de bedrijfsbebouwing met bijbehorende voorzieningen worden gesaneerd en vier nieuwe woningen worden gerealiseerd. De herontwikkeling vindt plaats in het kader van KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). In dit geval heeft het college van B&W in haar principebesluit van 24 november 2014 (verzonden op 25 november 2014) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Vriezenveenseweg 31.

Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Met voorliggend KGO-plan wordt het hiervoor genoemde evenwicht aangetoond.

HOOFDSTUK 2 ONTWIKKELING

2.1 Ligging ontwikkellocatie

In 1985 is de huidige eigenaar op het perceel Vriezenveenseweg 31, aan de rand van de kern Wierden, een kwekerij begonnen in Wierden. Door de toenemende particuliere verkoop is de kwekerij in de loop der jaren uitgegroeid tot een zeer compleet tuincentrum. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie N, nummer 1361. De locatie ligt aan de noordrand van de kern Wierden, in het gebied tussen de nieuwe woonwijken De Weuste en Zenderink. In figuur 2.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Wierden en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 2.1 Ligging van de projectlocatie ten opzichte van Wierden en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie

De oost- en westzijden van de locatie worden begrenst door respectievelijk de 2^e Lageveldsweg en de Vriezenveenseweg. Direct ten oosten van het tuincentrum is een burgerwoning (Vriezenveenseweg 31) aanwezig, die ruimtelijk gezien bij het tuincentrum behoort. Tevens is ten zuiden van het tuincentrum, aan de Kupersweg, een woning en beeldentuin aan de Kupersweg aanwezig.

De locatie bestaat uit het bestaande bedrijfsperceel, dat nagenoeg volledig verhard en bebouwd is en functioneel is ingericht ten behoeve van het tuincentrum. In de huidige situatie is 3.610 m² aan bedrijfsbebouwing van het tuincentrum aanwezig. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit een kascomplex die centraal op het perceel is gesitueerd. De overige gronden bestaan uit verkoopoppervlakte buiten, parkeerruimte en opslagruimte voor materiaal en buitenplanten. De ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats aan de Vriezenveenseweg, doormiddel van één in- en uitrit. De randen van bedrijfsperceel zijn gedeeltelijk voorzien van coniferen en andere niet-streekeigen beplanting. Daarnaast zijn beeldbepalende grote eiken aanwezig. In figuur 2.2 zijn enkele foto's en straatbeelden van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.2 Straatbeeld en foto's achterterrein (Bron: Buro Stad+Land)

2.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Vriezenveenseweg 31 is gelegen binnen de plangrenzen van:

- bestemmingsplan “Buitengebied 2009”;
- bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden”;
- bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)”;
- paraplubbestemmingsplan “Bouw van gebouwtjes voor algemeen belang”

Gelet op voorgenoemde bestemmingsplannen is in dit kader uitsluitend het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” relevant. De locatie is bestemd als ‘Detailhandel – Tuincentrum’, zoals weergegeven in figuur 2.3. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het kweken van en de (detail)handel in bloemen en planten én in samenhang daarmee de detailhandel in overige tuinartikelen en -benodigdheden.

Het bestemmingsvlak ‘Detailhandel – Tuincentrum’ heeft een oppervlakte van 12.905 m². Binnen dit bestemmingsvlak mag maximaal 4.950 m² bedrijfsbebouwing, één bedrijfswoning en bijgebouwen gerealiseerd worden, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing’. In de huidige situatie is 3.610 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Een bedrijfswoning met bijgebouwen is tot op heden niet gerealiseerd.



Figuur 2.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Sloop

De bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum zullen worden beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens alle bebouwing, met een oppervlakte van 3.610 m², te slopen. Tevens zullen verhardingen en overige voorzieningen verwijderd worden. Door de sloop/sanering op de locatie ontstaat ruimte voor herontwikkeling.

3.2 Uitgangspunt initiatiefnemer

De gewenste situatie biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid voor een verantwoorde financiële afronding van de bedrijfsactiviteiten, waarbij de complete locatie wordt herontwikkeld. Met de realisatie van de vier vrijstaande woningen, die commercieel worden aangewend, wordt de gehele herontwikkeling financieel uitvoerbaar geacht.

3.3 Advies Het Oversticht

Het voorgenomen plan moet bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De nieuw te bouwen woningen moeten binnen het bestaande landschap passen en de entree van Wierden versterken. Daarom is Het Oversticht gevraagd advies uit te brengen. Het advies wordt hierna toegelicht. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 1.

Door de sloop ontstaat veel ruimte voor de bouw van de woningen. De locatie van de woningen en vormgeving moeten logisch aansluiten op al aanwezige bebouwing en beplanting. Overeenkomstig het voorstel van de initiatiefnemer worden drie woningen aan de 2^e Lageveldsweg en één woning aan de Vriezenveenseweg geadviseerd. Wel wordt geadviseerd om twee woningen aan de 2^e Lageveldsweg onder één kap uit te voeren. Gelet op de kavelgrootte zal dit de landelijke uitstraling ten goede komen. Echter is het bouwen van uitsluitend vrijstaande woningen wel een alternatief, maar alleen als er geen sprake is van seriematige opzet. De woning dienen in dat geval niet op gelijke afstand van elkaar worden gesitueerd en dienen te verschillen in architectuur. De woningen aan de 2^e Lageveldsweg moeten zich meer richten op de aanwezige landelijke omgeving.

De nieuwe woning aan de Vriezenveenseweg dient wat betreft architectonische uitstraling aan te sluiten bij de andere woningen langs deze weg. Vanwege de verscheidenheid is hier meer vrijheid. Hoogwaardige architectuur is daarbij belangrijk.

Voor wat betreft beplanting is het behoud van bestaande beeldbepalende beplanting belangrijk. De grote eiken voegen een belangrijke verticale dimensie toe aan de projectlocatie.

3.4 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gewenste ontwikkeling is uitgewerkt in een Ruimtelijk kwaliteitsplan dat is opgesteld door Buro Stad+Land. Het complete Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, Het Oversticht, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aansluitend toegelicht. In figuur 3.1 wordt de inrichtingstekening van het Ruimtelijk kwaliteitsplan weergegeven.



Figuur 3.1 Ruimtelijke kwaliteitsplan (Bron: Buro Stad+Land)

3.4.1 Nieuwe bebouwing

De woningen worden op ruime kavels gerealiseerd, passend bij de omgeving. De architectuur van de woning aan Vriezenveenseweg mag bijzonder zijn. Deze woning en het bijgebouw zullen qua verschijning op elkaar aan moeten sluiten. Wel dient het bijgebouw qua vormgeving en materialisatie ondergeschikt aan de woning te zijn.

Met het plan wordt toepassing gegeven aan het alternatief vanuit het advies van het Oversticht voor de drie woningen aan de 2^e Lageveldsweg. De woningen zullen verschillen in architectuur, de rooilijn zal onderling verspringen en zullen niet op gelijke onderlinge afstand worden gebouwd. Van een seriematige uitstraling zal geen sprake zijn.

3.4.2 Landschappelijke inpassing

Naast het slopen van de bebouwing en het verwijderen van verhardingen en voorzieningen, wordt ook de niet streekeigen beplanting verwijderd, zoals de coniferenhaag aan de noordzijde. Bomen langs de wegen en op de perceelgrens aan de zuidzijde blijven behouden. De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de (half)openheid en het gebruik van inheemse gesloten beplanting en bomen op of nabij het erf.

Het gedeelte achter de bestaande woning (Vriezenveenseweg 31) en de nieuwe woning aan de Vriezenveenseweg zal worden ingericht als weiland waardoor een doorzicht op het landelijk gebied ontstaat, parallel aan de Vriezenveenseweg. De noordzijde van de projectlocatie zal, op enkele bomen na, open blijven. Met een gemengde wilde haag wordt een natuurlijke afscheiding tussen achterzijden van de tuinen gerealiseerd. Tussen de kavels worden beukenhagen aangeplant om de privacy te waarborgen. Schuttingen moeten voorkomen worden. Bij voorkeur blijven de tuinen zo open mogelijk. De voortuinen aan de 2^e Lageveldsweg krijgen geen erfafscheiding langs de openbare weg, waardoor het 'losse' karakter behouden blijft. De herstellen laanbeplanting geven de toekomstige erven een eenheid en een groen karakter. De zuidzijde van de projectlocatie zal worden afgeschermd met een beukenhaag.

HOOFDSTUK 4 BELEID

4.1 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving. Een van de instrumenten waarmee de provincie de doorwerking van haar beleid heeft verankerd, is de Omgevingsverordening.

4.1.1 Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

4.1.1.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘SER-ladder’ en ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ van toepassing. De artikelen 2.1.3 en 2.1.6 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Voordat wordt ingegaan op de van belang zijnde artikelen worden de volgende begrippen nader gedefinieerd:

- ‘groene omgeving’: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.
- ‘bestaand bebouwd gebied’: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.
- ‘stedelijke ontwikkelingen’: het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorende groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden.
- ‘stedelijke functies’: wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.

Artikel 2.1.3 SER-ladder

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Gelet op de hiervoor beschreven begrippen voorziet deze ontwikkeling niet in een extra ruimtebeslag op de ‘groene omgeving’, aangezien het bedrijfsperceel/ de detailhandelsvestiging wordt aangemerkt als ‘stedelijke

functie' en daarmee onder 'bestaand bebouwd gebied' valt. Samenvattend wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen de SER-ladder voor de stedelijke omgeving.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*

Artikel 2.1.6 lid 1 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

Gelet op de hiervoor beschreven begrippen vindt deze ontwikkeling niet plaats in de 'groene omgeving', aangezien het bedrijfsperceel/ de detailhandelsvestiging (bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum') wordt aangemerkt als 'stedelijke functie' en daarmee onder 'bestaand bebouwd gebied' valt. Echter heeft de gemeente Wierden een uitwerking gemaakt ten aanzien van de toepassing van KGO. Daarin wordt het gehele buitengebied als uitgangspunt gehanteerd. In paragraaf 4.2.1 wordt deze gemeentelijke beleidslijn getoetst.

4.1.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De locatie is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in de ontwikkelingsperspectieven "Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap" en met de beleidsaanduiding "Stadsrandgebied".

"Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap"

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

"Stadsrandgebied"

Overgang tussen bebouwd gebied en groene omgeving, zowel entree van de stad als verbinding met het buitengebied. Kansen voor recreatiemogelijkheden, nieuwe landgoederen en eventueel stedelijke uitbreiding volgens gebiedskenmerken, bijv. woon- /werklandschappen

Realisatie van de woningen waarbij het cultuurlandschap wordt versterkt past binnen het ontwikkelingsperspectief. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan de sloop van de landschapsontsierende bebouwing. De ruimtelijke kwaliteit op deze overgang tussen bebouwd gebied en groene omgeving wordt aanzienlijk versterkt met dit plan.

4.1.1.3 Gebiedskenmerken

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. De ontwikkeling is conform de gebiedskenmerken uitgewerkt. In het Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 2) wordt nader ingegaan op de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

De gemeente Wierden heeft de toepassing van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO). Om (de schijn van) willekeur en rechtsongelijkheid te voorkomen, is in de beleidslijn KGO een rekenmethode ontwikkeld aan de hand waarvan de investering in de ruimtelijke kwaliteit volgens de KGO wordt bepaald. De gemeente Wierden heeft een werkwijze ontwikkeld aan de hand waarvan wordt bekeken of een ontwikkeling in het buitengebied gewenst is. Indien de ontwikkeling als wenselijk is beoordeeld, wordt gekeken naar de vereiste kwaliteitsimpuls.

De rekenmethode gaat ervan uit dat als gevolg van een initiatief een bepaalde meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. De KGO-bijdrage is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten. De berekening geschiedt op basis van taxaties. In het navolgende hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de berekenwijze van de kwaliteitsimpuls.

HOOFDSTUK 5 FINANCIËLE VERANTWOORDING

De gemeente Wierden heeft de toepassing van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO). Om (de schijn van) willekeur en rechtsongelijkheid te voorkomen, is in de beleidslijn KGO een rekenmethode ontwikkeld aan de hand waarvan de investering in de ruimtelijke kwaliteit volgens de KGO wordt bepaald.

De gemeente Wierden heeft een werkwijze ontwikkeld aan de hand waarvan wordt bekeken of een ontwikkeling in het buitengebied gewenst is. Indien de ontwikkeling als wenselijk is beoordeeld, wordt gekeken naar de vereiste kwaliteitsimpuls. Hierna wordt de rekenmethode gevolgd op basis van de Beleidslijn.

5.1 Opbrengsten

Bij het bepalen van de hoogte van de opbrengsten wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. De toekomstige kavels zijn door Weghorst Makelaardij op waarde gezet. Hierbij is uitgegaan van vrijstaande woningen.

Kavels	Opbrengsten
woningbouwkavel Vriezenveenseweg	305.785
3 woningbouwkavels 2 ^e Lageveldsweg	(3 x 239.669) 719.008
Perceel achter woning Vriezenveenseweg 31	28.926
Totaal	€ 1.053.719

5.2 Kosten

5.2.1 Waarde huidige bestemming

De huidige bestemming van de gronden van het tuincentrum betreft 'Detailhandel – Tuincentrum'. Binnen de bestemming is 4.950 m² aan bedrijfsbebouwing en één bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan. Gelet op de toegestane functie en bebouwing is de waarde van het bestemmingsvlak per/m² vastgesteld op € 70,-. Met een totaaloppervlak van het bestemmingsvlak van 12.905 m², bedraagt de waarde van de huidige bestemming (70 x 12.905) **€ 903.350,-**.

5.2.2 Sloopkosten

De sloopkosten zijn bepaald aan de hand van een tweetal offertes. Deze offertes zijn bijgevoegd als bijlage 3 en 4. Op basis van deze offertes worden de sloopkosten geraamd op € 41.000,- (Buurman kassensloop) en € 54.350,- (Kees Greeve B.V.). Het laagste offertebedrag à **€ 41.000,-** wordt ingebracht in de kosten.

5.2.3 Kosten bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken mogen worden ingebracht. Uitgaande van een stelbedrag van € 10.000,- per woningbouwkavel, bedraagt het totaal **€ 40.000,-**.

Daarbij wordt opgemerkt dat zowel in de sloopkosten als in de kosten voor de landschappelijk inpassing geen stelbedragen zijn opgenomen voor grondwerkzaamheden.

5.2.4 Advies-, onderzoeks-, en bestemmingsplankosten

Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten mogen worden ingebracht als gemaakte kosten. De totale plankosten, **€ 24.300,-** worden in de navolgende tabel per onderdeel uitgesplitst. De hoogte van de plankosten is overeenkomstig het beleid gesteld op een maximum van € 25.000,-. Dit maximumbedrag wordt niet overschreden.

Omschrijving	Bedragen
Ruimtelijk kwaliteitsplan	1.700
Uitwerking KGO	1.500
Advisering & taxaties	14.500
Bodemonderzoek	2.000
Akoestisch onderzoekwegverkeerslawai	800
Quickscan flora en fauna	800
Bestemmingsplan	3.000
Totaal	24.300

5.2.5 Leges

Daarnaast mogen de legeskosten die in verband staan met de bestemmingsplanherziening worden ingebracht als kosten. In dit geval houden de leges verband met het advies van Het Oversticht, het principeverzoek en het bestemmingsplan. De totale legeskosten à **€ 4.383,-** wordt ingebracht in de kosten, waarbij het advies van Het Oversticht is geschat op € 1.000,-.

5.3 Meerwaarde

De meerwaarde bestaat uit de totale opbrengsten (€ 1.053.719,-) minus de totale kosten (€ 1.013.033,-), waardoor de meerwaarde in dit geval **€ 40.686,-** bedraagt. In de navolgende tabel zijn de onderdelen van de opbrengsten en kosten opgesomd.

Omschrijving	Opbrengsten	Kosten
Totale opbrengst kavels	1.053.719	
Waarde huidige bestemming		903.350
Sloopkosten		41.000
Kosten bouwrijp maken		40.000
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten		24.300
Leges		4.383
Totaal	€ 1.053.719	€ 1.013.033
Meerwaarde (opbrengsten minus kosten)	€ 40.686,-	

5.4 Wegingsfactoren

In de Omgevingsvisie Overijssel worden een aantal (wegings)factoren genoemd die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld. De wegingsfactoren zijn meegenomen in een waardering in percentages, conform onderstaande tabel. Aansluitend wordt een onderbouwing gegeven waarom uitgegaan is van de betreffende percentages.

Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen Beetje gebiedsvreemd Gebiedsvreemd	20% 30% 40%
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein Groot Middel	20% 30% 40%
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang Beetje maatschappelijk belang Eigen belang	20% 30% 40%
Conclusie (optelsom van de waardering)		80%

Meerwaarde x percentageberekening = € 40.686 x 0,8 = **€ 32.549,-**

Dit bedrag dient als KGO-bijdrage in het kader van de herontwikkeling geïnvesteerd.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.). In dit geval betreft de nieuwe functie een woonfunctie, die gelet op de locatie aan de rand van de kern Wierden en passend is op basis van het provinciale ontwikkelingsperspectief, als gebiedseigen wordt aangemerkt.

Impact & schaal

Het betreft in het voorliggende geval een herontwikkeling van de locatie. De bestaande bebouwing met een oppervlakte van 3.610 m² met bijbehorende verhardingen en voorzieningen wordt gesloopt/verwijderd. Hiervoor in de plaats komen vier vrijstaande woningen met bijgebouwen en wordt de locatie landschappelijk ingepast. Door de ruime opzet van de kavels ontstaat een landelijke uitstraling, passend bij de omgeving. Daarmee wordt de impact & schaal van de herontwikkeling in verhouding tot de bestaande situatie aangemerkt als klein.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Verkoop van grond en opstallen voor een gebruik binnen de gelden bestemming ligt niet voor de hand gelet op de hiervoor geschetste marktsituaties van tuincentra. Een gebruik voor een andere vorm van detailhandel, dan een tuincentrum, zal wellicht stuiten op beleidsmatige bezwaren. De gewenste situatie biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid voor een verantwoorde financiële afronding van de bedrijfsactiviteiten, waarbij de complete locatie wordt herontwikkeld. Met de realisatie van de vier vrijstaande woningen, die commercieel worden aangewend, wordt de gehele herontwikkeling financieel uitvoerbaar geacht. Daarmee wordt de ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling met een eigen belang.

5.5 Daadwerkelijke investering in ruimtelijke kwaliteit

Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is, komt de basisinspanning plus de aanvullende kwaliteitsbijdrage voor rekening van de initiatiefnemer. In dit geval is op de projectlocatie een goede landschappelijke inpassing benodigd, zoals is beschreven in hoofdstuk 3.

Met de landschappelijke inpassing gaat een bedrag gepaard van € 15.350,- (excl. BTW). Voor de raming van de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar bijlage 5. Gelet op deze maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 3, wordt deze landschappelijke inpassing aangemerkt als een deel basisinspanning en een deel KGO, voornamelijk vanwege het aanzienlijk aantal nieuwe bomen. Daarom wordt 50% van de landschappelijke inpassing gezien als basisinspanning en 50% daarvan gezien als KGO.

De totale investering in KGO bestaat daarmee voor een deel uit 50% van de landschappelijke inpassing wordt $(15.350 \times 0,5 =)$ € 7.652,50.

Om de halfopenheid van het landschap te herstellen zal het verder investeren in 'groen' van de projectlocatie niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Tevens zal dit mogelijke vrijheden van toekomstige bewoners kunnen beperken. Het voornemen is om het overblijvende bedrag te investeren in de nabije omgeving waarbij vooralsnog gedacht wordt aan het verbeteren van de beeldentuin op het naastgelegen perceel en/of het investeren van groenstructuur aan de noordrand van Wierden. Opgemerkt wordt dat overige opties niet worden uitgesloten. Het overblijvende bedrag betreft de totale KGO-investering van € 32.549,- minus het bedrag voor landschappelijk inpassing € 7.652,50 dat uitkomt op € 24.897,-.

Resumerend wordt gesteld dat de herontwikkeling voldoet aan het KGO-beleid, mits de overblijvende KGO-investering van **€ 24.897,-** elders binnen de gemeente wordt geïnvesteerd in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In overleg met de gemeente zal worden bepaald op welke wijze de verplichting zal worden vastgelegd.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Advies Het Oversticht
Bijlage 2	Ruimtelijk kwaliteitsplan
Bijlage 3	Sloopofferte Buurman kassensloop
Bijlage 4	Sloopofferte Kees Greeve
Bijlage 5	Kosten raming landschappelijke inpassing



Gemeente Wierden
t.a.v. de heer G. Sluiskes
Postbus 43
7640 AA Wierden

INGEKOMEN GEMEENTE WIERDEN	
Nummer:	IN 2015-14654
Zaak:	10864
Datum:	24 FEB. 2015
Afdeling:	
Ambtenaar:	
Ont. bev.:	Termijn:

Zwolle, 23 februari 2015
Kenmerk: 014 2158 WRD

Betreft: Vriezenveenseweg 31, gemeente Wierden
Inlichtingen bij: mevrouw ir. A. Coops

Geachte heer sluiskes,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht een advies uit te brengen over de Vriezenveenseweg 31 te Wierden.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandsc commissie te worden beoordeeld.

Conclusie

De sloop van de gebouwen en buitenruimten van het tuincentrum levert veel ruimte op voor de bouw van nieuwe woningen. Hun locatie en vormgeving moeten logisch aansluiten op al aanwezige bebouwing en beplanting. Er zijn veel mogelijkheden om het gebied een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te geven.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



Ervenconsulent advies 2158 WRD: Vriezenveenseweg 31, gemeente Wierden

Datum aanvraag : januari 2015
Advies in het kader van : Rood voor rood

Opgave

De gemeente Wierden verzoekt de ervenconsulent advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkeling. De initiatiefnemers zijn van plan hun bedrijf, het tuincentrum aan de Vriezenveenseweg 31, te beëindigen en in het kader van Rood voor Rood een plan voor de bouw van woningen te ontwikkelen. Op basis van het te slopen aantal vierkante meters gebouwen (3160 m²) kunnen drie woningen gebouwd worden. Bovendien kan in de huidige situatie bij recht een bedrijfswoning worden gebouwd. Dit recht mag worden meegenomen. Op het perceel kunnen dus vier woningen gebouwd worden. Een deel van de bestaande kavel wordt waarschijnlijk toegevoegd aan de tuin van de buurman (zie schets voorstel).

Een terreinbezoek heeft plaatsgevonden op 16 januari 2015, in gezelschap van de initiatiefnemers en hun adviseurs, de ambtenaar van de gemeente Wierden en de ervenconsulent.

Situatie

Het bedrijf ligt in de oksel van de noordwaarts lopende Vriezenveenseweg en 2^e Lageveldseweg; aan de zuidzijde wordt het begrensd door een klein erf aan de Kupersweg. Aan de zuidoostkant van het terrein, aan de Vriezenveenseweg, staat een rietgedekte villa met bijgebouw. Het tuincentrum ligt net in de dorpsrand van Wierden; ten oosten van de Vriezenveenseweg ligt een nieuwbouwwijk, ten westen van de 1^e Lage Eggeweg is de nieuwbouwwijk het Zenderink in aanbouw. In dit jonge heide- en broekontginningenslandschap is de oorspronkelijke rechthoekige en smalle verkaveling plaatselijk nog te herkennen, al zijn veel kavelbeplantingen verdwenen. Ook de randen van het perceel van het tuincentrum zijn terug te voeren op de oude kavelgrenzen.

Aan de Vriezenveenseweg zijn in de afgelopen jaren nieuwe woningen gebouwd in verschillende stijlen (notariswoning, boerderette, rietgedekte villa, 'Saksische' boerderij). Aan de Kupersweg en de 2^e Lage Eggeweg is het merendeel van de erven en woonbebouwing ouder en eenvoudiger van opzet.

Advies

Door de sloop van de kassen en het verwijderen van de materialen komt er veel ruimte vrij. Op deze locatie is de bouw van woningen goed mogelijk; zij sluiten aan op bestaande bebouwing. Het voorstel van de initiatiefnemers om aan de Vriezenveenseweg een kavel beschikbaar te stellen die gelijkwaardig is aan die van de villa, is zeer aannemelijk.

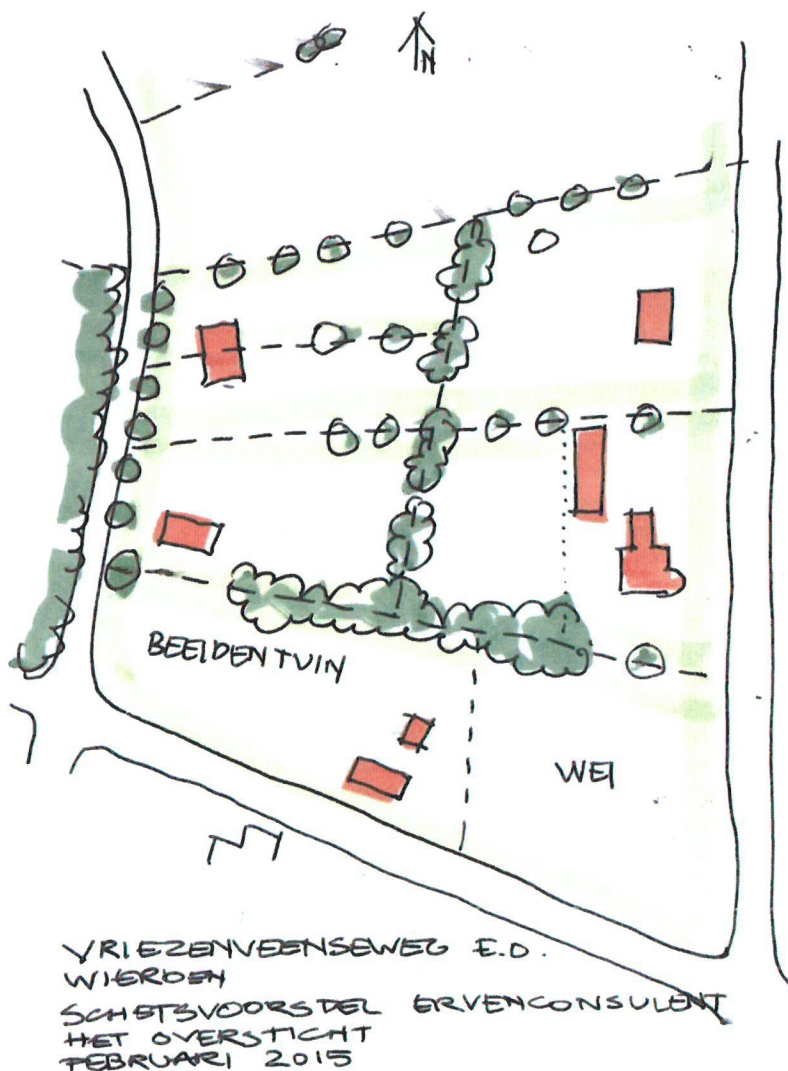
Aan de 2^e Lageveldseweg is de ruimte vrij krap voor drie vrijstaande woningen; in het buitengebied hebben zelfs kleinere woningen nog veel buitenruimte en dat is in het voorstel niet goed te verwezenlijken. Door samenvoeging van twee wooneenheden onder één kap blijft de landelijke uitstraling aanwezig (zie schetsvoorstel). Bovendien kunnen de oorspronkelijke kavelgrenzen hiermee weer worden opgepakt. Als er geen interesse is voor deze opzet, is het bouwen van drie woningen wel een alternatief, maar alleen als er geen sprake is van een seriematige opzet: plaats de gebouwen niet op gelijke afstand van elkaar en laat ze onderling in architectuur van elkaar verschillen.

Woningen

Voor de nieuwe woningen moet een beeldkwaliteitplan gemaakt worden. Dit kan in een vooroverleg welstand worden besproken.

De nieuwe woning aan de Vriezenveenseweg sluit in architectuur, kleur- en materiaalgebruik aan op de andere woningen langs deze weg; vanwege de grote verschillen betekent dat meer vrijheid. De woning mag zich profileren naar de weg. Hoogwaardige architectuur is belangrijk.

De compensatiewoningen langs de 2^e Lageveldseweg moeten zich meer richten op de aanwezige landelijke architectuur. Dit betekent een eenduidige, rechthoekige hoofdvorm. Woningen in de directe omgeving, zoals de eenvoudige woningen aan de Kupersweg en de woning met mansardekap noordelijker aan de 2^e Lageveldseweg zijn goede referenties.



Beplanting

Bij de nieuwe ontwikkelingen is het behoud van de bestaande beeldbepalende beplanting belangrijk. De grote hoge eiken voegen een belangrijke verticale dimensie toe aan het gebied! Door het erf aan de zuidkant te betrekken in de planvorming is het mogelijk een groter terrein ten noorden van de Kupersweg ruimtelijk op te waarderen.

Dit betekent vervanging van coniferen en andere niet-streekeigen beplanting door streekeigen assortiment, een nieuw toekomstbestendig ontwerp voor de beeldentuin en mogelijke ontwikkeling van gebouw en buitenruimte voor buurtactiviteiten. Een plan hiervoor kan eventueel in samenspraak met de buurt worden gemaakt.

Conclusie

De sloop van de gebouwen en buitenruimten van het tuincentrum levert veel ruimte op voor de bouw van nieuwe woningen. Hun locatie en vormgeving moeten logisch aansluiten op al aanwezige bebouwing en beplanting. Er zijn veel mogelijkheden om het gebied een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te geven.



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

vriezenveenseweg 31 wierden - 030315



COLOFON

Opdrachtgever	BJZ.nu Almelo
Door:	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1234
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	30-07-2014
Bestandsnaam	1234 vriezenveenseweg 31
Aantal pagina's	18

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.

INHOUDSOPGAVE

1 INTRODUCTIE 5

1.1. aanleiding 5

2 VIGEREND BELEID 6

2.1. omgevingsvisie overijssel 6

2.2. Natuurlijke laag: dekzandvlakte en -ruggen 6

2.3. Agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en broekontginningen 6

2.4. Iop dorpsrand wierden 7

2.5. welstandsnota 7

2 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN 9

2.1. situatie 9

2.2. uitgangspunten inrichting erf 9

2.3. ruimtelijke onderbouwing 11

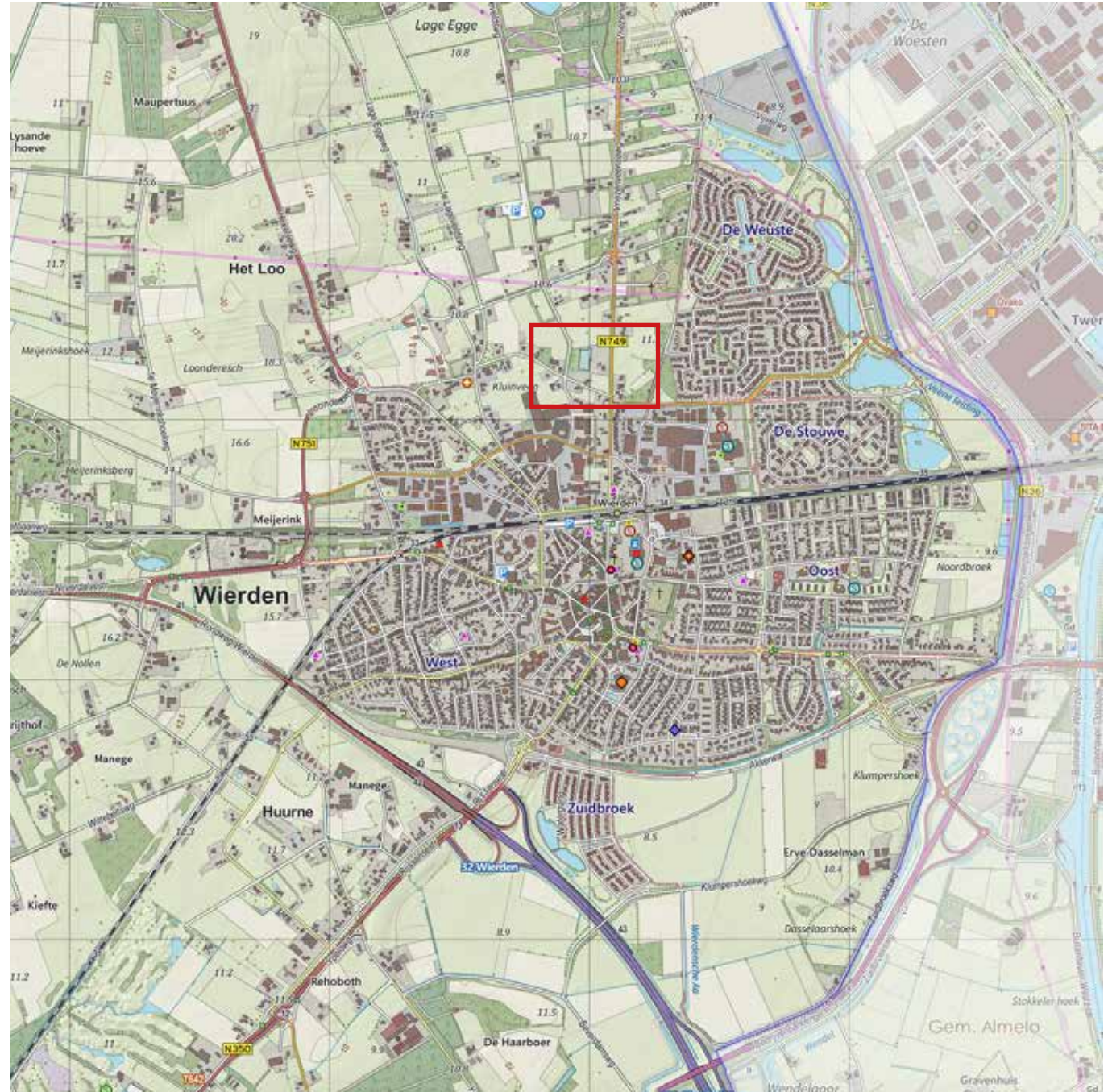
2.4. beplanting 14

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging op het perceel aan de Vriezenveenseweg 31 te Wierden. Op het perceel staat momenteel een tuincentrum. Eigenaar is voornemens zijn bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Middels de ruimte voor ruimte regeling wordt mogelijk gemaakt dat er op deze locatie 4 nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor deze ontwikkeling is een juiste landschappelijke inpassing gewenst. Het advies van de ervenconsulent vormt de basis van deze inpassing.

Het erf ligt in het uitloopgebied van de kern Wierden. De nieuwe woonpercelen vormen gezamenlijk met naastgelegen erven een cluster van gebouwen waar omheen al diverse bomen en singels staan. Het plan zal hierop aansluiten.



Locatie plangebied

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebieds- kenmerken het uitgangspunt.

GEBIEDSKENMERKEN

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

2.2. NATUURLIJKE LAAG: DEKZANDVLAKTE EN -RUGGEN

Het plangebied ligt in het type 'Dekzandvlakte en -ruggen'. Dit beslaat een groot deel van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat zich kenmerkt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit podzolgronden. Van oorsprong komen er op deze gronden winte-

reiken-beukenbossen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

2.3. AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP: JONGE HEIDE- EN BROEKONTGINNINGEN

Het gebied ligt in het landschap van de jonge heide- en broekontginningen. 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 tweederde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd. Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen, dorpen) gegroeid. Structuur, maatvoeringen en landschapselementen werden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast. 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 uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekge-



Natuurlijke laag Dekzand



Agrarisch cultuurlandschap Jonge heideontginning

bieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met enrommelige driehoekstructuren als resultaat.

2.4. LOP DORPSRAND WIERDEN

Formeel valt het plangebied buiten de omschreven gebieden in het LOP. Wel biedt het aangrenzende deelgebied Dorpsrand een goede basis voor de verder uitwerking.

KENMERKEN

- Onderdeel van stuwwal.
- Kleinschalig landschap van bossen, erven en singels.
- Scherpe rand van de kern Wierden gaat over in diffuse rand van woningen in het buitengebied.

KWALITEITEN

- Reliëf nog deels herkenbaar.
- Groene omgeving van verspreide bossen rond de kern.
- Kleinschaligheid.

ONTWIKKELINGEN

- Toename particuliere woningen (Rood-voor-rood e.d.).
- Uitbreiding woonwijk Zuidbroek.
- Aanleg RW35/36.
- Waterland Wierden (gebiedsuitwerking reconstructie Zuidwest-Twente).
- Waterwinning.

KANSEN

- Ontwikkeling tot aantrekkelijk landelijk gebied voor wonen en werken met een duidelijke en herkenbare structuur.
- Benutten van de ontwikkelingen als financiële motor voor een stevige landschappelijke structuur.
- Ontwikkeling tot aantrekkelijk uitloophet gebied voor Wierden.
- Goede landschappelijke inpassing (nieuwe) erven en ontwikkelingen koppelen aan een landschappelijke tegenprestatie.
- Vasthouden van water (in de grond).

BEDREIGINGEN

- Meerdere ruimteclaims op het gebied.
- Verstedelijkingsdruk, verstening en versnippering van het landschap.
- Ontbreken van sterk eigen karakter waarbinnen ontwikkelingen plaatsvinden.
- Gevaar verdwijnen van cultuurhistorische en archeologische waarden.
- Ruimtelijke en functionele relatie met het landschap dreigt verloren te gaan.

OPGAVEN LOP

- Bieden van een stevige landschappelijke structuur en een sterk eigen karakter waarbinnen verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en handvatten bieden voor diverse ruimteclaims in het gebied.
- Duurzame instandhouding en waar mogelijk versterking van de oude buurtschappen rond Wierden. De buurtschappen vormen de motor voor ontwikkelingen.
- Versterken ruimtelijke en functionele samenhang kern

Wierden en buitengebied en stimuleren van recreatief medegebruik van het buitengebied als uitloophet gebied voor Wierden en omgeving.

VISIE DEELGEBIED DORPSRAND WIERDEN

In dit deelgebied wordt gestreefd naar het realiseren van een aantrekkelijke overgang van de kern van Wierden naar het buitengebied. Het gebied moet een aantrekkelijk uitloophet, woon- en werkgebied gaan vormen, waarbij ruimte wordt geboden aan initiatieven en functieveranderingen (nieuwe ontwikkelingen).

Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen en nieuwe ontwikkelingen te kunnen inpassen in het landschap, is het daarom belangrijk dat een stevige landschappelijke groenstructuur wordt ontwikkeld. Daarbij is het niet alleen belangrijk dat waardevolle bestaande landschapsstructuren behouden blijven, maar dat ook nieuwe landschapsstructuren worden toegevoegd.

De groenstructuur moet gevormd gaan worden door onder andere streekeigen beplantingen bij erven, eikengarden, houtwallen, -singels en lanen met Zomereik en Beuk als hoofdsoort. Verder toe te passen beplantingssoorten zijn: Vuilboom, Wintereik, Winterlinde en Hazelaar.

2.5. WELSTANDSNOTA

Het project valt in het buitengebied onder het deelgebied Heuvels. De heuvels zijn twee noord-zuid gerichte stuwwallen waarop de dorpen Wierden en Enter zijn gebouwd. De stuwwallen zijn hoofdzakelijk in gebruik als essen: oude, permanente bouwlanden. Op de heuvels bevinden zich meerdere essen. Rond deze bouwlanden ligt een krans van erven en beplanting. Het kenmerk van beide heuvels is een halfopen landschap met een gesloten rand van bomen en bebouwing.

De buitenplaatsen en de recreatiegebieden zorgen met hun park, bosaanleg en erfbeplanting samen voor de kenmerken: de afwisseling in open en beslotenheid. Andere kenmerken zijn hoogteverschillen, onregelmatige en kleinschalige verkaveling, een licht kronkelig wegenpatroon, verspreid staande bebouwing, bossen, lanen en houtwallen.

BEBOUWINGSTYPEN

De bebouwing op de heuvels stamt uit verschillende tijden. Er zijn rijksmonumenten, waaronder boerderijen van het hallenhuistype (rechthoekige plattegrond) en het dwarshuistype (dwars geplaatst voorhuis), schuren en schaapskooien bij de essen. De bebouwing is redelijk kleinschalig, er zijn veel burgerwoningen waaronder kleine verfraaide arbeidershuisjes. Daarnaast heeft men een groot aantal boerderijen in het landelijk gebied tot woningen verbouwd. Ook is na sloop nieuwbouw gepleegd, waarbij de nieuwe bebouwing varieert in grootte en type: van stadswoning met een eenvoudige plattegrond en een zadeldak, tot nieuwe woningen in traditionele boerenstijl, notarismoningen en grote villa's van één bouwlaag met royale rieten kap.

BEBOUWINGSKENMERKEN

De aard van de bebouwing is zeer divers. Over het algemeen bestaat de agrarische bebouwing uit één bouwlaag met kap. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm, waarbij de goothoogte meestal laag of hoog is, afhankelijk van de bouwtijd van het pand. Naast zadeldaken al of niet met dakkapellen, komen ook wolfseinden voor. Er komen zadeldaken voor, al of niet geknikt met windveren, schilddaken en bij de schuren ook a-symmetrische zadeldaken.

Bij gebouwen met woon- en schuurdeel onder één dak is er een duidelijk onderscheid tussen beide functies te herken-

nen. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen van diverse aardkleurige tinten, soms ook wit geschilderd. De daken zijn bedekt met rode of donkere gebakken pannen, riet of een combinatie hiervan.

Schuren zijn van wisselend formaat, opgetrokken uit baksteen. Af en toe bestaan ze ook uit hout of damwandprofiel, afgedekt met een golfplaten zadeldak. Gevelopeningen zijn licht verticaal of horizontaal, afhankelijk van de bouwtijd.

De detaillering is over het algemeen eenvoudig en bestaat voornamelijk uit plinten, witte windveren en houten topgevels. Andere karakteristieke details zijn onder andere gepleisterde plinten, muurankers, sierspanten, uilenborden, segmentbogen, vakwerk van houtskelet, kroonlijsten, windveren, roede-verdeelde ramen en luiken.

ALGEMENE CRITERIA

De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken. Daarnaast zullen er in de onderbouwing van dit plan extra regels opgenomen worden.

Algemene voorwaarden

- De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- De gebouwen staan geclusterd of in onderlinge samenhang op het erf.
- Oorspronkelijke erfindeling handhaven of verbeteren.

Massa en vorm

- De oorspronkelijke streekeigen architectonische kenmerken behouden, herstellen en als uitgangspunt nemen voor (vervangende) nieuwbouw.
- Nieuwbouw voegt zich naar bestaande bebouwing op het erf.

- De hoofdvorm van de woning moet bestaan uit een rechthoekige plattegrond of een samenstel van rechte hoeken met een kap.

Gevels

- Gevelopeningen van de voorgevel moeten licht verticaal zijn.
- Er moet eenheid zijn in de architectuur van alle gevels

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

- Natuurlijke en streekeigen materialen en kleuren gebruiken, of materialen die qua uitstraling en detaillering gelijk zijn
- Kunststof beplating, spiegelende en glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan.
- Gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen in donkere aardkleuren (bruin, roodbruin, rood) en/of hout.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze ook in de omgeving voorkomen.
- Bij nieuwbouw is het kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Daken gedekt met rode of donkere pannen, riet of een combinatie hiervan.
- Donkere damwandprofielen of golfplaten zijn alleen bij (agrarische) schuren toegestaan.
- Bij verbouw moet de oorspronkelijke detaillering behouden of hersteld worden.

Algemene opmerking

Al bovengenoemde criteria is van toepassing met als aanvulling:

- de woningen langs de Tweede Lageveldsweg moeten onderling verschillen qua orientatie, rooilijn en architectuur (zie grondplan pagina 13);
- de architectuur voor de woning langs de Vriezenveenseweg mag hoogwaardige/ bijzonder zijn.

2 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

2.1. SITUATIE

Het erf ligt tussen de Vriezenveensweg en de 2e Lageveldsweg. Beide wegen worden begeleid door laanbeplanting. De ontsluiting van het tuincentrum is op de Vriezenveenseweg. Aan deze zijde zijn momenteel ook de parkeerplaatsen. Met het tuincentrum heeft het gebied een industrieel karakter gekregen. De grote kas met daar om heen de showtuin kennen een sterk gebiedsvreemd karakter. Op het erf komt veel gebiedsvreemde beplantingen voor. Aangezien het geheel gesloopt wordt en er op het perceel 4 nieuwe woningen komen zal het geheel goed ingepast moeten worden. Aan de zuidzijde van het plangebied grensen twee woonkavels en een beeldentuin. Deze vrijstaande woningen met bijgebouwen kennen een traditionele uitstraling. Ten westen van het erf is een brede groensingel voorzien. De noordzijde van het erf wordt afgeschermt met een coniferen haag. Enkele bestaande volwassen bomen aan de zuidzijde van het erf kunnen behouden blijven.

2.2. UITGANGSPUNTEN INRICHTING ERF

- SLOOP KASSEN EN SANEREN VERHARDINGEN
- HET GEBIED MOET AANSLUITEN OP DE OMGEVING
- 3 WONINGEN AAN 2E LAGEVELDSWEG EN 1 WONING AAN DE VRIEZENVEENSEWEG;
- DEELS ZICHT OP ERF BEHOUDEN;
- ERVEN MOETEN AANSLUITEN OP BESTAANDE LAND-



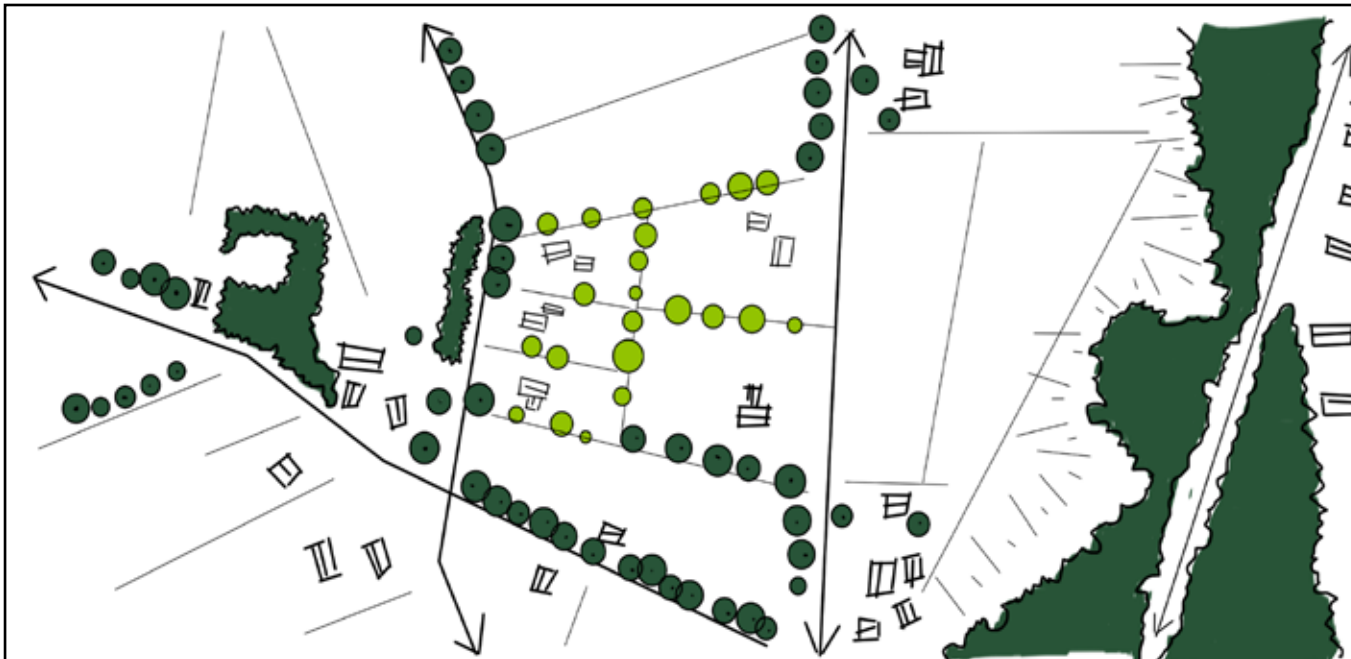
Locatie inventarisatie

SCHAPPELIJKE STRUCTUREN;

- DEZE STRUCTUREN VERSTERKEN MET BOMEN
- REKENING HOUDEN MET OMLIGGENDE ERVEN;
- ONTSLUITING WONINGEN RECHTSTREEKS OP OPENBARE WEG
- KEREN EN PARKEREN OP EIGEN ERF;
- DIVERSITEIT IN ARCHITECTUUR EN VERSCHIJNING;
- STREEKEIGEN BEPLANTING TOEPASSEN.



bestaande situatie



nieuwe situatie

2.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De afbeelding op pagina 12 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Vriezenveenseweg weer. Bijlage 1 geeft het plan op schaal weer.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijke goed inpassen van het erf) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

BASISINSPANNING:

- DE WONINGEN WORDEN OP EEN PASSENDE MANIER GEPOSTIONEERD IN HET LANDSCHAP;
- DE RELATIEF GROTE KAVELS SLUITEN AAN OP HET KARAKTER VAN HET GEBIED
- EEN GROENE RUG VAN BOMEN MET EEN WILDE HAAG SCHERMEN DE TUINEN OP EEN LANDELIJKE MANIER AF EN VERSTERKEN DE KLEINSCHALIGE STRUCTUUR VAN HET LANDSCHAP
- KEREN EN PARKEREN OP HET ERF
- RAND AAN DE NOORDZIJDE BLIJFT OPEN

EXTRA KWALITEITSIMPULS:

- SLOOP EN SANEREN TUINCENTRUM.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de (half)openheid en het gebruik van inheemse gesloten beplanting en bomen op of nabij het erf. Met de sloop van het tuincentrum en het rooien van gebiedsvreemde beplanting krijgt de noordelijke entree van Wierden een forse kwaliteitsimpuls. Het gebied sluit daardoor beter aan op het kleinschalige hoog gewaardeerde landschap dat fungeert als uitloopgebied van Wierden. Er zullen 4 woningen gebouwd gaan worden. Gekozen is om 1 woning op een royale kavel aan de Vriezenveenseweg te situeren en 3 woningen op kleinere kavels langs de 2e Lageveldweg. De kavels langs de Vriezenveenseweg kennen een royale opzet. Achter de bestaande woning ten zuiden van de huidige entree ligt nu nog een deel van het tuincentrum. Dit deel zal ingericht worden als weide waardoor ook de bestaande woning beter aansluit op het beeld langs de Vriezenveenseweg. De architectuur van deze woning mag bijzonder zijn. Het fungeert als poortgebouw langs een belangrijke route naar Wierden. De woning met het bijgebouw zullen qua verschijning op elkaar aan moeten sluiten. Wel dient het bijgebouw qua vormgeving en materialisatie onderdanig aan de woning te zijn. Te denken valt bijvoorbeeld aan een andere gevelbekleding en dakbedekking. De noordzijde van het erf zal op enkele bomen na open blijven. Het zicht op de woningen en de tuinen maakt dat het een fraaie entree naar de kern Wierden vormt. De drie woningen aan de 2e Lageveldweg zijn verschillend van oriëntatie zodat voorkomen wordt dat er een rijtje woningen (meer lintbebouwing) ontstaat. De losse setting van woningen en bijgebouwen is karakteristiek in het gebied. De te herstellen laanbeplanting langs de 2e Lageveldsweg geven de erven eenheid en een groen karakter. Met een gemengde wilde haag wordt er een natuurlijke



noordzijde van het plangebied



bestaand doorzicht behouden

afscheiding tussen achterzijden van de tuinen gemaakt. Door deze haag niet te scheren maar na enkele jaren tot de grond toe af te zetten ontstaat een goed passende afscherming en wordt daarmee voorkomen dat de tuinen in zijn geheel afgeschermd worden met schuttingen of coniferen hagen. Tussen de kavels komen strak geschoren beukenhagen. Schuttingen moeten voorkomen worden. Daar waar privacy gewenst is zal dit met een beukenhaag gecreeerd worden. Het liefst blijven de tuinen zo open mogelijk. De voortuinen aan de 2e lageveldsweg krijgen geen duidelijke erfafscheiding langs de openbare weg. Het losse karakter blijft hierdoor behouden. De zuidzijde tussen de beeldentuin en het plangebied zal afgeschermd worden met een strak geschoren beukenhaag. Parallel aan de Vriezenveenseweg en achter de bestaande en nieuw te bouwen woning zal een zichtlijn behouden blijven.



buitenopslag en coniferen worden verwijderd



laanbeplanting wordt hersteld



de zuidzijde wordt afgeschermd met een haag



langs de Vriezenveenseweg komt 1 kavel

ERFINRICHTINGSPLAN

VRIEZENVEENSEWEG 131 WIERDEN

Legenda:

1. Compensatiewoning
2. Bijgebouw
3. Bestaande woning
4. Bestaand bijgebouw
5. Bestaande volwassen bomen
6. Nieuw aan te planten zomereiken en berken
7. Beukenhaag +/- 2,00 meter hoog als afscheiding tuinen
8. Gemengde haag van: Meidoorn/Sleedoorn/Hazelaar/Vuilboom
9. Inrit
10. Tuin
11. Countour te slopen opstellen
12. Zichtlijnen, tuinen aan noordzijde open
13. Weiland

schaal 1:1000 op A3

5 maart 2015

ontwerp: Herbert Oldehinkel



2.4. BEPLANTING

BOMEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
B1	Quercus robur	Zomereik	100%	rij	min. 8 meter	14-16	22
B2	Betula pendula	Ruwe berk	100%	rij	min. 8 meter	14-16	25
WILDE HAAG	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
6 rijen van 105 M1	Crateagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	30%	driehoek	0,5-0,5 meter	100-125	375
	Prunus spinosa	Sleedoorn	30%	driehoek	0,5-0,5 meter	100-125	375
	Corylus avalana	Hazelaar	30%	driehoek	0,5-0,5 meter	100-125	375
	Rhamnus frangula	Vuilboom	10%	driehoek	0,5-0,5 meter	100-125	125
HAGEN 228 M1	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
	Fagus sylvatica	Beuk	100%	5st/m	rij	80-100	1150

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men het voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



ERFINRICHTINGSPLAN

VRIEZENVEENSEWEG 131 WIERDEN



ERFINRICHTINGSPLAN

VRIEZENVEENSEWEG 131 WIERDEN

Legenda:

1. Compensatiewoning
2. Bijgebouw
3. Bestaande woning
4. Bestaand bijgebouw
5. Bestaande volwassen bomen
6. Nieuw aan te planten zomereiken en berken
7. Beukenhaag +/- 2,00 meter hoog als afscheiding tuinen
8. Gemengde haag van: Meidoorn/Sleedoorn/Hazelaar/Vuilboom
9. Inrit
10. Tuin
11. Countour te slopen opstellen
12. Zichtlijnen, tuinen aan noordzijde open
13. Weiland

schaal 1:1000 op A3

5 maart 2015

ontwerp: Herbert Oldehinkel





De prijs voor de in deze aanbieding omschreven sloopwerkzaamheden is gebaseerd op de verwachting, dat de af te voeren materialen niet verontreinigd zijn (buiten de eventueel omschreven vervuiling / asbest) en de materialen op normale wijze afgevoerd kunnen worden.

Indien wij alsnog geconfronteerd worden met verontreinigde materialen, dan zullen de meerkosten voor sloopwerkzaamheden en afvoer aan de opdrachtgever op basis van nacalculatie worden doorgerekend.

Het verwijderen van niet omschreven asbest houdend materiaal, zal worden na gecalculeerd.

Het slopen, verwijderen en afvoeren van betonconstructies onder het grondoppervlak, (met of zonder puin), die niet in deze aanbieding staan omschreven, wordt ook op basis van nacalculatie aan de opdrachtgever doorgerekend.

Aanname van dit project zal resulteren in betaling van €41.000,- exclusief BTW, door opdrachtgever, na voltooiing van het project. Deze prijs is gebaseerd op de werkzaamheden zoals hierboven genoemd. Bij wederzijdse aanvaarding van de opdracht wordt Buurman Kassensloop rechtmatig eigenaar van alle in deze offerte genoemde apparatuur, machines en verdere roerend te maken materialen.

Alle genoemde, door ons te verwerken afvalstoffen zullen door ons conform de geldende milieueisen worden verwerkt dan wel bij erkende bedrijven ter verwerking worden aangeboden.

Wij vertrouwen u hiermee een passende aanbieding te doen en zien uw antwoord met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Handelsonderneming Buurman

Buurman kassensloop

Floris Buurman



Oplevering van de werkzaamheden :

Verwachte tijdsbesteding demontage: Wij zijn met de werkzaamheden 5 weken bezig om de opstallen te demonteren. Het demonteren van de beton constructie inclusief leidingen bedraagt 5 werkdagen.

Extreme weersomstandigheden tijdens de uitvoering, zoals zware regenval, vorst, warmte etc. kunnen effect hebben op de opleveringsdatum van het project. Indien deze omstandigheden zich voordoen, en er geen doeltreffende maatregelen kunnen worden genomen, zal de voortgang van het project besproken worden.

Verantwoordelijkheden opdrachtgever: Voor een correcte uitvoering van onze werkzaamheden gaan wij uit van een werkbare structuur van de ondergrond. Het terrein c.q. sloopplaats dient voldoende begaanbaar en toegankelijk te zijn voor onze machines en vrachtwagens. De opdrachtgever dient vooraf een duidelijk overzicht in te dienen van alle stroomleidingen, waterleidingen en andere relevante leidingen op het terrein.

Alle constructies en/of installaties die in deze offerte zijn benoemd maken deel uit van deze aanbidding en worden bij aanvaarding van deze aanbidding eigendom van Buurman Kassensloop. De opdrachtgever dient vooraf een duidelijk overzicht in te dienen van alle stroomleidingen, waterleidingen en andere relevante leidingen op het terrein.

Schade die ontstaat tijdens de sloopwerkzaamheden doordat de leidingen niet of niet duidelijk zijn aangegeven, is voor rekening van de opdrachtgever.

De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het omleggen en afsluiten van leidingen als dat noodzakelijk is om het project naar behoren uit te voeren.

Eventuele verontreinigingen moeten door de opdrachtgever vooraf worden aangegeven, zodat het sloopproces niet vertraagd wordt.

Wij zijn niet verantwoordelijk voor onvoorziene ondergrondse omstandigheden. Eventueel meerwerk door ongeziene feiten is op basis van nacalculatie.

Deze aanbidding is exclusief de verwijdering van:

- Hei- en kleefpalen.
- Teer- en asbest houdend materiaal onder paden en vloeren.
- Niet omschreven puin en tempex onder paden en vloeren.
- Vervuiling in het puin onder het asfalt.
- Eventuele kelders e.d.
- Niet omschreven ondergrondse leidingen.
- Niet omschreven ondergronds beton.



Demontage en verwijdering conform onderstaande specificatie en/of uitzonderingen:

Electra: Alle (grond)kabels en schakelkasten worden door ons gedemonteerd en afgevoerd.

Pvc bovengrondse leidingen: Al het pvc, co² boven en ondergrondse leidingen worden verwijderd en afgevoerd. Alles wordt op 1,5meter verwijderd onder het grond oppervlak.

Beton/steen: Alle betonnen poeren, de gehele randfundatie, vloer van de bedrijfshal, klinkers en tegels buiten terreinen, betonpaden, gebroken puin worden door ons verwijderd en afgevoerd.

Metalen/aluminium zij gevels: Alle metalen zijgevels worden door ons verwijderd en afgevoerd.

Metalen/aluminium dek: Het aluminium dek word door ons verwijderd en afgevoerd.

Schermdoek: wordt verwijderd en afgevoerd.

Glas: Al het glas van het dek en de gevels wordt verwijderd en afgevoerd. Afvalglas zal door ons conform de geldende milieueisen bij een erkend bedrijf ter verwerking worden aangeboden.

Afval: al het afval wat vrijkomt door de sloop van het kassencomplex word door ons verzameld en afgevoerd.

Verwarming: De verwarmingsketel hoort niet bij de sloop opdracht.

Waterbassin: nvt.

Aanvang van de werkzaamheden: in nader overleg met de opdrachtgever vast te stellen.

Asbest: nvt.

materiaal: Al het aanwezige materiaal in en rondom de kas zoals: houten beplating , verkooptafels, stellingen, enz. word verwijderd voordat wij starten met de sloop.

Bijzonderheden: water tank ca.200.000 liter word door ons verwijderd en het gat word aangevuld met grond.

Parkeerterrein: verlichting, de groene haag, water afvoer, electrakabel word door ons verwijderd en afgevoerd.



Gendt, 13-10-2014

Theo Ensink
Vriezenveenseweg 31
Wierden 7641 AH

In aansluiting op ons telefonisch contact zenden wij u hierbij de offerte voor de sloop werkzaamheden op de onderstaande adres.

Offerte

Voor het demonteren en verwijderen van ca. 3500m² fundering en afval kwekerijkas.

Projectgegevens:

Het kassencomplex ligt aan de vriezenveenseweg 31, te Wierden.

Poothoogte:	nvt.
Glasmaat dek:	nvt.
Vakmaat:	nvt.
Tralielengte:	nvt.
Totaal oppervlak van de kassen:	3500m ²
Aluminiumgevels:	nvt.
Aluminiumdek:	nvt.

Project: 14-4486
Offerte: 14/05962.TG

Pagina 1

Tel. 0546-576273
Mob. 06-21802439
E-mail theoensink@hotmail.com

Tuincentrum Wierden
T.a.v. De heer Theo Ensink
Vriezenveenseweg 31
7641 AH WIERDEN

Bergschenhoek, 23 december 2014

Geachte heer Ensink,

Onder dankzegging voor uw aanvraag, hebben wij het genoegen u geheel vrijblijvend een offerte aan te bieden voor de sloop en afvoer van diverse opstanden, volgens onderstaande specificatie:

SLOOPLOCATIE: Vriezenveenseweg 31 te Wierden

OMSCHRIJVINGEN EN AFMETINGEN

Te slopen oppervlakte: ca. 3.516 m² kas.

Kas 1; 6 x 6,40 m. x 42,00 m. = 1.612 m²

Type kas;	6,40 m. traliebouw.
Poothoogte;	2.60 m.
Goten;	A.C. en condensgoot.
Dek;	Aluminium 73 cm. bij 165 cm., 1-ruits luchtramen.
Mechaniek;	Schommel.
Gevels;	24 Aluminium kopgevels en 42 m. sandwich zijgevel.
Hemelwaterafvoer;	2 zijden valpijpen in grondleidingen.

Kas 2; 5 x 8,00 m. x 45,00 m. = 1.800 m²
1 x 8,00 m. x 13,00 m. = 104 m²
1.904 m²

Type kas;	8,00 m. traliebouw.
Poothoogte;	4,00 m.
Goten;	Aluminium
Dek;	Aluminium 50 cm. bij 208 cm., 3-ruits luchtramen.
Mechaniek;	Rail.
Gevels;	24 Aluminium kopgevels en 45 m. zijgevel.
Hemelwaterafvoer;	2 zijden valpijpen in grondleidingen.

Project: 14-4486
Offerte: 14/05962.TG

Pagina 2

INBEGREPEN

Diversen;	Scherminstallatie. Veto houtkachel compleet incl. bufferbak. 51 mm. verwarmingsbuizen. 49 st. verkooptafels 2.890 mm. x 1.610 mm. incl. bodem/ onderstel. 36 st. zware palletstellingen 2,60 m. hoog. 28 m. hekwerk. Tuinlantaarn en lichtbak.	
Puin- en grondwerkzaamheden;	Kasvoeten Betonpalen PVC – grondleidingen Bomen en struiken (strook) H – Klinkers buiten 8 cm. dik. H – Klinkers in kas 8 cm. dik. + slangen Tegels 30 x 30 cm. Grind 5 cm. + gronddoek Repack ca. 20 – 30 m. dik. Ondergrondse watertank	229 m. 104 st. 480 m. 300 m². 4.992 m². 1.612 m². 1.904 m². 182 m². 1.300 m². 100 m³.

NIET INBEGREPEN

Inventaris en gereedschap.
Verkooprekken en kleine stellingen.
Pallets tegels, grind, tuinaarde etc.
Beplanting buiten.
Zand onder het straatwerk.
Bomen en struiken voor het tuincentrum.
Afrastering.

ALGEMEEN

Het terrein wordt glasschoon en puinvrij opgeleverd, zoals omschreven.

AANVANG

Medio 2015, juiste datum nader overeen te komen.

OPLEVERING

Nader overeen te komen.

Project: 14-4486
Offerte: 14/05962.TG

Pagina 3

AANNEEMSOM

€ 54.350,- excl. 21% b.t.w.

(Zegge: vierenvijftigduizend driehonderdvijftig Euro)

Betaling:

Door opdrachtgever te voldoen binnen acht dagen na oplevering sloopwerkzaamheden.

DIVERSEN

Bij aanvang sloop dient de kas ontruimd, schoon, leeg en krijtvrij te zijn.
Alle materialen welke niet door KEES GREEVE B.V. worden gesloopt en afgevoerd, dienen door de opdrachtgever voor aanvang sloopwerkzaamheden uit de kas verwijderd te zijn.

Door opdrachtgever te verzorgen:

- * Sloopvergunning.
- * Afsluiten nutsvoorzieningen.
- * Asbestinventarisatie-rapport.

Eventuele stroomleidingen, waterleidingen e.d. dienen door de opdrachtgever te worden aangegeven.
Schade ontstaan tijdens de sloopwerkzaamheden door het niet aangeven hiervan is voor rekening van de opdrachtgever.

Aanpassingen van stroom- c.q. waterleidingen worden door de opdrachtgever verzorgd.

- Uitgesloten:**
- * Boven- en ondergrondse leidingen en obstakels voor zover niet omschreven.
 - * Alle materialen en werkzaamheden voor zover niet omschreven.
 - * Alle verontreiniging aanwezig op het terrein.

Wij danken u voor uw aanvraag en zien uw zeer gewaardeerde opdracht, welke wij met de meeste nauwkeurigheid zullen uitvoeren, met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,
KEES GREEVE B.V.

Kostenraming voor de landschappelijke inpassing volgens het kwaliteitsplan.

Vrienzenevensweg 131 Wierden				
Beplanting uitzetten	1	m2	€ 250,00	€ 250,00
Leveren bosplantsoen 80-100	1250	m2	€ 2,00	€ 2.500,00
Aanplanten bosplantsoen	1150	m2	€ 1,00	€ 1.150,00
Boomgaten graven	43	st	€ 35,00	€ 1.505,00
Leveren bomen 14-16	43	st	€ 100,00	€ 4.300,00
Aanplant bomen met materiaal	43	st	€ 25,00	€ 1.075,00
Nazorg en inboet bomen 10%	43	st	€ 25,00	€ 1.075,00
Planten hagen	1150	st	€ 1,00	€ 1.150,00
Leveren hagen 80-100 cm	1150	st	€ 2,00	€ 2.300,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 15.305,00
BTW LAAG			€ 9.100,00	€ 546,00
BTW HOOG			#VERW!	€ 1.544,55
TOTAAL INCLUSIEF BTW				€ 17.395,55