

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Schapendijk 26 - Notter

Tubbergen, 10 december 2019 - definitief



Project: Rood voor Rood Locatie: Schapendijk 26 - Notter Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Schapendijk 26 - Notter (Bron: Hannink LV en SADA Architects)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood

Locatie: Schapendijk 26 - Notter

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Schapendijk 26 - Notter

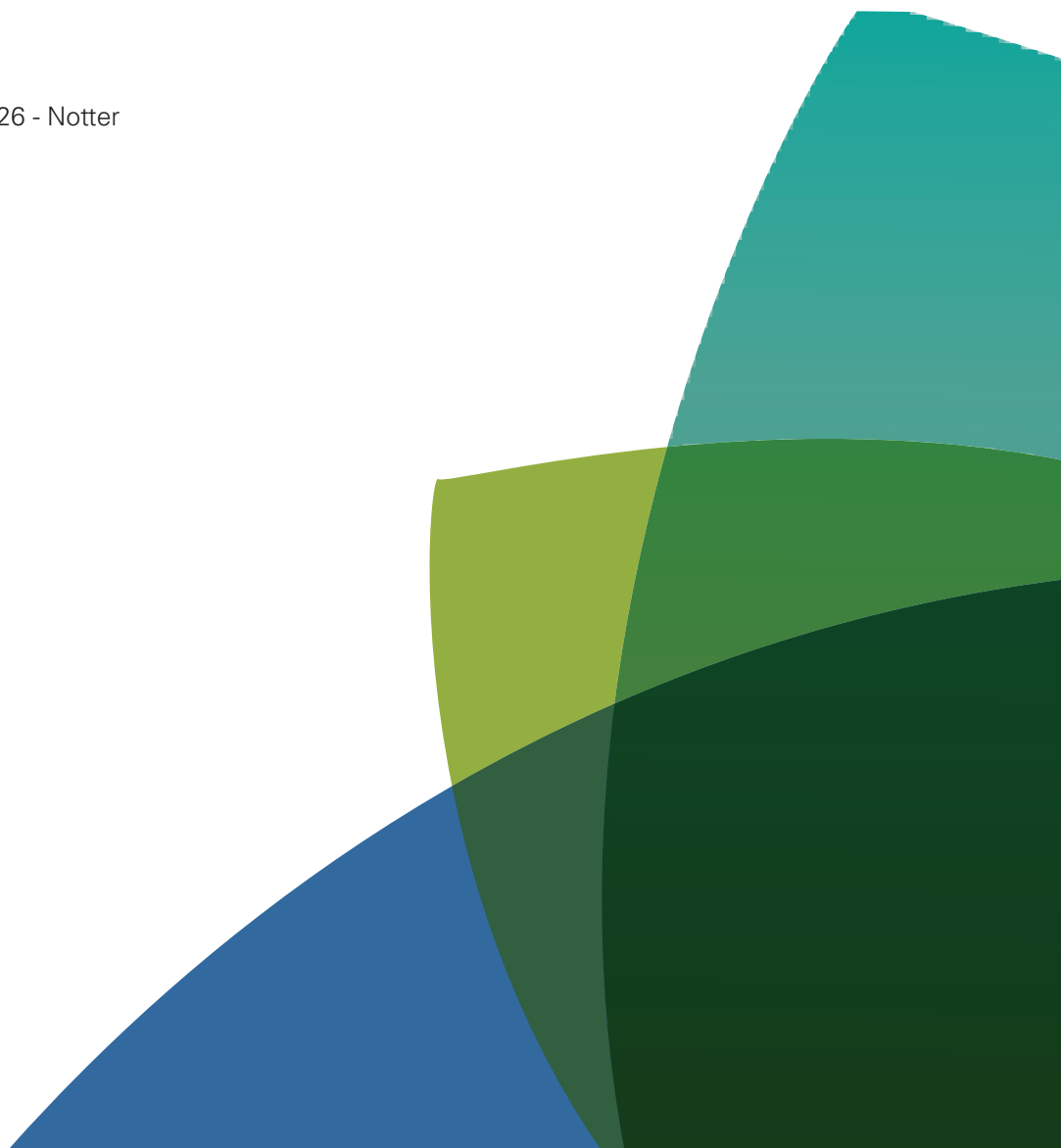
Opgesteld: 09 juli 2019, Tubbergen

Gewijzigd: 10 december 2019

Status: Definitief

Opdrachtgever: R.Citgez
p/a Schapendijk 26
7467 PP Notter

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. SADA Architects
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl





Inhoud

1.	Aanleiding	6
2.	Huidige situatie	8
3.	Beleid	12
4.	Uitgangspunten	18
5.	Plan	20
6.	Financiële onderbouwing	22
	Bijlage (separaat)	





1. Aanleiding

De familie Citgez is eigenaar van een perceel gelegen aan de Schapendijk 26 in Notter, gemeente Wierden. De locatie ligt ten noordoosten van Rijssen. Ter plaatse is sprake van een cultuurhistorisch erf dat door gebrek aan een (woon)functie volledig in verval is geraakt. De voormalige woonboerderij betreft een zogeheten 'Hallenhuisboerderij', maar is onherstelbaar beschadigd. De boerderij ligt bovenop een kamp wat ook wel eenmansesje wordt genoemd. Het was gebruikelijk dat dergelijke kleine kampjes benut werden door één boerderij. De omvang van de boerderij is erg beperkt wat betekent dat er sprake is van een minimaal aantal (bij)gebouwen. Er is onder meer sprake van een schuur voor wat vee en kleine bijgebouwen voor het stallen van auto's of wat gereedschap. Later is daar een kas bij gekomen voor het telen van wat groenten en fruit.

Ongeacht de ontwikkeling dienen alle gebouwen gesaneerd te worden. Daarmee is, in overleg met de gemeente, reeds een begin gemaakt gelet op het verval en de onveilige situatie. De boerderij is landschapsgericht waardoor het logisch is dat gebouwen achter de boerderij staan. De voorzijde van de boerderij is richting het westen gericht. Omdat behoud geen optie is heeft de familie Citgez een principeverzoek ingediend voor het herbouwen van een woning aangevuld met twee extra woningen. Het recht voor nieuwe woningen wordt verkregen via de zogeheten rood voor rood regeling. Men sloopt elders landschap ontsierende gebouwen ten einde extra woningen toe te laten op het perceel aan de Schapendijk 26. Na een positief principe besluit vanuit de gemeente heeft er intensief overleg plaats gevonden met de gemeente en het Oversticht om samen tot een aanvaardbare landschappelijke inpassing te komen. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden vanuit de rood voor rood regeling en het vigerende beleid.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente Wierden een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Wierden.



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een reliëfrijk landschap dat opgebouwd is uit dekzandvlakten. Het landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Het gebied bestaat uit vele dekzandwelvingen afgewisseld met laagtes (beekdalgebieden) waaronder het gebied rondom de Regge. Verschillen zijn door de jaren heen afgenomen door de moderne landbouw en/of schaalvergrotingen bijvoorbeeld door ruilverkavelingen. Ondanks dat is het gebied nog altijd te beschrijven als reliëfrijk.

Kampenlandschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het kampenlandschap, maar ligt op de overgang naar een beekdalgebied (hooilanden) en essenlandschap. Essen- en kampenlandschap waren door de vruchtbare gronden de landschappen die als eerste in gebruik werden genomen. Het erf is dan ook al zichtbaar op kaarten van rond 1900. De bebouwing is er logisch omdat het hoger gelegen is. Technieken om natte gebieden droger te krijgen waren er toen nog niet. De percelen hebben alles behalve rechte vormen en wegen liggen als een spinnenweb van erf naar erf. De topografische namen op kaarten rondom het plangebied bevestigen het vroegere gebruik. Zo worden benamingen gebruikt als “Notter Esch”, “Gremberger hooilanden” en “Notter hooilanden”.

Het landschap

Het plangebied evenals het landschap aan de oostzijde heeft een hoge mate van kleinschaligheid gekend. Het was gebruikelijk dat de diverse kampjes en percelen omsloten waren door houtwallen of houtsingels om de oogst te beschermen tegen wild. Prikkelraad kende men toen nog niet. Richting het noorden was er een grote mate van openheid door de grote es, richting het zuiden en oosten de openheid door het

beekdalgebied rondom de Regge. Het plangebied is rond 1900 fors aangeplant geweest, maar toen de nut en de noodzaak verdween van landschapselementen is de kenmerkende beplanting langzaam komen te verdwijnen. Het plangebied is op een gegeven moment volledig onbeplant geraakt. Via de regeling groene en blauwe diensten heeft er een eerste herstel plaats gevonden en zijn de randen weer aangeplant met streekeigen soorten. De beplanting draagt bij aan de herkenning van het (voormalig) kleinschalig landschap.

Nieuwe elementen

Door de aanplant via de regeling groene en blauwe diensten is er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en de herkenning van het gebied. Bij het landschappelijk inpassen van de nieuwe situatie moet de omlijsting van het plangebied behouden blijven en kan het waar aanvaardbaar versterkt worden. Beplanting moet in de nieuwe situatie daarom worden herzien en waar mogelijk aangevuld worden om de kleinschaligheid te behouden.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1925 en 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het plangebied is gemarkeerd met een rode begrenzing (G op de verbeelding). Het erf is altijd ontsloten geweest aan de schapendijk (I). Voor het oude erf is er sprake van een cultuurhistorische opzet. De oude hallenhuisboerderij (A) ligt midden op het erf en is landschapsgericht (richting het westen). Daarbij is er sprake van één stal als onderdeel van de oude boerderij (B). Door de slechte staat ervan is deze onlangs gesaneerd. Daarnaast is er sprake van enkele bouwwerken (C) voor het stallen van gereedschappen of auto's. Later is daar een kas voor eigen gebruik aan toegevoegd (D).

Aan de zuidzijde van de woning staat een beeldbepalende linde (E) die behouden zou moeten blijven in het nieuwe plan. Aan de voorzijde van de boerderij is een fruitboomgaard aangeplant (F) die in principe passend is, al zal de oorspronkelijke fruitgaard kleiner zijn geweest en niet exact voor de boerderij hebben gelegen. Aan de andere zijde van de boerderij staat nog een boom (H). Dit betreft een Amerikaanse eik. De vitaliteit en de soort zorgen voor een advies om de boom niet mee te nemen in de verdere planvorming.



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe

veiligheid, LOG gebieden en begrenzingsen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.



De locatie is aangeduid als lichtgroen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als ijsstijden, wind en water. Het plangebied ligt in een gebied dat is aan te duiden als dekzandvlakte. Er is sprake van verschillende hoogteverschillen die gedeeltelijk zijn afgevlakt. Hoogteverschillen zijn minder geworden, maar nog wel waar te nemen.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds hebben plaatsgevonden. Het oude hoevenlandschap was van oorsprong een zeer kleinschalig landschap dat door

de ontwikkelingen in de landbouw flink is aangetast. Veel landschapselementen zijn verdwenen waardoor er sprake is van een minder kleinschalig c.q. herkenbaar landschap. Aan de oostzijde is nog wel sprake van herkenning. Binnen het plangebied is er een aanplant verricht waarmee de herkenning weer is toegenomen. Het voornemen betreft een rood voor rood ontwikkeling waarbij veel aandacht is voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het omliggende landschap behoudt haar bestaande karakter en wordt nabij het erf versterkt. De ontwikkeling past daarom in de hiervoor genoemde kenmerken.

3.2 Rood voor rood Wierden

De gemeente Wierden heeft in 2011 haar rood voor rood beleid vastgesteld. Absolute doelstelling van de regeling is het verminderen van de steeds meer vrijkomende oppervlaktes landschap ontsierende opstallen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen en zonder nieuwe bestemming raken zij in verval. De rood voor rood regeling is een methodiek om tenminste 850 m² landschap ontsierende stallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.

De gemeente stelt nadere eisen zodat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt, de bestemming wordt aangepast en de omgeving landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie met het bestemmingsplan door Ad Fontem opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Wierden. Onder hoofdstuk 6 is de financiële onderbouwing terug te vinden.



Links: Natuurlijke laag; de locatie ligt in een gebied aangeduid als "dekzandvlakten en ruggen". Rechts: Laag van Cultuurlandschap; de locatie is omschreven als "oude hoevenlandschap". (Bron: overijssel.tercera.nl)

3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) gemeente Wierden

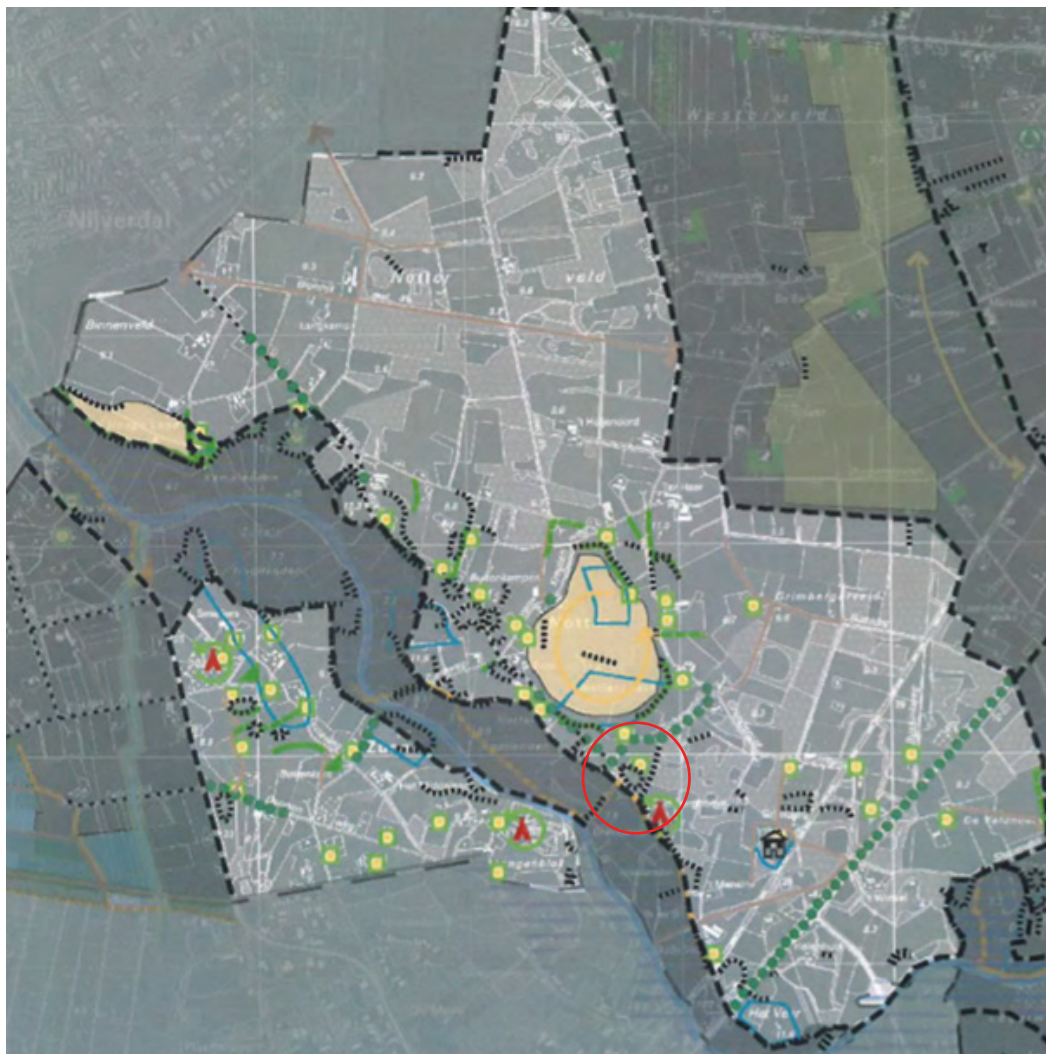
Het plangebied behoort tot deelgebied 7 "Notter-zuna". Kenmerkend voor het gebied zijn de hoevenzwermen Notter en Zuna gelegen op de escomplexen aan beide zijden van de Regge met daarnaast veel eenmansessen verspreid in het gebied op kleinere kopjes. Kwaliteiten in het gebied zijn de steilranden (rondom beekdal) en de kleinschaligheid en afwisseling van microreliëf met kampen, weiden en landschapselementen. De ontwikkeling in het gebied is dat het gebied meer open is geworden. Het contrast tussen beekdal en het oude cultuurlandschap is kleiner geworden. Daarnaast zijn veel agrarische erven omgevormd naar particuliere erven.

De kansen zijn er om de identiteit en ruimtelijke structuur te versterken met ontwikkeling voor knoopperven waarbij er een goede landschappelijke inpassing tegenover moet staan met aandacht voor landschappelijke tegenprestatie. Bedreigingen zijn onder meer versnippering en vermindering van hekenbaarheid van het landschap door ontbreken duidelijke ruimtelijke structuur. Daarnaast een verdere nivellering van contrasten tussen open beekdal en kleinschalig oud cultuurlandschap in huidige situatie. (Relevante) opgaven vanuit LOP:

- Behoud en versterking van identiteit van het kleinschalige oude cultuurlandschap;
- Behoud (door ontwikkeling) van historische erven;
- Zichtbaar maken van historische waarden in het gebied;

- Behoud van de ruimtelijke variatie in open en besloten delen;
- Landschappelijk kader bieden voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen zoals burgererven.
- Stimuleren steilranden en erfbeplantingen.

Ten behoeve van de versterking en het behoud van historische waarden extra aandacht voor historische erven en streekeigen beplantingen en kleinschalige landschapselementen. Toe te passen soorten zijn: haagbeuk, hazelaar, zomereik, es, Gelderse roos, vogelkers en zwarte els. Op de visiekaart is het plangebied aangegeven als kamp. Er ligt een kans om deze te benutten en te versterken. Ten dele is dit al uitgevoerd door de subsidie regeling Groene en Blauwe Diensten. Het plan voldoet aan de gestelde eisen vanuit het LOP.



Fragment uit het LOP gemeente Wierden. (Bron: wierden.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het bouwen van een woning op basis van bestaand recht.
- Het bouwen van twee woningen verkregen door de rood voor rood regeling.

Uitgangspunten gemeente Wierden:

- Ontwikkeling conform rood voor rood beleid.
- Ontwikkeling in samenspraak met het Oversticht.
- Ontwikkeling conform LOP.
- Het opstellen van een landschappelijk inpassing en ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.





5. Het Plan

De planlocatie is gelegen aan de Schapendijk 26 in Notter. Ter plaatse staat een hallenhuisboerderij en enkele opstallen. Hoewel de boerderij karakteristiek is, is de boerderij onherstelbaar beschadigd. Herbouw is onmogelijk. Het voornemen is om een nieuwe woning te bouwen. Door gebruik te maken van de rood voor rood regeling worden daarnaast twee extra woningen gebouwd. Daarvoor wordt de bestaande woning en worden de bestaande bijgebouwen gesloopt. Om te kunnen voldoen aan de regeling worden daarnaast 1400 m2 sloopmeters 'gehaald' vanuit de Jagersweg in Enter.

Er heeft een uitvoerig traject plaats gevonden met het Oversticht en de gemeente Wierden om tot een passende erfinrichting te komen waarbij drie woningen worden gebouwd. Daarbij zijn een aantal varianten behandeld. Uiteindelijk is in overeenstemming met elkaar een concept opgesteld. Dit concept is op de rechterpagina weergegeven. De woningen worden op gepaste afstand van elkaar gebouwd, maar zodanig dat er sprake blijft van één erfensemble. Met de positionering van de woningen wordt de verbinding met het landschap gezocht. Daarbij is één woning richting zuid georiënteerd (beekdal), één woning richting het westen (beekdal en hooilanden) en één woning richting noord (es). Bij de positionering van de woningen is gelet op de bestaande hoogtelijnen om daarmee de kamp te respecteren. Iedere woning maakt onderdeel uit van een open ruimte binnen het plangebied wat refereert naar het vroegere kleinschalige landschap.

Om verbintenis met elkaar te houden kent het centrum van het erf een bepalende infrastructuur om het erf te kunnen ontsluiten. Dat gebeurt via de bestaande mogelijkheid evenals aan de noordzijde. De weg krijgt een landelijke indruk waarbij de voorkeur gelegen is in

een onverharde of half-verharde uitvoering. De weg loopt ten dele als karrespoor om de infrastructuur niet te nadrukkelijk aanwezig te laten zijn.

Tussen de compensatiewoningen B en C worden grote maten bomen aangeplant om het geheel één erf te laten vormen en om vanuit beginsel al massa te verkrijgen. Met een kleinere maat bomen is dit effect pas veel later te ervaren. De bestaande singel rondom het perceel is onmisbaar voor de herkenning van het landschap. De houtsingel wordt behouden en versterkt met extra inheemse beplanting, maar wordt pleksgewijs wat transparanter gemaakt zodat het plangebied verbinding houdt met het omliggende landschap. Voorkomen moet worden dat de kamp volledig afgesloten raakt. Totaal worden er 1500 exemplaren aangeplant.

Te midden van het plan wordt een fruitboomgaard gerealiseerd die refereert naar het vroegere gebruik rondom de erven. De fruitboomgaard deelt het gebied op transparante wijze op, maar is ook een gemeenschappelijk element voor de gebruikers. Daarbij zorgt een haagelement voor een verbindende factor tussen de verschillende woningen. Ook refereert de haag naar het eerdere gebruik om fruitboomgaarden te beschermen van buitenaf. De fruitboomgaard zal bestaan uit oude ras fruitsoorten aangevuld met nootsoorten waaronder de walnoot.

Met de voorgenomen plan kan gesteld worden dat aan de landschappelijke inpassing wordt voldaan.

- A: Nieuw te bouwen woning (verplaatsen woontitel).
 B: Nieuw te bouwen woning (verkregen door rood voor rood regeling).
 C: Nieuw te bouwen woning (verkregen door rood voor rood regeling).
 D: Gras/gazon/tuin (indicatief, nader in te vullen).
 E: Grasland/weiland.
 F: Boomgaard/moestuin/bloemrijk grasland. De fruitboomgaard wordt aangeplant met diverse hoogstamfruitbomen (maatvoering 12-14, stamomtrek in centimeters) en boomsoorten en noten waaronder de walnoot. De bomen krijgen de kwaliteit 25-30 (stamomtrek in centimeters). Totale aanplant circa 35 fruitbomen en 18 bomen.
 G: Aan te planten bomen ter inpassing van de ruimtelijke kwaliteit. Er worden 13 bomen aangeplant in de maat 25-30 (stamomtrek in centimeters) met soorten als linde, beuk, walnoot en/of eik. De bomen worden elk voorzien van twee boompalen.
 H: Bestaande landschappelijke inpassing.
 I: Bestaande landschappelijke inpassing transparanter te maken waarmee verbinding ontstaat tussen plan en omgeving. Er blijven alleen struikvormers behouden met een bedekkingsgraad van circa 40%.
 J: Versterken bestaande houtsingel met gelijke soorten als bestaande onder andere: hazelaar, grove den, zomereik, Gelderse roos, meidoorn, zwarte els, berk en kardinaalsmuts. De aan te brengen soorten hebben de kwaliteit 80-100 (hoogte in centimeters) en worden in een gelijke verhouding aangebracht met een plantafstand van hoogstens 1 meter uit elkaar in een driehoeksverband. Totale aanplant bedraagt: 1500 stuks op een oppervlakte van circa 1830 m².
 K: Zichtlijnen.
 L: Open ruimten ter versterking van de kamp gedachte (eenmansesje).
 M: Te slopen opstallen.
 N: Entree van het plangebied.
 O: Voorgenomen bouwvlakken (1000 m²).
 P: Plangebied.
 Q: Te behouden Linde.
 R: Hoogtelijnen.
 S: Aan te planten hagen. Fagus of Carpinus. Aanplant 5 stuks per m¹ kwaliteit 80-100 (hoogte in centimeters). Totaal 85 meter met 850 stuks.



Concept, niet op schaal. (Bron: SADA Architects)

6. Financiële onderbouwing

Vanuit het rood voor rood beleid 2011 van de gemeente Wierden bestaat de mogelijkheid voor herstructurering door middel van Rood voor Rood, waarbij in ruil voor de sloop van schuren en andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit een woning gebouwd mag worden. Er moet daarvoor een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en bouwvolume plaats vinden en er moet geïnvesteerd worden de ruimtelijke kwaliteit. Dit moet blijken uit het ruimtelijke kwaliteitsplan.

Er moet aan de voorwaarde worden voldaan dat tenminste 300 m2 wordt gesloopt op het perceel waar de (compensatie)woning(en) komt te staan. Het is mogelijk om een tweede locatie in te brengen om aan de gevraagde 850 m2 te komen. Om twee woningen te kunnen bouwen dient er een veelvoud van 850 m2 bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Ook moet de woning noodzakelijk zijn voor het afdekken van de sloopkosten en/of de gecorrigeerde vervangingswaarde. In dit geval is er 1400 m2 gesloopt aan de jagersweg (14a). Daarnaast wordt er 302 m2 gesloopt aan de Schapendijk (26). Dat betreft de schuren en het stalgedeelte van de hallenhuisboerderij. Ook wordt een mestkelder naast het gebouw gesloopt (40 m2). De helft mag mee worden gerekend.

Totaal wordt daarom aan de Schapendijk 322 m2 gesloopt. Samen met de Jagersweg geldt een totale sloop van 1722 m2. Voor de realisatie van twee compensatiewoningen dient 1700 m2 gesloopt te worden. Als uitgangspositie geldt de waarde van de bouwkaavel waarbij de huidige waarde van de ondergrond in mindering mag worden gebracht. Daarnaast mag 30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten á € 25,-- per m2 worden

afgetrokken. Als de werkelijke kosten hoger zijn, mogen deze kosten aan worden gewend. In beide gevallen is dat aan de orde. De werkzaamheden zijn (grotendeels) reeds uitgevoerd waardoor de kosten bekend zijn. In dit geval betekent dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit € 33.915,00 is (zie tabel rechterpagina).

Voor de investering mogen diverse onderzoekskosten worden afgetrokken tot een maximum van € 25.000,--. De onderzoekskosten, inclusief taxatiekosten, bedragen in dit geval door het lange voortraject meer dan € 25.000,--.

Ten einde mogen investeringen in de ruimtelijke kwaliteit mee worden gerekend als investering in de ruimtelijke kwaliteit. De kostenpost voor maatregelen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Schapendijk 26 bedraagt € 33.596,50--. Gesteld kan worden dat het te investeren bedrag de gevraagde investering ruim overschrijdt. Er hoeft geen bedrag gestort te worden in het gemeentelijke fonds. Er wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit het rood voor rood beleid. Er is sprake van een forse investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Extra kwaliteitsimpuls

De procedure heeft door een lange procedure met 't Oversticht en de veel hogere sloopkosten een hogere investering gevraagd. Hoewel de investeringen veel hoger zijn uitgevallen moet voor een tweede (extra) woning een aanvullende prestatie worden geleverd. De aanvullende prestatie wordt vanuit het beleid verwoord in de sloop van 400 m2 extra landschap ontsierende bebouwing. Er wordt slechts 22 m2 extra gesloopt. Voor de overige 378 m2 is geen

Realiseren van 2 nieuwe bouw kavels (Schapendijk 26)		
Bepaling hoogte investering in de ruimtelijke kwaliteit		
Marktwaaarde kavel (nieuw á 1000 m2)		€ 394.000,00
Taxatie huidige waarde grond		€ 20.000,00
Afwaardering agrarisch naar natuur + bos (borging landschapselementen)		€ 30.000,00
Gecorrigeerde vervangswaarde 30%		€ 128.400,00
Sloop gebouwen incl. asbest (circa 1400m2 Jagersweg o.b.v. factuur)		€ 119.185,00
Sloop gebouwen incl. asbest (circa 300 m2 Schapendijk o.b.v. factuur)		€ 35.000,00
Bouwrijp maken		€ 27.500,00
Te investeren in de ruimtelijke kwaliteit		€ 33.915,00
Op te voeren kosten		
Advieskosten als:		
Flora en fauna onderzoek		
Bodemonderzoek en asbestinventarisatie		
Kosten landschapsadvies		
Kosten advies rvr regeling (algemeen/haalbaarheid)		
Kosten taxatie		
Kosten bestemmingsplan		
Kosten architect (situering en o.a. voorbereidingen Oversticht)		
Werkelijke kosten hoger, maximaal € 25.000,- advieskosten	€ 25.000,00	
Kosten maatregelen verbeteren ruimtelijke kwaliteit	€ 33.596,50	
EINDSOM		€ -24.681,50

Kostenberekening invulling RVR Schapendijk 26	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Profileren terrein (versterken glooiingen)					
Het profileren door middel van rupskraan	-	uur	40	€ 102,85	€ 4.114,00
Transport rupskraan	-	totaal	1	€ 450,00	€ 450,00
Aanbrengen beplantingen					
Vellen bestaande beplanting	-	totaal	1	€ 1.250,00	€ 1.250,00
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100 (dubbele hagen)	S	st	850	€ 1,25	€ 1.062,50
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100	J	st	1500	€ 1,40	€ 2.100,00
Het leveren van inheemse bomen 25-30 dr. Kl. (Incl. 2 boom palen)	F+G	st	31	€ 425,00	€ 13.175,00
Het leveren van hoogstamfruitbomen 12-14 dr. Kl. (Incl. 2 boom palen)	F	st	35	€ 135,00	€ 4.725,00
Arbeid inplanten hagen	S	uur	20	€ 45,00	€ 900,00
Arbeid inplanten bosplantsoen	J	uur	20	€ 45,00	€ 900,00
Gebruik minikraan en machinist (graven gat voor (fruit) bomen)	F+G	uur	12	€ 72,50	€ 870,00
Arbeid inplanten fruitbomen	F	uur	35	€ 45,00	€ 1.575,00
Arbeid inplanten bomen	F+G	uur	55	€ 45,00	€ 2.475,00
Totaal inclusief 6% of 21% BTW					€ 33.596,50

Links: berekening ruimtelijke investering. Rechts: berekening Schapendijk 26. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)



potentiële schuur gevonden. Om wel te kunnen voldoen aan de regeling wordt voorgesteld om de sloop om te zetten in een extra kwaliteitsimpuls. Dat betekent dat er een financiële bijdrage wordt gedaan in een nog nader te bepalen doel. Om de financiële bijdrage op reële waarde te kunnen zetten is gekeken naar een sloopnorm.

Aanvankelijk was de sloopnorm in eerdere beleidstukken € 25,- per vierkante meter. Dit bedrag is inmiddels achterhaald. Het slopen, asbest saneren en het dichten van de sloopgaten kost meer. Daarom wordt voorgesteld om € 50,- per vierkante sloopmeter aan te houden. Het saneren van een eenvoudige schuur zonder asbest kost minder, het saneren van een schuur met (veel) asbest zal ongetwijfeld meer gaan kosten. Gesteld mag worden dat een bijdrage van € 50,- per vierkante meter toereikend is. $378 \text{ m}^2 \times € 50,- = € 18.900$.

Een aanvullende investering moet per definitie een bijdrage leveren voor de ruimtelijke kwaliteit. Er is daarom contact gezocht met bestuursleden van de Coöperatie Notter Zuna om actuele doelen te achterhalen. De coöperatie heeft tot doel om vanuit lokale initiatieven het landschap te behouden en te versterken. De coöperatie heeft aangegeven het geld graag te besteden aan het “langdurig landschap onderhoud binnen Notter en Zuna”. Aan de investering zitten voorwaarden verbonden.

- Het totaalbedrag (€ 18.900,-) blijft twee jaar lang beschikbaar voor het doel “langdurig landschap onderhoud binnen Notter en Zuna”.
- De aanvrager stort het totaalbedrag naar het groenfonds van de

gemeente Wierden.

- De coöperatie Notter Zuna kan een verzoek indienen bij de gemeente voor uitbetaling van het genoemde bedrag.
- De gemeente Wierden keurt een aanvraag al dan niet goed.
- Als het geld niet binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gebruikt dan komt het geld vrij voor andere ruimtelijke initiatieven binnen de gehele gemeente Wierden (algemeen gemeentelijke groenfonds).

Realiseren van 2 nieuwe bouw kavels (Schapendijk 26)			
Bepaling hoogte investering in de ruimtelijke kwaliteit			
Marktwaaarde kavel (nieuw á 1000 m2)		€	394.000,00
Taxatie huidige waarde grond		€	20.000,00
Afwaardering agrarisch naar natuur + bos (borging landschapselementen)		€	30.000,00
Gecorrigeerde vervangswaarde 30%		€	128.400,00
Sloop gebouwen incl. asbest (circa 1400m2 Jagersweg o.b.v. factuur)		€	119.185,00
Sloop gebouwen incl. asbest (circa 322m2 Schapendijk o.b.v. factuur)		€	35.000,00
Bouwrijp maken		€	27.500,00
Te investeren in de ruimtelijke kwaliteit			€ 33.915,00
Op te voeren kosten			
Advieskosten als:			
Flora en fauna onderzoek			
Bodemonderzoek en asbestinventarisatie			
Kosten landschapsadvies			
Kosten advies rvr regeling (algemeen/haalbaarheid)			
Kosten taxatie			
Kosten bestemmingsplan			
Kosten architect (situering en o.a. voorbereidingen Oversticht)			
Werkelijke kosten hoger, maximaal € 25.000,- advieskosten	€	25.000,00	
Kosten maatregelen verbeteren ruimtelijke kwaliteit	€	33.596,50	
EINDSOM			€ -24.681,50

Kostenberekening invulling RVR Schapendijk 26	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Profleren terrein (versterken glooiingen)					
Het profileren door middel van rupskraan	-	uur	40	€ 102,85	€ 4.114
Transport rupskraan	-	totaal	1	€ 450,00	€ 450
Aanbrengen beplantingen					
Vellen bestaande beplanting	-	totaal	1	€ 1.250,00	€ 1.250
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100 (dubbele hagen)	S	st	850	€ 1,25	€ 1.062
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100	J	st	1500	€ 1,40	€ 2.100
Het leveren van inheemse bomen 25-30 dr. Kl. (incl. 2 boom palen)	F+G	st	31	€ 425,00	€ 13.175
Het leveren van hoogstamfruitbomen 12-14 dr. Kl. (incl. 2 boom palen)	F	st	35	€ 135,00	€ 4.725
Arbeid inplanten hagen	S	uur	20	€ 45,00	€ 900
Arbeid inplanten bosplantsoen	J	uur	20	€ 45,00	€ 900
Gebruik minikraan en machinist (graven gat voor (fruit) bomen)	F+G	uur	12	€ 72,50	€ 870
Arbeid inplanten fruitbomen	F	uur	35	€ 45,00	€ 1.575
Arbeid inplanten bomen	F+G	uur	55	€ 45,00	€ 2.475
Totaal inclusief 6% of 21% BTW					€ 33.596

Links: berekening ruimtelijke investering. Rechts: berekening Schapendijk 26. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

