

KGO-plan
Vriezenveenseweg 7b, Wierden

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

KGO-plan

Vriezenveenseweg 7b, Wierden



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE	4
2.1	HUIDIGE SITUATIE	4
2.2	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	7
HOOFDSTUK 4	BELEID	10
4.1	PROVINCIAAL BELEID	10
4.2	GEMEENTELIJK BELEID	10
HOOFDSTUK 5	FINANCIËLE VERANTWOORDING	12
5.1	WAARDE ONTWIKKELING	12
5.2	KOSTEN	12
5.3	MEERWAARDE	13
5.4	WEGINGSFACTOREN	13
5.5	DAADWERKELIJKE INVESTERING KGO	14
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE	16
BIJLAGEN	17	
BIJLAGE 1	ERFINRICHTING + RAMING	17
BIJLAGE 2	BEREKENING HUIDIGE WAARDE PLANGEBIED	17
BIJLAGE 3	OFFERTE SLOOP (MILIEUCONTROL)	17
BIJLAGE 4	OFFERTE BOUWRIJP MAKEN (TEN KATE)	17
BIJLAGE 5	MEMO KWALITEITSMAATREGELEN ATB ROUTE WIERDEN	17
BIJLAGE 6	KOSTEN/OPBRENGSTEN BERKENING	17

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-plan is opgesteld in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Vriezenveenseweg 7b in Wierden. Hierna wordt kort op de ontwikkeling ingegaan.

Aan de Vriezenveenseweg in Wierden staan op dit moment enkele bedrijfsgebouwen (Vriezenveenseweg 7b) en een twee-onder-een-kap woning (Vriezenveenseweg 9 en 11). De overige gronden zijn hoofdzakelijk ingericht als paardenwei. Op het perceel Vriezenveenseweg 7b werd voorheen Autobedrijf Zwijnenberg B.V. geëxploiteerd. Het autobedrijf is inmiddels verhuisd naar de nieuwe locatie aan de Rijssensestraat 58, 58a en 60 te Wierden. De bedrijfsgebouwen aan de Vriezenveenseweg worden op dit moment nog gebruikt ten behoeve van een ander autobedrijf, echter zal dit gebruik op korte termijn worden beëindigd. De bestaande twee-onder-een-kap woning is sterk gedateerd en is wat betreft architectonische uitstraling niet passend in de omgeving.

Autobedrijf Zwijnenberg is voornemens om de locatie te herontwikkelen naar een vijftal vrijstaande woningen in het lint van de Vriezenveenseweg. Deze woningen worden gesitueerd aan en georiënteerd op de recent tot woonstraat getransformeerde Vriezenveenseweg. De beoogde woningen passen stedenbouwkundig gezien (o.a. situering, onderlinge afstand en uitstraling) in het bestaande bebouwingsbeeld van dit gedeelte van de Vriezenveenseweg. Het betreffen diepe kavels met aan de achterzijde een groene buffer naar de achterliggende bedrijvigheid.

In juli 2019 heeft de gemeente Wierden in principe ingestemd met deze ontwikkeling. Wel heeft zij de volgende voorwaarden aan haar besluit tot medewerking gesteld:

- Een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond;
- De ruimtelijke kwaliteit in de gemeente wordt versterkt via het Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO), via een KGO-plan wordt de invulling van de KGO-opgave inzichtelijk gemaakt;
- Belanghebbenden in de omgeving worden niet onevenredig in de belangen geschaad.
- Er wordt eerst een stedenbouwkundig plan opgesteld en akkoord bevonden door de gemeente.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling ligt in de lijn van deze principe-uitspraak. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld en afgestemd met de gemeente Wierden en wordt mogelijk gemaakt via een nieuw bestemmingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de 'Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Kort gezegd houdt KGO in dat in zowel de bebouwde kom als het buitengebied 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 evenwicht aangetoond.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied met een omvang van circa 9.300 m² bestaat uit de percelen Vriezenveenseweg 7b, 9 en 11 en tussenliggende ruimten. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie N, nummers 636, 297, 296, 295, 294. Het plangebied ligt ten noorden van het centrumgebied van Wierden en ten noorden van de spoorlijn Almelo-Deventer. De belangrijkste structuurdragers in de directe omgeving zijn de hiervoor genoemde spoorlijn en Vriezenveenseweg die richting het noorden verdergaat als de N749 richting Vriezenveen.

De functionele structuur van de omgeving bestaat uit woningen aan weersijden van de Vriezenveenseweg en bedrijven op het achterliggende bedrijventerrein.

Binnen het plangebied zijn op dit moment bedrijfsgebouwen van het garagebedrijf (Vriezenveenseweg 7b) en een twee-onder-een-kap woning (Vriezenveenseweg 9 en 11) aanwezig. De overige gronden zijn hoofdzakelijk ingericht als paardenweide.

In afbeelding 2.1 is een kaart opgenomen waarop de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wierden en de directe omgeving wordt weergegeven. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen met een indicatieve begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 2.1 Ligging van de locatie ten opzichte van de kern Wierden en directe omgeving (Bron: ArcGIS)



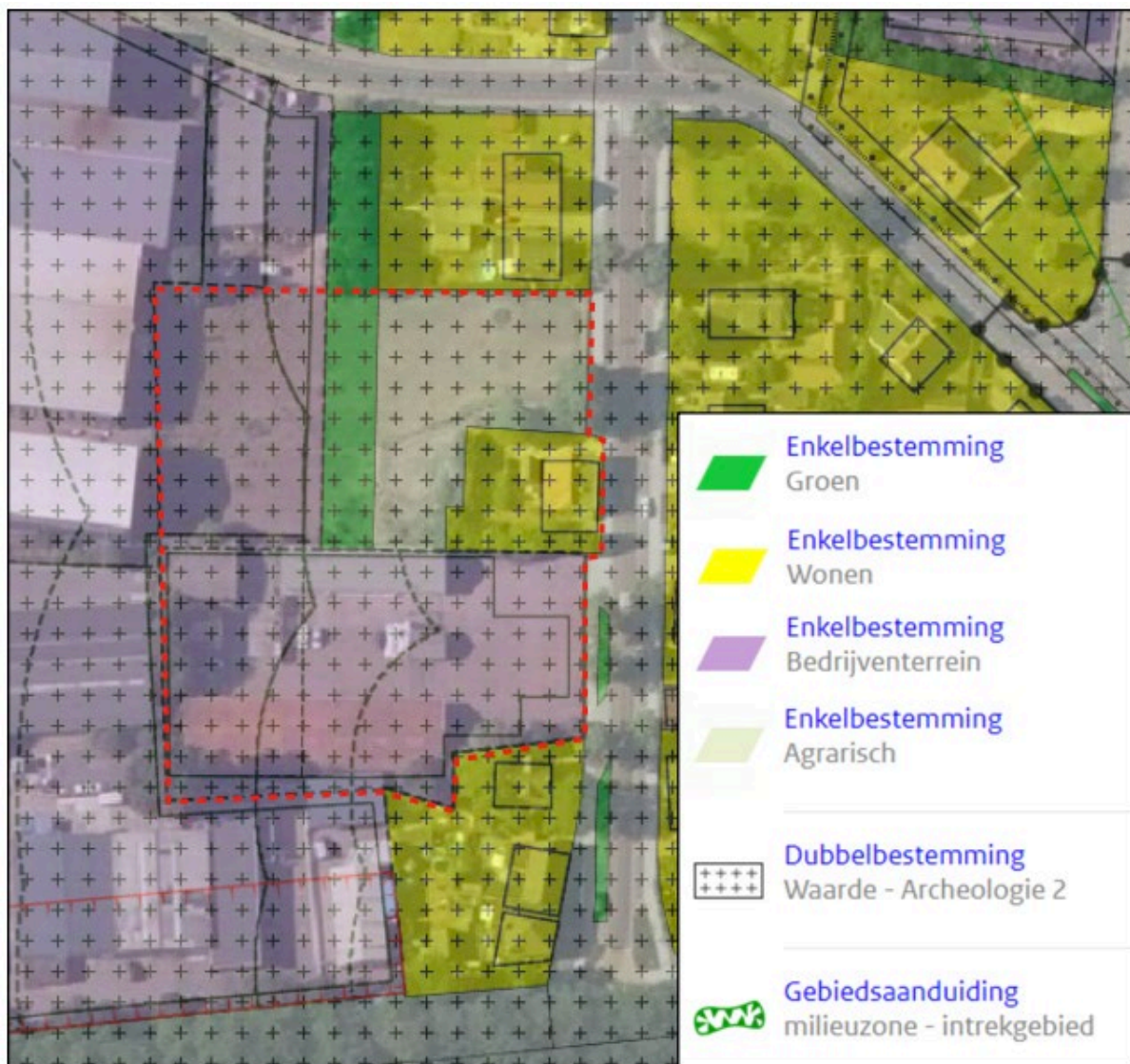
Afbeelding 2.2 Indicatieve begrenzing van de locatie (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Wierden-Dorp” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2011. Tevens zijn de regels van de volgende bestemmingsplannen van toepassing op de locatie:

- Paraplubestemmingsplan verruimen m² bijbehorende bouwwerken bij woningen (18 juni 2013)
- Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang (9 december 2014)
- Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden (10 juli 2018)

In afbeelding 2.3 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is met een zwart kader omlijnd.



Afbeelding 2.3 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van een vijftal vrijstaande woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat:

- Slechts een deel van het plangebied beschikt over een woonbestemming, daar waar op dit moment een twee-onder-één kapwoning staat.
- Een deel van het plangebied beschikt over de bestemming 'Bedrijventerrein', zonder bouw- en gebruiksmogelijkheden voor wonen;
- Een deel van het plangebied beschikt over de bestemming 'Agrarisch', zonder bouw- en gebruiksmogelijkheden voor wonen;
- Een deel van het plangebied beschikt over de bestemming 'Groen', zonder bouw- en gebruiksmogelijkheden voor wonen.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals beschreven in de aanleiding is het voornemen de locatie Vriezenveenseweg 7b te herontwikkelen naar een vijftal vrijstaande woningen in het lint van de Vriezenveenseweg. Deze woningen worden gesitueerd aan en georiënteerd op de recent tot woonstraat getransformeerde Vriezenveenseweg. De beoogde woningen passen stedenbouwkundig gezien (o.a. situering, onderlinge afstand en uitstraling) in het bestaande bebouwingsbeeld van dit gedeelte van de Vriezenveenseweg. Het betreffen diepe kavels met aan de achterzijde een groene buffer naar de achterliggende bedrijvigheid.

Hoewel het plangebied binnen de bebouwde kom van Wierden is gelegen wil de gemeente Wierden op deze locatie de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) toepassen. Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt hoe de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Wierden wordt versterkt. Gelet op de ligging binnen de bebouwde kom en de binnen het plangebied reeds aanwezige bedrijfs- en woonbestemming met bouw mogelijkheden is de ontwikkeling in overeenstemming te achten met de principes van zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling legt geen nieuw beslag op de groene omgeving en via toepassing van de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) gaat de ontwikkeling gepaard met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door Weghorst Makelaardij en Erfontwikkelaar is een stedenbouwkundig plan en erfinrichtingsplan gemaakt voor de ontwikkeling. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de kwaliteitsprestaties. In afbeelding 3.1 op de volgende pagina is de ontwikkeling via een uitsnede van de erfinrichtingstekening in beeld gebracht. In bijlage 1 is de erfinrichting met bijbehorende raming opgenomen.

3.2 Uitgangspunten

De ontwikkeling is vormgegeven aan de hand van uitgangspunten van initiatiefnemer, gemeente Wierden en provincie Overijssel. Hieronder worden deze uitgangspunten beknopt uiteengezet.

Initiatiefnemer

- Het slopen van de bestaande bebouwing en het herbouwen van vijf vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerkenschuren.
- Het realiseren van een robuuste houtsingel.
- Het aanleggen van een geluidsscherm.

Gemeente Wierden

- een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zo moet de kavel grenzen aan een openbare weg. Er mag niet achter bestaande woningen gebouwd worden. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken.
- de woningen moeten worden ingepast in het landschap/stedenbouwkundige structuur.
- voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Aan de hand van taxaties moet worden beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls.

Provincie Overijssel

- De erven moeten aansluiten op de gebiedskenmerken volgens de Omgevingsvisie Overijssel.
- de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing.



Afbeelding 3.1 Inrichting plangebied nieuwe situatie (Bron: Weghorst Makelaardij/De Erfontwikkelaar)

3.3 Onderbouwing kwaliteitsprestaties

Hieronder worden de basisinspanning en kwaliteitsimpuls Groene Omgeving nader geduid.

Basisinspanning

De basisinspanning bestaat samengevat uit:

- Woningen met aangebouwde bijgebouwen op verschillende afstand tot de weg. Dit in lijn met de bestaande bebouwingstructuur langs de Vriezenveenseweg;
- Het creëren van drie nieuwe inritten;
- Het creëren van een nieuw langspaarkeerplaats ter vervanging van vervallen parkeerplaats ter plaatse van nieuwe inrit kavel 5;
- Het plaatsen van een geluidsscherm van 14 meter lang en 2,5 meter hoog ter afscherming van geluid ten gevolge van de wasinrichting ten zuiden van het plangebied;
- de nieuwe woningen sluiten qua verschijningsvorm aan op de bestaande bebouwing in de omgeving;
- er kan op eigen erf geparkeerd worden.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bovenop de basisinspanning vindt in het kader van de beleidslijn De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een aanvullende kwaliteitsinspanning plaats om de woning in de omgeving in te passen op een wijze waardoor de ruimtelijke kwaliteit een impuls krijgt. De KGO-inspanning aan de Vriezenveenseweg 7b bestaat samengevat uit:

- De aanplant van een robuuste houtsingel van 15 meter breed aan de achterzijde van de woonkavels
- De aanplant van Esdoornhaag
- Herstel berm/verleggen van het voetpad door ruilen van gronden om een logisch en passend straatprofiel te realiseren met aandacht voor parkeren/groen en een veilige ontsluiting van de woningen.

De toekomstige eigenaren van de woonkavels worden gezamenlijk eigenaar van de houtsingel en dienen deze in stand te houden en te onderhouden. In de notariële acte wordt dit tevens vastgelegd.

HOOFDSTUK 4 BELEID

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Dit is verankerd in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening:

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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.

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Wierden heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO), welke is geaccordeerd door de provincie. Korthedshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 4.2 waarin nader wordt ingegaan op de beleidslijn.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom

Algemeen

De gemeente Wierden werd en wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties (open gebieden) in de dorpen. In het verleden is voor de randgebieden van de dorpen Enter en Wierden een notitie opgesteld waarin een beleidslijn is uitgezet voor het al dan niet bebouwen van de gebieden rond de kernen (Nota Open gebieden 2005). In deze overgangsgebieden tussen kernen en buitengebied hebben sinds vaststelling van deze nota veel nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden. De huidige Nota Open gebieden is dan ook niet meer actueel. Voor het beoordelen van verzoeken voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde gebieden in de dorpen is deze beleidsnotitie opgesteld. Hierbij blijven belangrijke randvoorwaarden uit de 'Nota Open gebieden 2005' wat betreft bijvoorbeeld stedenbouw/ landschap en milieu van toepassing. De inventarisatie per deelgebied komt echter te vervallen, aangezien hier in het verleden veel onduidelijkheid en discussie over bestond, onder meer doordat tekst en afbeeldingen niet met elkaar correspondeerden. In plaats hiervan worden mogelijke bouw mogelijkheden in deze beleidslijn gekoppeld aan de geldende bestemmingsplannen.

Het doel van de beleidsnotitie 'toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom' is om verzoeken om te mogen bouwen binnen de dorpen transparant te kunnen beoordelen en om voorwaarden te kunnen verbinden voor de bouw van één of meerdere woningen binnen de dorpen/ dorpsrand. De gemeente richt zich hierbij op inbreiding binnen de bestaande kernen. Voor het buitengebied wordt uitgegaan van het principe dat de openheid van het landschap behouden moet worden.

Uitgangspunten

- Dit beleid is alleen van toepassing op verzoeken voor woningbouw (toevoegen van woningen) die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Invulling van geldende bouwrechten valt buiten dit beleid.
- Een verzoek voor inbreiding moet kwantitatief en kwalitatief passen binnen het beleid van de gemeentelijke woonvisie met daarbij behorend woningbouwprogramma.
- Inbreiding kan alleen plaatsvinden binnen de grenzen van de bestemmingsplannen 'Wierden-Dorp' en 'Enter-Dorp'. Mogelijkheden voor de nieuwbouw van nieuwe woningen in het buitengebied zijn opgenomen in het beleid 'Rood voor Rood met gesloten beurs' en 'Ruimte voor maatwerk, april 2017'. Buiten deze beleidskaders zijn er geen mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied.
- Dit beleid is niet van toepassing op de kern Hoge Hexel. Vanuit milieuhygiënisch en landschappelijk oogpunt bestaan er in Hoge Hexel, buiten het gebied Kleen Esch, geen mogelijkheden voor inbreiding.
- Bouwmogelijkheden zijn afhankelijk van de geldende juridisch-planologische mogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen. Per bestemming gelden de volgende voorwaarden:
 - De bestemmingen "Groen" en "Bos" (zowel openbaar als particulier) komen niet in aanmerking voor inbreiding door nieuwe woningen. Deze bestemmingen waarborgen het behoud van waardevol groen in de dorpen. Uitzondering hierop geldt wanneer er voor een gebied een integrale gebiedsvisie wordt opgesteld voor het oplossen van een stedenbouwkundig en/of maatschappelijk knelpunt en groen/bos voldoende gecompenseerd wordt. Daarnaast kan bij tuinen die als 'Groen' bestemd zijn een nadere afweging plaatsvinden;
 - Voor percelen waar nu al bebouwing is toegestaan op basis van de geldende bestemmingsplannen (zoals "Wonen" of "Bedrijf") geldt het 'ja-mits'- principe. Inbreiding met woningen is mogelijk wanneer voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden;
 - Voor bestaande open gebieden die nu in gebruik zijn als weide en de gebiedsbestemming 'Agrarisch' hebben geldt het 'nee-tenzij'- principe. De gemeente vindt het open karakter van deze gebieden belangrijk en wil dit graag behouden. Eventuele woningbouw in deze gebieden vindt de gemeente alleen acceptabel als er een aantoonbare, duidelijke kwalitatieve meerwaarde ontstaat. Dit is het geval:
 - Bij sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de kernen of bij het oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld bij een bodemverontreiniging);
 - Wanneer een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt wordt opgelost;
 - Gebiedsontwikkeling. Wanneer woningbouw een kwalitatieve meerwaarde biedt als onderdeel van integrale gebiedsvisie

In voorliggend geval heeft de gemeente Wierden in haar brief van 24 juli 2019 aangegeven dat de locatie weliswaar binnen de bebouwde kom ligt, maar dat de beleidslijn Kwaliteitsimpuls groene omgeving wordt toegepast en een tegenprestatie moet worden geleverd. Het college van Burgemeester en Wethouders van Wierden heeft naar aanleiding van raadsvragen besloten het KGO-beleid ook toe te passen op ontwikkelingen binnen de bebouwde kom. Hiervoor is de beleidslijn 'Toevoegen van woningen in de bebouwde kom' opgesteld en recent vastgesteld.

4.2.2 Ruimte voor maatwerk

In april 2017 heeft de gemeente Wierden het beleid 'Ruimte voor maatwerk' vastgesteld. Het betreft een oplegnotitie om het beleid omtrent erftransformaties te actualiseren en is onder andere van toepassing op de 'Beleidslijn Toepassing kwaliteitsimpuls groen omgeving(KGO)'.

Voor voorliggend geval is relevant dat advieskosten van het investeren bedrag kunnen worden afgetrokken tot maximaal € 25.000,-. In sommige projecten is de waardestijging zeer gering. Om te voorkomen dat de waardestijging volledig wordt benut voor advieskosten, wordt het bedrag voor advieskosten beperkt tot maximaal 25% van het te investeren bedrag in de omgeving.

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 Waarde ontwikkeling

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 waardervermeerdering door de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied (dat op dit moment een bedrijfs-, woon- en agrarische functie heeft) naar vijf woonerven is door Weghorst Makelaardij getaxeerd op **€ 335.000,-**. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Waarde huidige bestemming

De huidige functie van het plangebied is 'bedrijf, wonen en weiland'. De waarde van het plangebied onder de huidige bestemming bedraagt in totaal **€ 890.000,-**. In bijlage 2 is de berekening van deze waarde opgenomen.

Waarde toekomstige bestemming

In de toekomstige situatie mogen op het perceel vijf woningen met bijbehorend erf gerealiseerd worden. Het betreffen bouwrijpe kavels die zich vertalen in een waarde van € 245.000,- per stuk. Dit vertaalt zich in een totale waarde van **€ 1.225.000,-**.

5.2 Kosten

5.2.1 Advies, onderzoeks- en bestemmingsplankosten en leges

Zoals in paragraaf 4.2.2 is aangegeven kunnen advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten en leges worden ingebracht als gemaakte kosten. Het bedrag voor de advieskosten is gemaximeerd op maximaal 25% van het te investeren bedrag in de omgeving. In dit geval is het te investeren bedrag **€ 335.000,-**. De totale advieskosten bedragen circa **€ 25.000,-** inclusief btw en zijn lager dan 25% van het te investeren bedrag en kunnen volledig worden meegenomen als kosten. De advieskosten bestaan uit de volgende posten:

- Principeverzoek
- Bestemmingsplan
- KGO-plan (incl. taxatie)
- Ruimtelijk kwaliteitsplan
- Bodemonderzoek
- Onderzoek externe veiligheid
- Onderzoek stikstofdepositie
- Onderzoek ecologie
- Kadasterkosten

De leges kosten voor het beoordeling van het principeverzoek en bestemmingsplanprocedure bedragen in totaal **€ 4.130,-** euro.

5.2.2 Sloop/sanering bestaande bebouwing en verhardingen binnen plangebied

Voor de kosten voor het slopen van de bestaande bewoning en bijbehorende bouwwerken en sanering van het erfverharding is een offerte opgevraagd bij Milieucontrol. De kosten zijn geraamd op **€ 175.389,50** incl. btw. De offerte is in bijlage 3 bijgevoegd.

5.2.3 Kosten bouwrijp maken

Omdat in voorliggend geval bouwrijpe kavels zijn getaxeerd, zijn de kosten voor bouwrijp maken circa **€ 60.660,-** incl. btw. meegenomen. De offerte van Loon- en grondverzetbedrijf Ten Kate is opgenomen in bijlage 4.

5.2.4 Kosten verleggen voetpad

Omdat in voorliggend geval het voetpad verlegd moet worden,. Daarom zijn de kosten voor het uithalen van de tegels, grondwerk en opnieuw instraten geraamd door de erfontwiklelaar. De kosten zijn geraamd op **€ 2.117,50** incl. btw.

5.2.5 KGO investeringen

De totale kosten voor KGO investeringen inclusief btw, waaronder landschapsmaatregelen zijn geraamd op **€ 14.159,34** incl. btw. Bij het erfinrichtingsplan in bijlage 1 is een uitgesplitste kostenraming opgenomen.

5.3 Meerwaarde

De meerwaarde bestaat uit de totale opbrengsten minus de totale kosten zoals hiervoor beschreven. In dit geval is de meerwaarde **€ 53.543,66**. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de opbrengsten/kosten berekening opgenomen als bijlage 6 bij dit KGO-plan.

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	20%
	Beetje gebiedsvreemd	30%
	Gebiedsvreemd	40%
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein	20%
	Middel	30%
	Groot	40%
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang	20%
	Beetje maatschappelijk belang	30%

	Eigen belang	40%
Conclusie (optelsom van de waardering)		70%

Meerwaarde x percentageberekening = € 53.543,66 x 0,7 = **€ 37.480,56**. Deze meerwaarde zal worden geïnvesteerd in de ATB route Wierden. Hiervoor zijn met de Stichting ATB Route Wierden doelstellingen geformuleerd in een memo (bijlage 5). Het gaat hierbij om het optimaliseren (uitdagender en veiliger maken) van de ATB Route Wierden en het vergroten van de landschappelijke waarde middels het vergroenen en het vergroten van biodiversiteit op de terreinen/stroken langs de ATB tracks.

De verwachting is dat de meerwaarde geheel kan worden geïnvesteerd in de ATB route. Een eventueel restant kan worden geïnvesteerd in de historische kring Wierden.

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 voorziet het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied primair in het bieden van ruimte aan wonen en bedrijven. De gemeente Wierden biedt in de beleidslijn 'Toevoegen van woningen in de bebouwde kom' mogelijkheden om te bouwen in de bebouwde kom, mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden. Aangezien er voldaan wordt aan deze randvoorwaarden (zie ook hoofdstuk 4) is er sprake van een gebiedseigen ontwikkeling.

Impact & schaal op de omgeving

De herontwikkeling vindt plaats in de bebouwde kom van Wierden aansluitend op de reeds aanwezige woonfuncties langs de Vriezenveenseweg. Mede door de afgewogen positionering van de woningen en het feit dat het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt zal de impact op de omgeving beperkt blijven.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Er is deels sprake van een eigen belang. Met de mogelijkheid om een extra woning te bouwen is er sprake van een waardevermeerdering.

Ook is er een maatschappelijk belang aan de orde. Een locatie binnen de kern Wierden met een lage ruimtelijke kwaliteit wordt aangepakt en getransformeerd tot hoogwaardig woongebied. Hiermee wordt zowel de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse flink verbeterd en daarnaast wordt invulling gegeven aan een deel van de Wierdense woningbehoefte.

5.5 Daadwerkelijke investering KGO

Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is, komt de basisinspanning plus de aanvullende kwaliteitsbijdrage voor rekening van de initiatiefnemer.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 bestaat de kwaliteitsimpuls aan de Vriezenveenseweg 7b samengevat uit:

Basisinspanning

- Het bouwen van woningen met aangebouwde bijgebouwen op verschillende afstand tot de weg. Dit in lijn met de bestaande bebouwingstructuur langs de Vriezenveenseweg;
- Het creëren van drie nieuwe inritten;
- Het creëren van een nieuw langspaarkeerplaats ter vervanging van vervallen parkeerplaats ter plaatse van nieuwe inrit kavel 5;

- Het plaatsen van een geluidsscherm van 14 meter lang en 2,5 meter hoog ter afscherming van geluid ten gevolge van de wasinrichting ten zuiden van het plangebied;
- de nieuwe woningen sluiten qua verschijningsvorm aan op de bestaande bebouwing in de omgeving;
- er kan op eigen erf geparkeerd worden.
-

KGO

- De aanplant van een robuuste houtsingel van 15 meter breed aan de achterzijde van de woonkavels
- De aanplant van Esdoornhaag
- Herstel/verleggen van het voetpad
- Herstel van de berm en inzaaien

De totale kosten voor het uitvoeren van deze maatregelen (**€ 278.606,34**) bedragen minder dan het verplicht te investeren bedrag (**€ 335.000,-**). De gewogen meerwaarde (zie paragraaf 5.4) van **€ 37.480,56** zal worden geïnvesteerd in de ATB Route Wierden. Om te verzekeren dat de maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd en vervolgens in stand gehouden worden gehouden, wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

De gewenste herontwikkeling aan de Vriezenveenseweg 7b in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit sluit uitstekend aan bij deze beleidsambities zoals verwoord in het provinciale en gemeentelijke KGO-beleid. Resumerend kan worden gesteld dat in voorliggend document is aangetoond dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit (ATB Route Wierden) in evenwicht zijn.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een balans tussen de economische ontwikkeling en het te investeren bedrag in de groene omgeving.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Erfinrichting + Raming
Bijlage 2	Berekening huidige waarde plangebied
Bijlage 3	Offerte sloop (milieucontrol)
Bijlage 4	Offerte bouwrijp maken (ten Kate)
Bijlage 5	Memo kwaliteitsmaatregelen ATB Route Wierden
Bijlage 6	Kosten/opbrengsten berekening

Legenda

1. Te slopen opstallen
2. Nieuw te bouwen woning
3. Voetpad herstellen zodat de berm hersteld kan worden
4. Nieuwe inrit
5. Aanleg nieuw parkeerplaats (deze vervalt door de inrit van kavel 5)
6. Aanplant robuuste houtsingel van 15 (m) breed bestaande uit:
10% Quercus robur - Zomereik
23% Alnus glutinosa - Zwarte Els
7% Betula pubescens - Zacht Berk
5% Crataegus monogyna - Eenst. Meidoorn
5% Prunus spinosa - Sleedoorn
10% Rhamnus frangula - Vuilboom
5% Sorbus Aucuparia - Lijsterbes
25% Corylus avellana - Hazelaar
10% Viburnum opulus - Gelderse roos (aan randen solitair)

1 st/1,5 m2 in groepen van 5
Aanplantmaat: 80-120 wortelgoed (Zomereik/Zwarte Els/Zachte Berk)
60-80 wortelgoed (overige soorten)
7. Aanleg geluidsscherm 14 (m) lang en 2,5 (m) hoog
8. Aanplant Wilde liguster (Ligustrum vulgaris)
5 st/m1 aanplanten in driehoeksverband
Aanplantmaat 80-100 met als eindbeeld een geschoren haag van maximaal 2 meter hoog tussen de percelen en 1 meter hoog aan de oostzijde (straat)
9. Parkeerplaats vervalt en wordt inrit kavel 5
10. Aanplant van een Hollandse Linde - Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 20-25 volgens tekening
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom



Investering landschapsmaatregelen

Vriezenveenseweg 7b Wierden



Egaliseren en frezen strook t.b.v. Aanplant bosplantsoen/hagen	2100	m2	€ 0,50	€ 1.050,00
Beplanting uitzetten	1	st	€ 250,00	€ 250,00
Aanplant hagen - esdoorn	175	m1	€ 4,00	€ 700,00
Leveren esdoorn (80-100)	175	m1	€ 15,00	€ 2.625,00
Aanplant boom	2	st	€ 100,00	€ 200,00
Leveren boom Hollandse Linde 20-25	2	st	€ 225,00	€ 450,00
Aanplant bosplantsoen (Wilde haag en Houtsingel)	1932	m2	€ 1,50	€ 2.898,00
Leveren bosplantsoen	1932	m1	€ 1,50	€ 2.898,00
Inboet beplanting 10%	10	%	€ 6.473,00	€ 647,30
Herstellen berm grondverbetering/aanvullen teelaarde en inzaaien	72	m2	€ 8,00	€ 576,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 12.294,30
BTW LAAG			€ 5.973,00	€ 537,57
BTW HOOG			€ 6.321,30	€ 1.327,47
TOTAAL INCLUSIEF BTW				€ 14.159,34

NAR-methodiek

Opdrachtgever:	Zwijnenberg Onroerend goed B.V.
Taxateur:	De heer O.L. Weghorst
Objectadres:	Vriezenveenseweg 7b, 7641 AH Wierden
Datum:	10 februari 2020
Object:	Bedrijfsruimte met ondergrond

Huurwaardeberekening op basis van marktwaarde

Gedeelte:	Aantal:	Eenheid:	Prijs/eenheid:	Huurwaarde per jaar:
Bedrijfsopstal 1	315	m2	€ 30,00	€ 9.450,00
Bedrijfsopstal 2	756	m2	€ 30,00	€ 22.680,00

Bruto huur	€ 32.130
-------------------	-----------------

Exploitatielasten

Exploitatielasten in % t.o.v. huurwaarde per jaar	12,5%	€ 4.016
---	-------	---------

Netto huur	€ 28.114
-------------------	-----------------

Netto aanvangsrendement (NAR)

Uitgaande van een belegger	7,0%
----------------------------	------

Beleggingswaarde

Vrij op naam		€ 401.625	marktwaarde v.o.n.
Ongebonden grond 2.265 m2	€ 87,50 2265	€ 198.188	waarde ongebonden grond
Weiland 3.345 m2	€ 15,00 3345	€ 50.175	waarde weiland
Woonhuis	€ 265.000,00	€ 265.000	waarde woonhuis kosten koper
Overdrachtsbelasting BOG	6%	€ 22.733	overdrachtsbelasting totaal
Notariskosten	€ 2.500	€ 2.500	notariskosten totaal
Kosten Koper	€ 25.233	€ 889.754	marktwaarde k.k.
		€ 890.000	marktwaarde afgerond

A

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Waardeberekening kavels

Opdrachtgever:	Zwijnenberg Onroerend B.V.
Taxateur:	De heer O.L. Weghorst
Objectadres:	Vriezenveenseweg te Wierden
Datum:	31 maart 2020
Object:	5x bouwkaavel

Waardeberekening kavels circa 1860 m² per perceel

Gedeelte (zie bijlage inrichtingsplan):	Aantal:	Eenheid:	Prijs/eenheid:	Waarde per kaveldeel:	
A	665	m2	€	275 €	182.875,00
B	665	m2	€	30 €	19.950,00
C	530	m2	€	4 €	2.120,00

Totale waarde per kavel excl. btw	€	204.945
--	----------	----------------

BTW

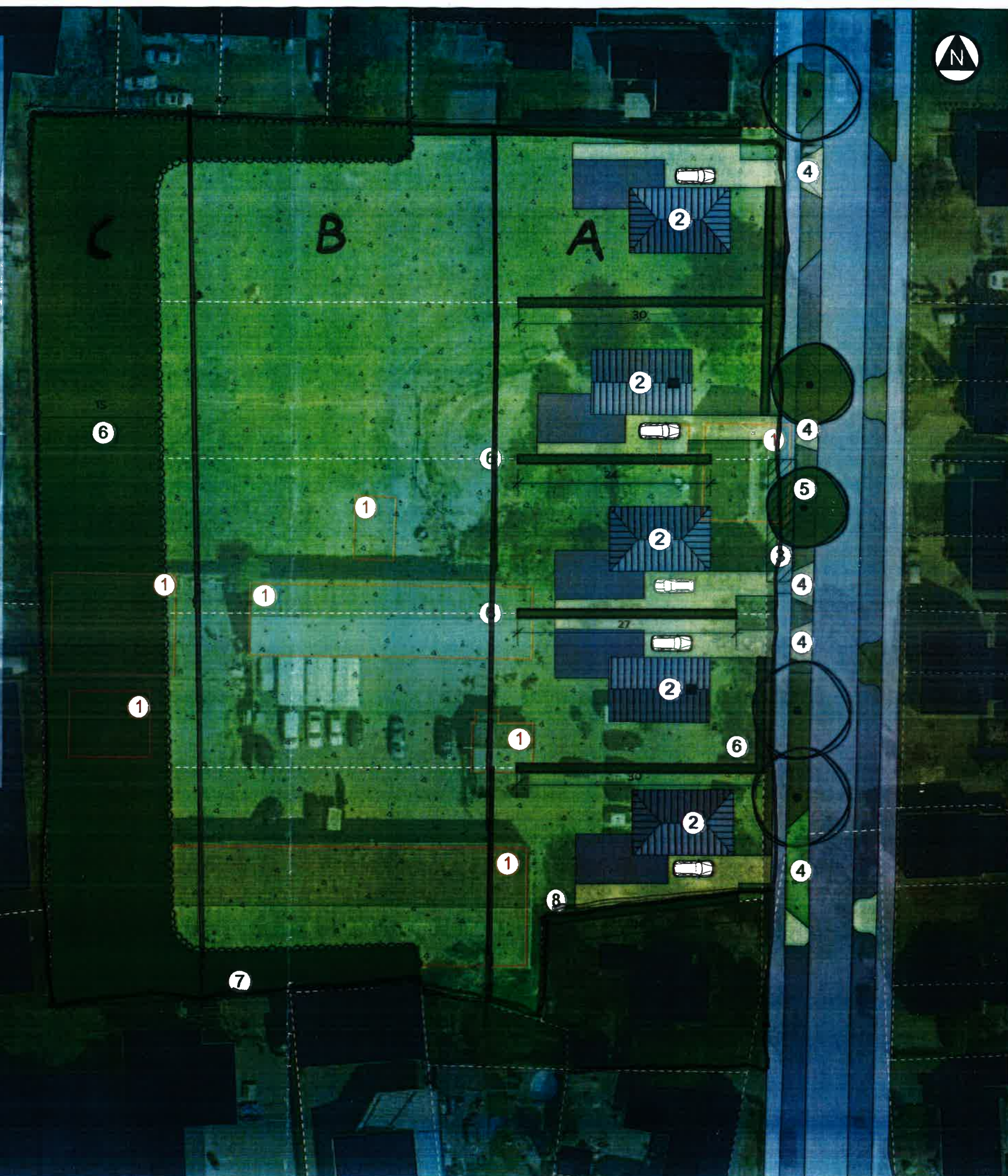
BTW	21,0%
-----	-------

Waarde

Waarde per kavel incl. btw	€	247.983	waarde incl. btw
	€	245.000	afgerond per kavel

Legenda

1. Te slopen opstallen
2. Nieuw te bouwen woning
3. Voetpad herstellen zodat de berm hersteld kan worden
4. Nieuw inrit
5. Groene berm herstellen met aanplant van twee Hollandse Lindes
6. Aanplant robuuste houtsingel van 15 (m) breed bestaande uit:
 10% Quercus robur - Zomereik
 23% Alnus glutinosa - Zwarte Els
 7% Betula pubescens - Zacht Berk
 5% Crataegus monogyna - Eenst. Meidoorn
 5% Prunus spinosa - Sleedoorn
 10% Rhamnus frangula - Vuilboom
 5% Sorbus Aucuparia - Lijsterbes
 25% Corylus avellana - Hazelaar
 10% Viburnum opulus - Gelderse roos (aan randen solitair)
 1 st/1,5 m2 in groepen van 5
 Aanplantmaat: 80-120 wortelgoed (Zomereik/Zwarte Els/Zachte Berk)
 60-80 wortelgoed (overige soorten)
7. Aanleg geluidsscherm 14 (m) lang en 2,5 (m) hoog
8. Aanplant Esdoornhaag (Acer campestre)
 10 st/m1 aanplanten in driehoeksverband
 Aanplantmaat 80-100 met als eindbeeld een geschoren haag van maximaal 2 meter hoog tussen de percelen en 1 meter hoog aan de oostzijde (straat)



project	1853	bestand	1853-01-10-001
datum	21 jan. 2020	door	herbert
formaat	A3	schaal	1:500
tekeningno	1(3)	versie	1

Offerte 20192812

Klant: Zwijnenberg onroerend goed bv
Rijssensestraat 58A
7642 NL Wierden
Nederland
0546572921
ronald@auto-zwijnenberg.nl

Uw Michael van Oostveen
contactpersoon: mvo@milieu-control.nl
Offertedatum: 01-11-2019
Vervaldatum: 01-12-2019

Milieu Control NL
Ten Catweg 8
7642 LH Wierden
T. 0546 24 11 22

E. info@milieu-control.nl
W. www.milieu-control.nl
Rabobank 313 79 02 05
K.v.K. Enschede 60533684

IBAN NL97RABO0313790205
BIC/SWIFT RABONL2U
BTW NL853950957B01

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doen wij onze offerte toekomen voor het verwijderen van asbesthoudend materiaal op onderstaande locatie. Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd conform de Nationale Beoordelingsrichtlijn SC-530. Dit houdt in dat aan alle wettelijke eisen zoals gesteld in het Asbestbesluit van de Arbeidsomstandighedenwet zal worden voldaan. Milieu Control NL bepaald op basis van de regelgeving en ervaring de wettelijke saneringstechniek.

Project:

Rijssensestraat 58A te Wierden.

De totaalprijs voor het verwijderen van asbesthoudende materialen is conform de richtlijn van de SC-530 certificering en op basis van een inventarisatierapport.

Deze aanbieding is gebaseerd op de werkopname en/of asbest inventarisatierapport, bij gewijzigde situaties ten tijde van de start van de sanering kunnen wij de prijzen herzien.

Het betreft alleen asbesthoudende toepassingen. Asbest waarvan de hoeveelheden niet bekend zijn vallen niet onder deze aanbieding. Asbest verdachte bronnen die tijdens werkzaamheden geconstateerd worden vallen tevens buiten deze aanbieding. Daarvoor moeten wij eerst een monsterneming en analyse laten uitvoeren conform NEN 5896. Hiervoor schakelen wij een geaccrediteerd laboratorium in. Hierna zullen wij het werkplan aanpassen en kunnen wij overgaan tot saneren.

Wij zijn verplicht om te melden wanneer asbest moet worden verwijderd waarvoor geen sloopvergunning is verleend. Dit is ook het geval als er tijdens verwijdering/sloop werkzaamheden verborgen asbesthoudende materialen worden aangetroffen die niet in inventarisatierapport type A zijn vermeld. Dit wordt gemeld bij de vergunningverlenende gemeente, opdrachtgever en ook het asbest inventarisatie bedrijf.

Afhandeling

Mocht u akkoord gaan met ons voorstel, dan hebben wij van u een ondertekende offerte nodig. Onze afdeling planning neemt dan contact op om een uitvoerdatum te bespreken.

Voor asbestwerkzaamheden dient een meldingstermijn van 5 werkdagen in acht genomen worden. Calamiteiten kunnen daarentegen wel direct aangemeld worden.

Milieu Control verzorgt de sloopmelding voor de opdrachtgever, tenzij opdrachtgever dit zelf geregeld heeft. Zorg dan altijd dat deze aanvraag bij Milieu Control NL bekend is.

Verder dient de opdrachtgever een compleet afschrift van de sloopvergunning en een geldig asbestinventarisatierapport (in kleur) inclusief risicoklasse indeling en verwijderingsvoorwaarden (SMA-rt) bij Milieu Control NL aan te leveren.

Het inventarisatierapport dient geldig te zijn ten tijde van de sanering. Wanneer het rapport moet worden aangepast vanwege tussentijdse wetswijzigingen, zullen wij deze kosten doorberekenen aan de opdrachtgever.

Werkzaamheden

- Opstellen van een projectwerkplan
- Melding maken bij de arbeidsinspectie, gemeente en certificerende instantie
- Het verwijderen van asbesthoudend materiaal conform opdracht
- Het verpakken, afvoeren en storten van het asbesthoudende materiaal
- Schoonmaken van de werkgebieden en het laten verrichten van vrijgaven
- Sloopvergunning aanvragen



Eigen werkzaamheden op saneringsmontage locatie

Asbest verwijderen is absoluut niet zonder gevaar. Een gecertificeerd bedrijf moet worden ingeschakeld om de asbest te verwijderen. De deskundigen van Milieu Control NL werken volgens de regelgeving SC-530 en VCA certificering.



Binnensanering



Buitensanering



Dakrenovatie

Externe werkzaamheden op saneringslocatie

Inventarisatierapport SC-540

Bij sloopwerkzaamheden is altijd een volledige asbestinventarisatie verplicht. De bouwgeschiedenis wordt bestudeerd en er wordt ter plekke gekeken of er asbestverdachte materialen aanwezig zijn. Indien nodig wordt er ook een risico-analyse gedaan die mogelijk gevaar voor de gezondheid in kaart kan brengen. Wanneer er asbest is aangetroffen kunnen grond- en luchtmonsters aantonen of er concentraties asbestvezels aanwezig zijn die de wettelijke norm overschrijden.

Vrijgave door onafhankelijk extern bedrijf conform NEN 2990

Na de sanering vindt een eindcontrole plaats. Er wordt dan een visuele inspectie gedaan om het gesaneerde gebied of object te controleren op aanwezigheid van asbesthoudende of asbestverdachte materialen. De onafhankelijke inspecteur kijkt of de sanering correct is uitgevoerd en of alle documenten in orde zijn. Wanneer dit akkoord is kan het vrijgavenrapport opgemaakt worden.

Voor binnen sanering is ook nog een luchtmetingen nodig. Deze wordt conform NEN2990 verricht. Bij een luchtmeting vormt de visuele inspectie een onderdeel van deze verrichting. De inspecteur zal pas na een goedkeurende visuele inspectie overgaan tot het bemonsteren van de luchtkwaliteit. Wanneer uit deze analyse blijkt dat de luchtkwaliteit voldoet aan de wettelijke norm kan de inspecteur de vrijgavenrapportage opmaken.



Ingezet materiaal

Decontaminatie Unit

Asbestsaneerders moeten na de werkzaamheden de contamineren. Onder de drietraps-ontsmettingsprocedure wordt verstaan het doorlopen van een ontsmettingsprocedure in een decontaminatie-unit die uit drie compartimenten bestaat. Het eerste compartiment grenst bij voorkeur aan de ruimte waar het asbest wordt verwijderd, de zogenaamde vuile ruimte. In het eerste compartiment wordt de beschermende werkkleding uitgetrokken na eventueel afspoelen, terwijl de ademhalingsbescherming gedragen blijft. In het tweede compartiment staan de douches opgesteld. Alvorens de adembescherming wordt afgenomen moet die eerst worden afgespoeld. In het derde compartiment, de schone ruimte, wordt de schone kleding aangetrokken.

Persoonlijke beschermingsmiddelen

Tijdens de werkzaamheden wordt er gebruik gemaakt persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM). Asbest levert gezondheidsrisico's op als de vezels worden ingeademd. Indien er, ondanks de genomen technische en organisatorische maatregelen, toch nog steeds een kans is dat men wordt blootgesteld aan asbest vezels moet men adembescherming dragen. Voor asbest geldt dat alleen een masker gebruikt mag worden die voldoet aan de FFP 3 kwaliteit. Dat wil zeggen dat dit masker geschikt is voor asbest (en andere giftige stoffen) en een bescherming biedt tot 50x de grenswaarde (norm: EN149:2001)...



Verbruiksmaterialen

Bij het saneren van asbest moet alles afgedekt worden met PE folie. De ondergrond en omliggend terrein zullen worden afgedekt met deze folie. Ook verpakt asbesthoudend materiaal welke opgeslagen wordt moet een minimale dikte hebben van 0.2mm.

Verwijderde asbest wordt verpakt in containerbags/asbestzakken. Deze asbestzakken met LDPE plastic binnenzak is speciaal ontworpen voor veilige opslag en transport van asbestresten in containers.

Asbestsaneerders moeten speciale veiligheidskleding dragen: de zogenoemde beschermende overall. Deze is gecertificeerd volgens de norm voor persoonlijke beschermingsmiddelen (PPE) categorie III, type 5/6. De overall beschermt tegen Stof en beperkte chemische vloeistofspetters.



Folie over de complete vloer

Dit wordt toegepast om kleine stukjes vallend asbest en vezels niet op de ondervloer kunnen komen. Het is daardoor van belang om het pand bezemschoon te hebben.



Containment in een grote ruimte

Het is mogelijk om in hallen of grote ruimtes complete houten wanden in combinatie met folie te plaatsen waar binnen de asbestsanering plaats vindt.



Afzetlint

Voordat de werkzaamheden op locatie moet er altijd weer een ruim gebied afgezet worden met waarschuwingsborden en linten.

Afvoer materiaal

Nadat het asbest gesaneerd is zullen wij dit af gaan voeren. Dit gebeurt door middel van speciale containers. Milieu Control NL zorgt dat het asbest gestort wordt en met de stortbon die u van ons ontvangt kunt u altijd aantonen dat u asbest op een veilige manier getransporteerd en verwerkt heeft.



Container op locatie

Milieu Control NL regelt de container op locatie. Hierin wordt de asbest verpakt.



Speciale ingepakt met containerbags

De container is ingepakt met speciale foliedikte zodat aan alle veiligheidsnormen wordt voldaan.



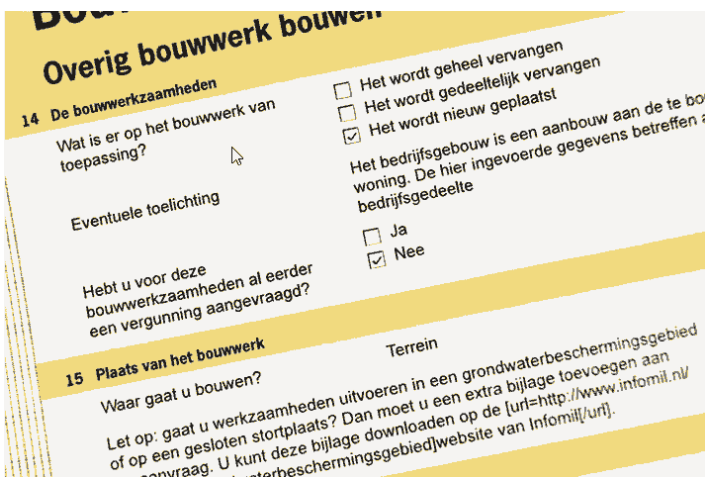
Afvoeren/transport asbest

Het asbest wordt op een veilige manier naar de stortplaats getransporteerd.

Werkplan, sloopvergunning en klein materiaal

Voordat er kan worden aangevangen met de werkzaamheden wordt door Milieu Control NL na bezichtiging van de locatie of via het inventarisatierapport een saneringsmethode beschreven in het project werkplan. Deze geeft specifiek de situatie weer en de te nemen maatregelen voor de veiligheid en de gezondheid van de betrokken werknemers en eventueel derden.

Bij het verwijderen van asbest moet altijd een sloopmelding bij de gemeente worden gedaan. Milieu Control NL verzorgt voor u deze sloopmelding. Bijgaand wordt dan het inventarisatierapport toegevoegd en zullen de asbesthoudende bronnen vermeld worden op deze aanvraag. Binnen enkele weken zal de gemeente akkoord geven en kunnen de werkzaamheden met u ingepland worden.



Overig bouwwerk bouwen

14 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

Eventuele toelichting

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Het bedrijfsgebouw is een aanbouw aan de te bouwen woning. De hier ingevoerde gegevens betreffen :

☐ Ja
☒ Nee

15 Plaats van het bouwwerk

Terrein

Waar gaat u bouwen?

Let op: gaat u werkzaamheden uitvoeren in een grondwaterbeschermingsgebied of op een gesloten stortplaats? Dan moet u een extra bijlage toevoegen aan de aanvraag. U kunt deze bijlage downloaden op de [\[url=http://www.infomil.nl/\]](http://www.infomil.nl/) website van Infomil/[url].

Gemeentelijke sloopvergunning

Prijzen

Producten	Hoeveelheid	BTW	Prijs	Totaalprijs
Eigen werkzaamheden op saneringsmontage locatie Vriezenveenseweg 7B - Asbestsanering van circa 450m2 Dakbeschot buitensanering schuur links - Asbestsanering van circa 600m2 Dakbeschot binnensanering schuur links - Asbestsanering van circa 400m2 dakbeschot binnensanering schuur rechts - Verwijderingswerkzaamheden - Werkzaamheden uitgevoerd volgens regelgeving (SC-530)	1 Stuk(s)	21%	75450,00 €	91294,50 €
Externe werkzaamheden op sanering - Vrijgave door onafhankelijk extern bedrijf conform NEN 2990	1 Stuk(s)	21%	0,00 €	0,00 €
Ingezet materiaal - Decontaminatie unit - Torenkraan tbv ingestorte kap - Verreiker tbv dakpannen verwijderen alsmede sanering buiten dakbeschot - Persoonlijke beschermingsmiddelen - Al ons materiaal is gekeurd conform de NEN 3140/3480	1 Stuk(s)	21%	0,00 €	0,00 €
Verbruiksmaterialen - Folies, filters, asbestzakken, containerbags en veiligheidskleding - Materialen worden wegens veiligheidsoverweging niet hergebruikt	1 Stuk(s)	21%	0,00 €	0,00 €
Afvoer materiaal	1 Stuk(s)	21%	0,00 €	0,00 €

Producten	Hoeveelheid	BTW	Prijs	Totaalprijs
- Stortkosten per 1000kg - Transportkosten per 15m3 container				
Diversen	1 Stuk(s)	21%	0,00 €	0,00 €
- Project werkplan voor externe certificering - Aanvraag gemeentelijke sloopvergunning - Klein materiaal				
Sloopwerkzaamheden Vriezenveenseweg 7B te Wlerden incl woonhuis met opstallen:	1 Stuk(s)	21%	69500,00 €	84095,00 €
Met betrekking tot de werkzaamheden van onze zijde, zijn wij tot de volgende Kostencalculatie gekomen. - Het slopen van het woonhuis met opstallen - Het slopen van alle bedrijfspanen - Het uithalen van vloeren, fundatie's en kelders - Uithalen van betonverhardingen gehele terrein - Het afvoeren van al het vrijkomende afval - Het uithalen en afvoeren van groenafval - Al het vrijkomende puin word terplaatse gebroken en word uw eigendom - Alle afkomende materialen worden onze eigendom (exclusief gebakken waaltjes) - Opstallen dienen voor aanvang vrij te zijn van asbest/asbestlijkende producten - Exclusief uithalen of verwijderen van tanks - Exclusief grondwerkzaamheden Het afsluiten van gas water electra ed komt geheel voor Uw rekening en verantwoording even als het afvoeren van eventueel vervuilde grond en asbesthoudende materialen anders dan in deze offerte vermeld.				
			Subtotaal:	144950,00 €



Producten	Hoeveelheid	BTW	BTW:	30439,50 €
			Prijs	Totaalprijs
			Totaal:	175389,50 €

Afhandeling:

Nadat de afdeling planning d.m.v. ondergetekende kopie van deze offerte, opdracht heeft gekregen voor uitvoering van de werkzaamheden, zal door de afdeling planning contact opgenomen worden, en wordt in overleg met U de exacte uitvoeringsdag(en) vastgelegd. Er dient een meldingstermijn in acht te worden genomen van 5 reguliere werkdagen. Met uitzondering van calamiteiten, die kunnen per direct aangemeld worden. Opdrachtgever dient een compleet afschrift van de sloopvergunning en een geldig asbest-inventarisatierapport (full- colour) inclusief risicoklasse-indeling en verwijderingvoorwaarden (SMA-rt) minimaal een week voor de meldingen in ons bezit te zijn tenzij wij dit zelf afhandelen conform afspraak. Het rapport dient geldig te zijn ten tijde van de sanering, tussentijdse wetwijzigingen waardoor rapportages moeten worden aangepast, zijn deze kosten voor de opdrachtgever.

Diversen:

- Benodigde veiligheidsvoorzieningen als bedrijf zijn wij VCA* gecertificeerd.
- Indien er dakplaten aangeboden worden in deze offerte dan geldt dit alleen voor de aangeboden platen andere typen geven prijsaanpassingen. Bij sandwichpanelen zullen ook aangepaste levertijden van toepassing zijn.
- Inclusief horizontaal en verticaal transport. Tenzij anders besproken.
- Het afval wordt in door derden beschikbaar gestelde containers gedeponeerd.

Voorwaarden en bepalingen:

Werkzaamheden asbest:

- Het opstellen van een projectwerkplan.
- Het melden bij de arbeidsinspectie, gemeente en certificerende instantie.
- Afhandeling van het Landelijk Asbest Volg Systeem (LAVS)
- Het verwijderen van asbesthoudend materiaal conform omschrijving in Project.
- Het afzetten van het werkterrein d.m.v. linten en waarschuwingsborden.
- Het verpakken, afvoeren en storten van het asbesthoudende materiaal.
- Het schoonmaken van de werkgebieden en het laten verrichten van vrijgaven.

Wij gaan ervan uit dat de opdrachtgever de volgende voorzieningen ter beschikking stelt en dat de opdrachtgever op de hoogte is van de volgende afspraken:

- Gevels vrij toegankelijk
- Ruimtes leeg en bezemschoon aanleveren
- Ruimtes vrij van roerende goederen
- Beschikbaar stellen van ruimte voor container en deco unit.
- Uitvoering in 1 fase binnen normale werktijden.
- Voldoende stroom en water tijdens de sanering
- Indien er extra asbest wordt aangetroffen zijn wij verplicht om externe instanties hiervan op de hoogte te brengen. Extra kosten voor aangetroffen extra asbest worden op de opdrachtgever verhaald.
- Wel of niet verwijdering van extra aangetroffen asbest wordt iom de opdrachtgever afgehandeld. Kosten hiervan worden volgens meerwerkofferte aangeboden.
- Indien weersvoorspellingen dusdanig zijn dat er kans is op schade heeft opdrachtgever de kans 48 uur voor aanvang van de werkzaamheden kosteloos de werkzaamheden iom opdrachtnemer te verplaatsen.
- Bij eventuele te late annulering zullen de kosten worden verhaald op de opdrachtgever. Indien er door andere stagnatie van de werkzaamheden veroorzaakt door de opdrachtgever, zullen wachturen in rekening worden gebracht.

Uitgesloten is en prijzen exclusief:

- Informeren bewoners en/of personeel
- Asbest uit funderingen en onder maaiveld
- Het afvoeren van regelwerk en overige bouw en sloopafval niet asbesthoudend.
- Aansprakelijkheid voor schade door wettelijk gebruik van plakband
- Aansprakelijkheid voor schade door weersinvloeden
- Extra aanvullende eisen uit de sloopvergunning welk niet standaard of wettelijk voorgeschreven zijn
- Het leveren, aanbrengen en onderhouden van rijplaten
- Boeteclausules
- Het demonteren, opslaan van materialen voor hergebruik
- Het treffen van bouwkundige en/of noodvoorzieningen
- Het aanvragen van (parkeer) vergunningen en ontheffingen
- Maatvoering
- Het afzeilen van daken
- Het afschermen van te behouden materialen en constructies
- Het plaatsen, leveren en onderhouden van bouwhekken
- Precarierecht betalen

Betalingscondities:

Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum of conform gemaakte afspraken. Indien betaling na deze termijn geschiedt, zal een rente van 4,5% per maand over het geldende promessedisconto in rekening worden gebracht. Prijzen zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld.

Geldigheid:

Deze offerte is één maand geldig na dagtekening. Totaalbedrag van de offerte 20192812 is € 175389.5

Algemene voorwaarden:

Van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden van Milieu Control NL welke zijn meegezonden met deze offerte. Indien deze er niet bij zitten zijn deze opvraagbaar via onze website. Tevens zullen wij ze ten alle tijden op uw verzoek toezenden.

Wij vertrouwen erop U hiermee een passende aanbieding te hebben gemaakt. Mochten er nog vragen en of opmerkingen zijn dan kunt u ons vanzelfsprekend bellen, wij staan u graag te woord.

Met vriendelijke groeten,
Milieu Control NL B.V.

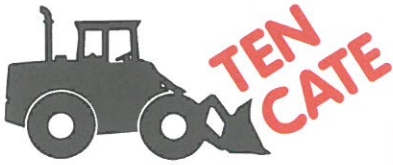
Akkoord offerte en algemene
voorwaarden:

Handtekening

Dennis ter Beke
Milieu Control NL

.....

..... Naam



Vossenbosweg 2A 7641 RR WIERDEN Telefoon 0546-571606

IBAN: NL36 RABO 0157 9020 21

BIC: RABONL24

BTW nr. NL814793800B01

K.v.K. Oost Nederland: 08135553

E-mail: info@tencatewierden.nl

Internet: www.tencatewierden.nl

Zwijnenberg Onroerend goed B.V.

Rijssensestraat 58a

7642 NL WIERDEN

Uw ref.:

Onze ref.: 20-005/IF

Datum: 04-02-2020

Betreft: **Bouwrijp maken perceel Vriezenveenseweg te Wierden.**

Geachte heer Zwijnenberg,

Onder dankzegging voor uw aanvraag ontvangt u hierbij, geheel vrijblijvend onze prijsaanbieding voor het bouwrijp maken, inclusief het grondwerk met toebehoren voor de bouw van 5 stuks woningen op het perceel Vriezenveenseweg (voormalig garage Auto Zwijnenberg) te Wierden.

Deze aanbieding is gebaseerd op de volgende gegevens:

- Uw aanvraag per mail d.d. 10-01-2020.
- De mondelinge toelichting en besprekingen.
- Plan Weghorst Architectuur d.d. 25-10-2019.

Uitgangspunten:

- Wanneer de aanwezige opstallen met fundatie gesloopt zijn, de aanwezige verharding ca. 2.200 m² opnemen, afvoeren en storten.
- De aanwezige bossage met stobben rooien, afvoeren en storten (26 ton).
- Op het totale terrein (ca. 8700 m²) de sloopgaten dichten met aanwezige zand onder de verharding zodat er een egaal geheel ontstaat.
- Op het gehele terrein, behalve waar de 5 woningen zijn gesitueerd, 0,25 mtr. grond/teelaarde aanbrengen en egaliseren. Hiervoor wordt 2.140 m³ grond/teelaarde met de geëigende kwaliteit geleverd en verwerkt zoals genoemd.
- Klikmelding ten behoeve van grondwerk woningen.
- Ontgraven bouwput ten behoeve van de 5 woningen tot 1.00 mtr. +/- peil. De overtollige vrijkomende grond/zand wordt ter plaatse verwerkt.
- Na gereedkomen fundatie het geheel rondom aanvullen met de aanwezige grond/zand. Tevens wordt de bodemafluiting aangebracht. Hiervoor wordt 50 m³ schoon vulzand geleverd en verwerkt.
- Als de bouw gereed is wordt per woning een verhard oprit inclusief carport en aansluiting op de Vriezenveenseweg aangebracht (104 m² per woning).

- Het oprit wordt op peil gebracht met het vrijkomende zand, waarna 0,15 mtr. dik menggranulaat 0-31,5 wordt aangebracht, verdicht en geëgaliseerd zodat de verharding kan worden aangebracht.
- Voor de aan te brengen verharding zijn wij uitgegaan van betonstenen 8 cm met als afsluiting betonbanden 10 x 20. Kleur betonstenen nader te bepalen (grijs, heide of antraciet). Het geheel verdichten en afstrooien met zand.
- Per woning hebben wij 2 uur een HGM met grondwerker ingecalculeerd ten behoeve van werk voor kabels en leidingen.

Voornoemde werkzaamheden kunnen wij voor u verzorgen voor de prijs, exclusief B.T.W., van:

€ 60.660,--

ZEGGE: ZESTIG-DUIZEND-ZES-HONDERD-EN-ZESTIG-EURO.

Niet in onze prijs opgenomen:

- Aanvraag vergunningen en/of leges in welke vorm ook.
- Slopen delen fundatie bestaande bouwwerken en afvoer hiervan.
- Saneren eventuele bodemverontreiniging en afvoer hiervan.
- Grondverbetering fundatie woningen.
- Leveren vulzand anders dan genoemd.
- Grondwerk en/of leveringen ten behoeve van terreininrichting anders dan genoemd.
- HWA en DWA afvoer woningen en aansluitingen op gemeente riool.
- Maatvoering en uitzetwerkzaamheden.
- Verkeersmaatregelen, omleidingen en afzetting van wegen.
- Uitvoering van de werkzaamheden buiten normale geldende werktijden.
- Werkzaamheden anders dan genoemd.

Voorwaarden:

Deze prijsaanbieding is gebaseerd op de volgende voorwaarden.

- Uitvoering en planning in gezamenlijk overleg.
- Deze aanbieding is van toepassing bij een ongedeelde opdracht.
- Op deze aanbieding zijn de Cumela voorwaarden van toepassing.
- Prijspeil zie offertedatum, gestanddoening 60 dagen.

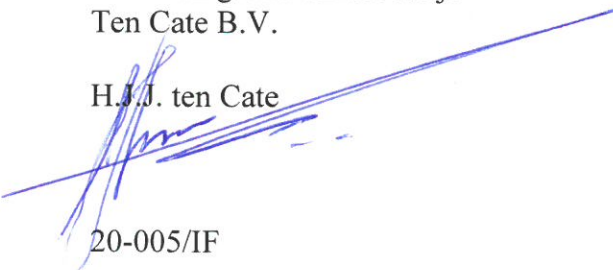
Deze aanbieding is gebaseerd op de genoemde prijs - werkzaamheden en hoeveelheden. Afwijkingen geven recht op verrekeningen. Werkzaamheden anders dan genoemd worden afgerekend volgens de geldende tarieven

Wij hopen u hiermede een passende aanbieding te hebben gemaakt en zijn tot het geven van toelichting te allen tijde bereid. Zijn er nog vragen of suggesties uwerzijds, dan horen wij dit graag.

Hoogachtend,

Loon- en grondverzetbedrijf
Ten Cate B.V.

H.J.J. ten Cate



Project: 1096/20 Advies KGO ATB Route Wierden
Opdrachtgever: Stichting ATB Route Wierden, Stiepel 1, 7641 KK WIERDEN
Datum en versie: 17 oktober 2020, definitief versie 3
Opgesteld door: J. Dekker

1. Aanleiding

Deze memo is opgesteld in opdracht van Stichting ATB Route Wierden. De voornoemde stichting is door de Fa. Zwijnenberg uit Wierden benaderd omtrent invulling van de bijdrage KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

De Fa. Zwijnenberg wenst een gedeelte van de KGO bijdrage te investeren in maatregelen ten behoeve van het optimaliseren (uitdagender en veiliger maken) van de ATB Route Wierden en het vergroten van de landschappelijke waarde middels het vergroenen en het vergroten van biodiversiteit op de terreinen/stroken langs de ATB tracks.

2. Doelstellingen

Doel van deze memo is het beknopt omschrijven van de maatregelen die de Stichting ATB Route Wierden met het beschikbare budget wil gaan uitvoeren en de wijze waarop deze bijdragen aan het vergroten van de sociaal maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Wierden.

Deze memo betreft het start document voor het proces waarin ondernemer, gemeente Wierden en Stichting ATB Route Wierden gezamenlijk zoeken naar een wijze waarop de voorgestelde kwaliteitsimpuls kan worden ingepast binnen de gemeentelijke kaders voor de KGO.

Gedurende dit proces wordt de voorgestelde (concept) invulling vanuit deze memo geconcretiseerd middels een KGO plan, bestaande uit o.a. landschapsplan, berekening KGO, begroting kosten, etc.

3. Maatregelen kwaliteitsimpuls

De maatregelen kwaliteitsimpuls zijn opgedeeld in drie onderdelen, te weten:

- Uitbreiding 'lange ATB route'
- Uitbreiding 'korte ATB route'
- Diverse maatregelen optimalisatie en vergroening

Onderstaand worden de onderdelen nader toegelicht.

3.1. Uitbreiding 'lange ATB route'

Dit onderdeel bestaat uit de realisatie van een nieuwe ATB-track vanaf de Rijssensestraat (t.h.v. Auto Zwijnenberg) over het talud langs de A35 naar de Stegeboersweg (foto links) en het uitdagender maken en vergroenen van de reeds bestaande ATB-track A35 Sud over het talud langs de A35 achter wijk het Zuidbroek (foto rechts). Beide tracks zijn onderdeel van de 'lange ATB route' Wierden.



Kwaliteitsimpuls:

- Vanaf de Rijsensestraat wordt een nieuw gedeelte ATB-track gerealiseerd. Het bestaande talud van de A35 wordt gebruikt om hoogteverschillen te creëren in de track. Het huidige struweel wordt aangevuld zodat er een gesloten struweelzoom langs de A35 ontstaat. In de strook tussen de ATB-track en het struweel wordt (gedeeltelijk) bloemrijk graslandmengsel toegepast waardoor een kruidenlaag ontstaat die in combinatie met de struweelzoom van waarde is met betrekking tot biodiversiteit.
- Aanbrengen van struweelsingel (inheems bosplantsoen) langs geluidsscherm t.h.v. bestaande ATB-track A35 Sud. Wens van bewoners aan de rand van nieuwbouwwijk Zuidbroek is dat geluidsschermen A35 groen worden aangekleed. Door beplanting aan te brengen wordt deze wens vanuit KGO budget ingevuld en wordt de track voor de fietsers uitdagender dan de huidige open structuur.

3.2. Uitbreiding 'korte ATB route'

Dit onderdeel bestaat uit de realisatie van een nieuwe ATB-track vanaf de Ten Catweg langs het spoor naar de Zandinksweg (t.h.v. golfclub de Koepel). Op dit moment loopt dit deel van de route over de reguliere wegen/asfaltwegen. Door deze nieuwe track ontstaat een nieuwe uitdagende verbinding met de Rijsensestraat en kan de route worden gecombineerd met de uitbreiding langs de A35 (zie 3.1.). In de betreffende strook langs het spoor is reeds een wandelpad aanwezig. Een ATB pad kan in de naastgelegen struweelstrook worden gecreëerd.

Kwaliteitsimpuls:

- Aanvullen van open delen in bestaande struweelstrook zodat er een gesloten struweelzoom langs het spoor ontstaat.
- In de strook tussen de ATB-track en het struweel wordt (gedeeltelijk) bloemrijk graslandmengsel toegepast waardoor een kruidenlaag ontstaat die in combinatie met de struweelzoom van waarde is met betrekking tot biodiversiteit.



Kwaliteitsimpuls door maatregelen ATB Route Wierden***3.3. Diverse maatregelen optimalisatie en vergroening***

Dit onderdeel bestaat uit totaal zeven relatief kleinere maatregelen die verspreid over de track gepland staan in de komende jaren. Op basis van beschikbaar KGO budget en de prioritering van Stichting ATB Route Wierden en de gemeente Wierden wordt bepaald welke maatregelen daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd. Doelstelling hierbij is uiteraard het zo optimaal mogelijk benutten van het beschikbare budget.

A. Verdiepte ligging 'Vitenstrack'

Voorstel is om dit gedeelte van de ATB route, ter plaatse van woningen verdiept aan te leggen (zie onderstaande foto). Van de uitkomende grond worden grondwalletjes gerealiseerd, waarop bosplantsoen (inheemse soorten) wordt aangebracht.



Kwaliteitsimpuls:

- Huidige overlast omwonenden wordt tot minimum beperkt doordat fietsers minimaal zichtbaar zijn in het landschappelijk gebied.
- Dit gedeelte van track wordt uitdagender door hoogteverschillen.
- Relatief open landschap krijgt meerwaarde door inheemse beplanting. Schuilplaats en afscheiding fauna en doorlopende groenstructuur i.c.m. huidige beplanting.

B. ATB track langs Schietbaanweg

Op dit moment loopt een gedeelte van de ATB track over de Schietbaanweg. De fietsers komen hier van een bospad op de openbare weg waardoor gevaarlijke situaties ontstaan. Voorstel is om een ATB track te realiseren in de brede berm (zie foto's) langs de Schietbaanweg en deze bermstrook te vergroenen.



Kwaliteitsimpuls:

- Vergroten van veiligheid en uitdaging voor fietsers door pauzeplaats en nieuwe track naast Schietbaanweg tussen bestaande- en nieuwe beplanting.
- Vergroten van landschappelijke waarde door omvorming van berm naar mantelzoom principe, beplanting naar kruidenrijk mengsel (bijvriendelijk).

Kwaliteitsimpuls door maatregelen ATB Route Wierden

De volgende 7 maatregelen zijn gebaseerd op 'concept' ideeën van de Stichting ATB Route Wierden en dienen later in het proces meer gedetailleerd uitgewerkt te worden. De maatregelen hebben hoofdzakelijk betrekking op het vergroten van uitdaging en veiligheid op de ATB routes. Wij verwachten dat deze maatregelen voor de gemeente Wierden van meerwaarde zijn doordat de recreatieve waarde van het landschappelijk gebied op deze wijze wordt vergroot. Onderstaand zijn de betreffende maatregelen met bijbehorend kwaliteitsimpuls beknopt opgesomd:

C. Uitbreiding 'de Kieft'

Uitbreiding van de tracks op landgoed 'de Kieft'. Hiermee wordt dit gedeelte van de ATB route Wierden uitdagender gemaakt. De doelstelling van de stichting is om de lengtes singletracks (bospaden) in de route te vergroten en deze met minder drooggevoelige struiken in te planten.

**D. Uitbreiding tracks op bungalowpark**

Dit betreft het idee om de tracks op bungalowpark Hoge Hexel uit te breiden. Op deze wijze wordt er aansluiting gezocht met reeds bestaande recreatie op het vakantiepark. De ATB-route betreft een leuke activiteit voor de recreanten en de horeca op het vakantiepark wordt gesteund door fietsers die een pauzestop nemen. Kwaliteitsimpuls betreft de vergrote recreatieve waarde van dit gebied in de gemeente Wierden.

E. Omvorming pad Ypeloweg/Beverdamsweg

In de huidige situatie is er in het betreffende perceel een wandelpad. Door de staat van onderhoud en moeilijke bereikbaarheid wordt de wandelroute nauwelijks/niet gebruikt. Idee is om deze wandelroute om te vormen naar ATB-track. Op deze wijze wordt het pad onderhouden door de Stichting ATB Route Wierden en krijgt het perceel een kwaliteitsimpuls wat betreft recreatief gebruik. Toevoeging van dit gedeelte ATB-track waarborgt tevens een betere verbinding met het gedeelte Rijssensestraat.



Kwaliteitsimpuls door maatregelen ATB Route Wierden

F. Aanleg track hoek Hexelseweg/Oude Zwolseweg/Bruine Hoopsweg

Het idee is om in dit bosperceel een track aan te leggen met een totale lengte van ca. 300 meter. De route komt hier vanaf de Lage Eggeweg en maakt de route uitdagender door de afwisseling van open terrein en bospercelen.



G. Aanleg crossbaan voor de kinderen

Met dit concept/idee wordt de jeugd betrokken bij de ATB Route Wierden. Dit idee kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden in de Weuste.

Waarde bestemmingen en overige kosten				
Vriezenveenseweg 7b Wierden				
	m2	€/m2	bedrag	totaal
Waarde huidige bestemmingen (taxatie)				
taxatie huidige waarde (bedrijf, wonen en agrarisch)			890.000,00	
Totaal waarde huidige bestemmingen				€ 890.000,00
Waarde toekomstige bestemmingen				
Taxatie bestemming Wonen 5 bouwkvls (bouwrijp) x 245.000,-			1.225.000,00	
Totaal waarde toekomstige bestemmingen				€ 1.225.000,00
Bruto waarde ontwikkeling				
				€ 335.000,00
Kosten				
Advies-, onderzoeks-, bestemmingsplankosten			25.000,00	
Leges (principeverzoek en bestemmingsplan)			4.130,00	
Sloop/sanering (offerte)			175.389,50	
Kosten bouwrijp maken			60.660,00	
kosten verleggen voetpad			2.117,50	
KGO investeringen/investering landschapsmaatregelen (incl. btw)			14.159,34	
Totaal kosten				€ 281.456,34
Waarde ontwikkeling minus kosten				
				€ 53.543,66
Wegingsfactoren				
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?				
Gebiedseigen 20				20
Beetje gebiedsvreemd 30				
Gebiedsvreemd 40				
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving				
Klein 20				20
Middel 30				
Groot 40				
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen				
Groot maatschappelijk belang 20				
Beetje maatschappelijk belang 30				30
Eigen belang 40				
Totaal score				70%
Te investeren- af te dragen				
				€ 37.480,56