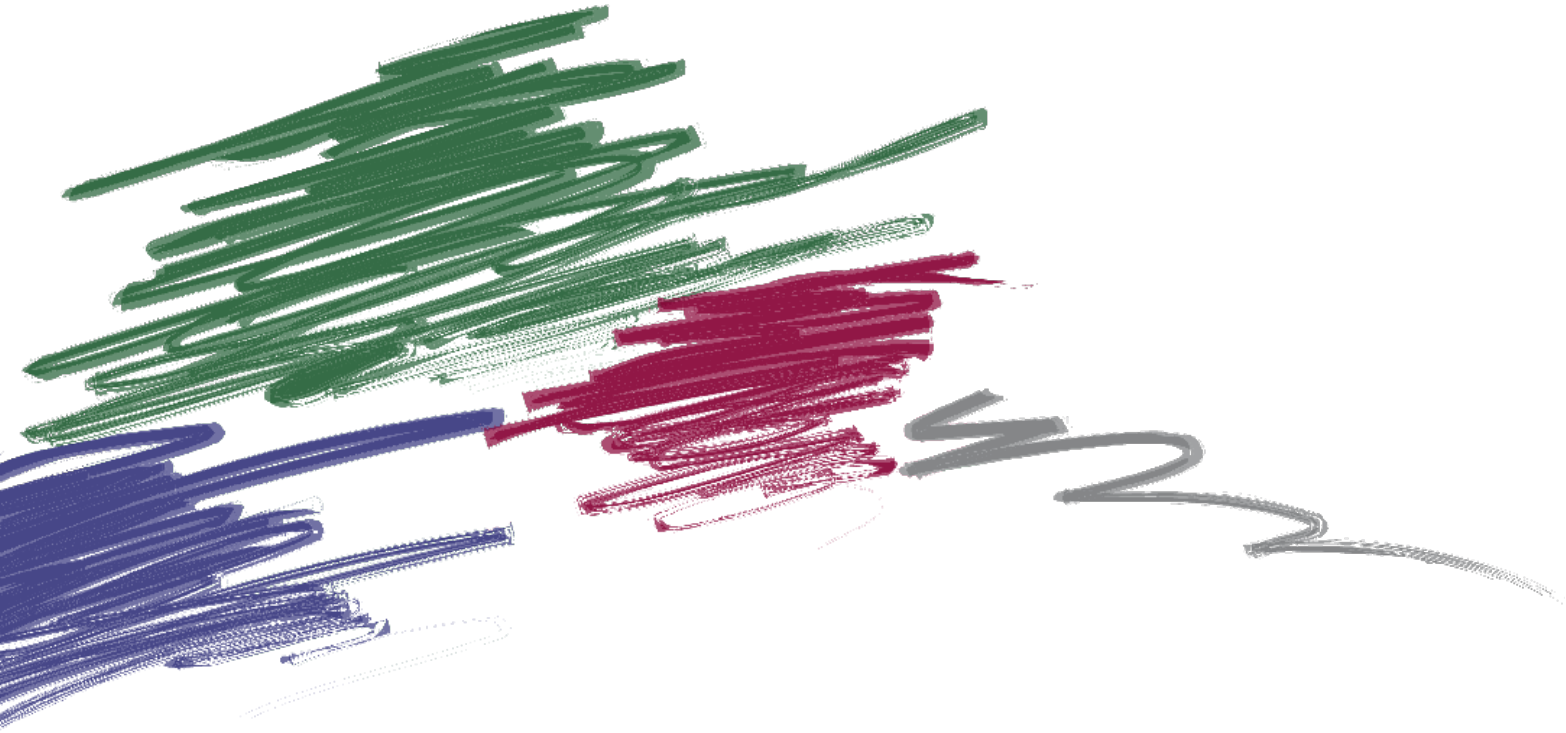
Rood voor Rood inrichtingsplan
Ten Cateweg 24 te Wierden



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Rood voor Rood inrichtingsplan
Ten Cateweg 24 te Wierden

Opdrachtgever:

Naam: familie Steenbergen
Adres: Ten Cateweg 24
Postcode, plaats: 7642 LH Wierden

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	2509
Datum:	26 oktober 2011
Projectleider:	Janneke Paalhaar
Opgesteld door:	Sijtse Jan Roeters Marjolein Prins Mark Elshof
Gecontroleerd door:	Janneke Paalhaar
Paraaf controleur:	

INHOUD

1. Inleiding **7**

1.1 Het inrichtingsplan 7
1.2 Twee slooplocaties 7
1.3 Nieuwbouwkavel aan de Ten Cateweg 7
1.4 De Rood voor Rood-regeling 7
1.5 Leeswijzer 7

2. Analyse **9**

2.1 Beleid 9
2.1.1 Provincie Overijssel 9
2.1.2 Gemeente Wierden 9
2.2 Omgevingsaspecten 11
2.3 Landschapsanalyse Ten Cateweg 11
2.3.1 Natuurlijke laag 13
2.3.2 Cultuurhistorische laag 13
2.3.3 Stedelijke laag 13
2.4 De huidige erven 13
2.4.1 Ten Cateweg 24 13
2.4.2 Beerzerhaar 27 13

3. Uitgangspunten en visie **15**

3.1 Programma van eisen 15
3.1.1 Uitgangspunten provincie Overijssel 15
3.3.2 Uitgangspunten gemeente Wierden 15
3.3.3 Advies `t Oversticht: 17
3.1.4 Initiatiefnemers 17
3.2 Visie 17

4. Inrichtingsschets **19**

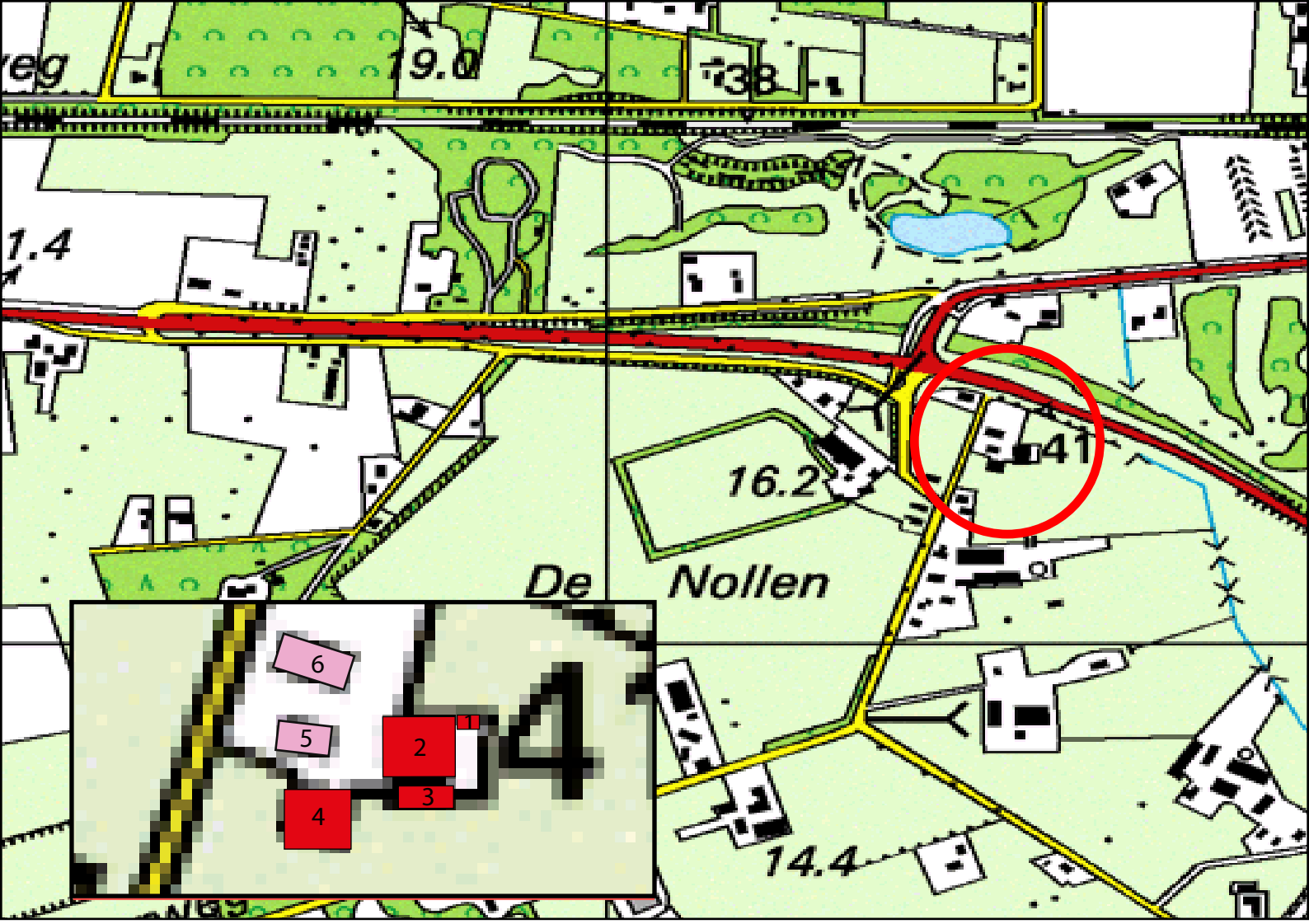
4.1 Ontwikkelen nieuw erf 19
4.2 Inrichting van het nieuwe en oude erf 19
4.3 Inrichting erf Beerzerveld 19

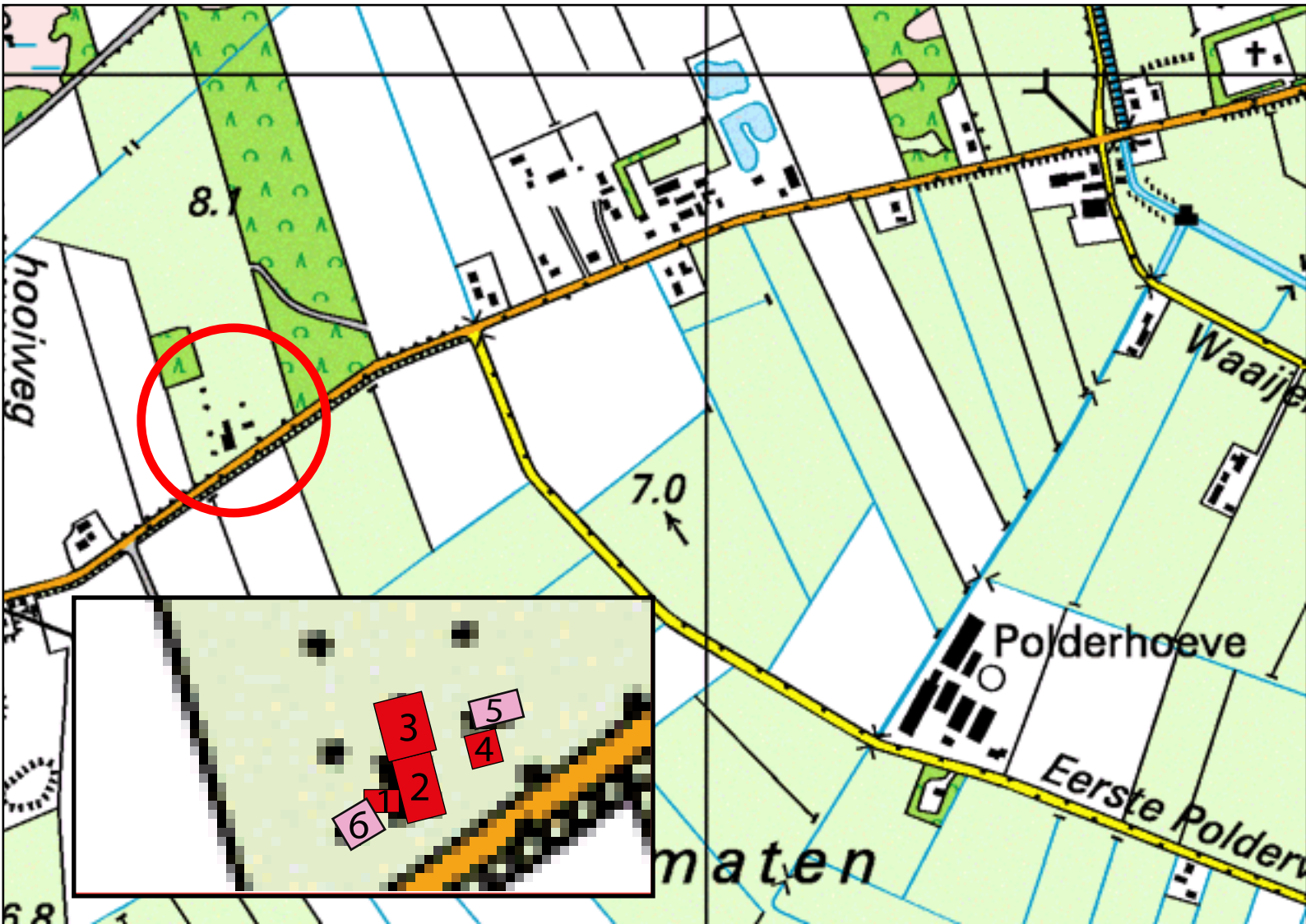
5. Beplantingsplan **21**

6. Financiële onderbouwing **23**
6.1 Algemeen 23
6.2 Massa en vorm 23
6.3 Gevels 23
6.4 Materiaal, kleurgebruik en detaillering 23

7. Financiële onderbouwing **25**
7.1 Getaxeerde waarde bouwkavel 23
7.2 Te slopen schuren 25
7.3 Realiseren bouwkavel 25
7.4 Inrichtingskosten 25
7.5 Asbestsanering 28
7.6 Rieten dak op schuur 28
7.7 Plankosten 28
7.8 Conclusie 28

Bijlagen


19.0
38
1.4
16.2
41
De
Nollen
14.4
6
5
2
1
3
4


8.1
7.0
Polderhoeve
Eerste Polder
3
5
4
2
1
6

1 INLEIDING

1.1 Het inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan beschrijft de geplande ontwikkeling op het erf aan de Ten Cateweg 24 te Wierden. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn gestaakt. Het doel is een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag te maken door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling. De familie Steenbergen is voornemens om de landschapontsierende schuren te slopen en het erf landschappelijk in te richten. Tevens worden er op een tweede locatie in de gemeente Ommen schuren gesloopt om te voldoen aan de eis van minimaal 850 m² te slopen vierkante meters. Ter compensatie van de te slopen schuren wordt een woningbouwkavel ontwikkeld op de gronden van de familie Steenbergen aan de Ten Cateweg.

1.2 Twee slooplocaties

Het erf aan de Ten Cateweg bestaat uit een woonhuis dat door de gemeente is aangemerkt als een karakteristiek pand. Bij de woning hoort een bakhuisje, garage en een viertal schuren. De familie Steenbergen sloopt in totaal 457 m² bebouwing, zie hiernaast, en laat één schuur staan.

Op het erf aan de Beerzerhaar 27 te Beerzerveld, gemeente Ommen, staat een woonhuis met bijbehorende schuren. Hier wordt eveneens 543 m² gesloopt en ingebracht bij het Rood voor Rood-project van de familie Steenbergen. De eigenaar, familie Knol, is voornemens een nieuwe schuur terug te bouwen van 150 m² voor het houden van hobbyvee en landbouwwerktuigen. Tevens blijft er een schuur van 120 m² staan die niet in eigendom is van de familie Knol, maar visueel wel bij het erf hoort. Hiervoor wordt, in goed overleg met de gemeente Ommen, een goede landschappelijke inrichting overeengekomen. De gemeente Ommen heeft ingestemd met deze aanpak, zie bijlage 10.

1.3 Nieuwbouwkavel aan de Ten Cateweg

De familie Steenbergen is van plan de landschapontsierende bebouwing aan de Ten Cateweg 24 en Beerzerhaar 27 te slopen en een nieuwe bouwkavel te realiseren. De nieuwe bouwkavel wordt landschappelijk ingepast naast de bestaande woning aan de Ten Cateweg 24. Naar aanleiding van een landschapsanalyse, een veldbezoek en overleg met de gemeente is gebleken dat dit een geschikte locatie is.

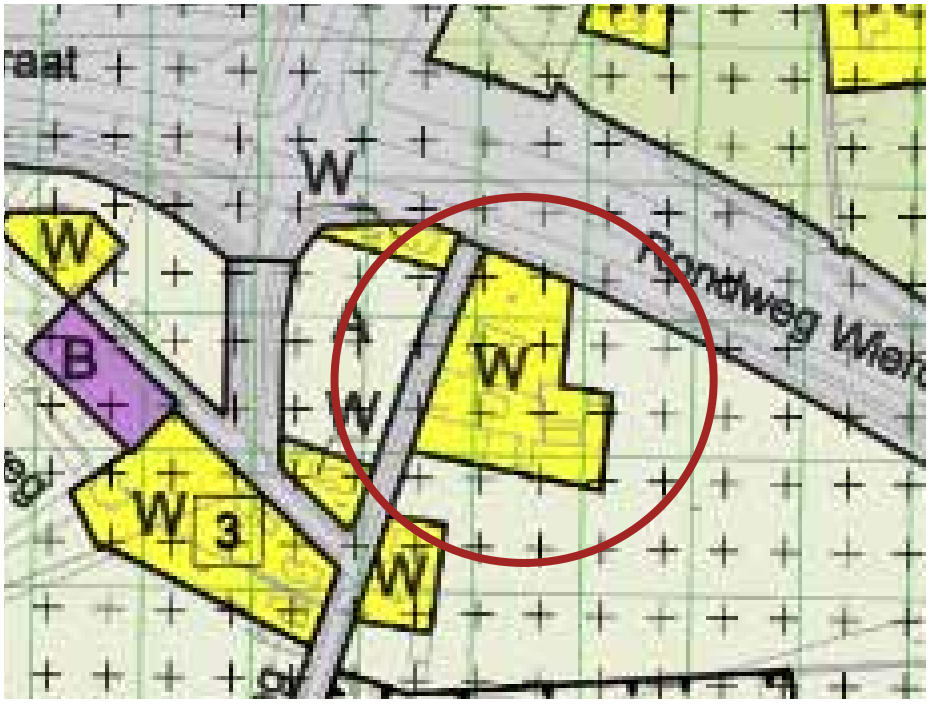
1.4 De Rood voor Rood-regeling

De Rood voor Rood-regeling is een middel om de landschapontsierende schuren te slopen en een nieuwe bouwkavel te realiseren. Een harde eis die de Rood voor Rood-regeling stelt is het slopen van tenminste 850 m² landschapontsierende bebouwing en het investeren in de ruimtelijk kwaliteit.

1.5 Leeswijzer

Dit inrichtingsplan gaat in op het toepassen van de Rood voor Rood-regeling. Hoofdstuk 2 omvat de analyse van het erf, het landschap, het vigerend beleid en de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 3 wordt het programma van eisen en de daaruit volgende visie opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt de inrichtingsschets voor het erf toegelicht en hoofdstuk 5 gaat in op het beplantingsplan. Hoofdstuk 6 omvat de financiële onderbouwing van het project.

Afbeelding 1. < Topografische kaart van het erven aan de Ten Cateweg te Wierden en de Beerzerhaar te Beerzerveld



Afbeelding 2. ^ Bestemmingsplan Buitengebied Wierden

Afbeelding 3. ^ Hindercirkels omgeving

2

ANALYSE

In dit hoofdstuk vindt een analyse plaats van het vigerende beleid, het landschap en de erven aan de Ten Cateweg 24 en de Beerzerhaar 27. De resultaten van deze analyse vormen de basis voor de visie in het volgende hoofdstuk.

2.1 Beleid

2.1.1 Provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief buitengebied met accent productie. Hoofdaccent van de visie is een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding.

Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

2.1.2 Gemeente Wierden

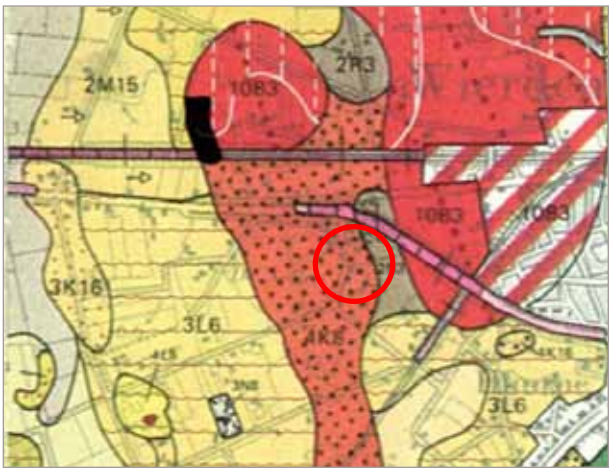
De gemeente Wierden is momenteel bezig met het opstellen van een structuurvisie voor de gehele gemeente. De gemeente Wierden beschikt reeds over een landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor haar buitengebied. In dit LOP heeft de gemeente Wierden omschreven dat het bieden van een stevige landschappelijke structuur gewenst is met een sterk eigen karakter. Hierbinnen kunnen verschillende ontwikkelingen plaatsvinden en handvatten geboden worden aan diverse ruimteclaims in het gebied. Daarnaast wordt gewezen op het behouden van de karakteristieke (resterende) openheid, de steilranden van Loonderesch en het bijbehorende ensemble van bebouwing en beplanting.

De gemeente Wierden heeft een beleidsnota “Rood voor Rood met gesloten beurs Wierden” opgesteld. In deze nota is opgenomen hoe de gemeente Wierden omgaat met de ruimte die de provincie aan de gemeenten overlaat voor de invulling van het Rood voor Rood-beleid. De gemeente Wierden heeft als doelstelling van de Rood voor Rood-regeling: het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Om dit doel te bereiken kunnen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, één of meer bouwkavels voor een woning (of een klein bedrijfsgebouw) worden toegekend. Het uitgangspunt is deze kavel op de slooplocatie te situeren.

De gemeente Wierden heeft in februari 2010 haar bestemmingsplan “Buitengebied” geactualiseerd. In dit bestemmingsplan “Buitengebied” heeft de kavel aan de Ten Cateweg 24 de bestemming ´wonen´ met

Afbeelding 4. ^ Bodemkaart met grondwatertrap



Afbeelding 5. ^ Geomorfologische kaart

Afbeelding 6. ^ Hoogtekaart

er omheen agrarische gronden. De nieuwe woning past binnen het voormalig, agrarisch bouwblok.

2.2 Omgevingsaspecten

2.2.1 Geurhinder

Het dichtstbijzijnde, agrarische bedrijf is gelegen op 200 meter afstand vanaf de grens van de nieuwe bouwkavel, zie figuur 9. Dit betekent dat dit bedrijf geen belemmering vormt voor de nieuw te bouwen woning.

2.2.2 Geluidshinder

Het erf aan de Ten Cateweg is gelegen op geringe afstand tot de rondweg Wierden (N35). In het kader van de gewenste ontwikkelingen is reeds een geluidsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat terugbouwen op de exacte slooplocatie niet wenselijk is i.v.m. geluidshinder. Echter, de beoogde locatie naast de woning vormt geen probleem.

2.2.3 Natuurbescherming

De locatie aan de Ten Cateweg is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of een gebied dat is aangemerkt als EHS. Het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Wierdens Veld', dat op ruim 3 kilometer afstand is gelegen. De geplande ontwikkeling heeft geen invloed op dit gebied. Een quickscan flora en fauna gericht op voorkomende soorten volstaat daarom voor deze locatie.

2.2.4 Bodemonderzoek

Een bodemonderzoek op een perceel is noodzakelijk wanneer een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een bouwwerk waarin meer dan 2 uur per dag mensen verblijven en waarover nog geen gegevens van de bodemgesteldheid beschikbaar zijn. Voor deze ontwikkeling wordt om die reden een bodemonderzoek uitgevoerd.

2.2.5 Externe veiligheid

In de nabijheid van de locatie zijn geen hoogspanningskabels en (hoofdtransport) gas- of waterleidingen aanwezig. Omdat we niet beschikken over alle recente gegevens willen we graag weten of nader onderzoek voor de bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is.

2.2.6 Archeologie

Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden ligt het projectgebied in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan Buitengebied is de bestemming 'dubbelbestemming Waarde-Archeologische verwachtingswaarde'.
Echter, in de provincie Overijssel wordt vanaf een oppervlakte van 2.500 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. De nieuwe bouwlocatie heeft een grootte van maximaal 1.000 m². Een archeologisch onderzoek achten wij daarom niet noodzakelijk.

2.2.7 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van een enkele woningbouwkavel heeft niet in betekende mate invloed op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling hoeft daarom niet verder getoetst te worden aan de normen voor luchtkwaliteit.

2.3 Landschapsanalyse Ten Cateweg

2.3.1 Natuurlijke laag

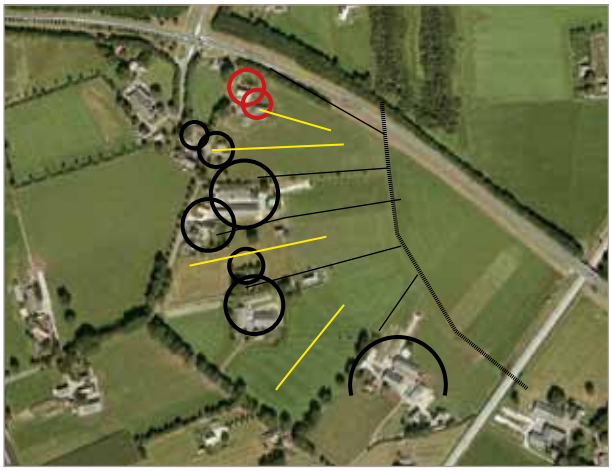
De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, maakt de natuurlijke kwaliteiten medebepalend bij de ontwikkelingen.

Het natuurlijke proces heeft in de omgeving van de nieuwbouwlocatie geleid tot het ontstaan van een stuwwal. Deze stuwwal staat bekend als de stuwwal van Wierden.

De ondergrond van het projectgebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21, leem arm, zwak lemig fijnzand). Het voorkomen van enkeerdgronden duidt op oude bouwlanden op de hoger gelegen es,

Afbeelding 7. ^ Historische kaart

Afbeelding 8. ^ Wegenkaart



Afbeelding 9. ^ Visie landschap Ten Cateweg

ook wel ‘bolle akkers’ genoemd. Door jarenlange bemesting met plaggenmest uit de potstal zijn deze esakkers nog hoger in het landschap komen te liggen. In de omgeving van het projectgebied is de grondwaterstand laag, met een grondwatertrap van VI (GHG 40-80 cm - mv GLG >120 cm - mv).

2.3.2 Cultuurhistorische laag

Op de natuurlijke laag is in de loop der tijd een cultuurhistorische laag ontstaan. De menselijke activiteiten hebben in de loop der eeuwen hun sporen op het landschap achter gelaten.

Zo is de stuwwal van Wierden voornamelijk gebruikt als bouwland. Op de stuwwal lagen meerdere essen (complex van oude bouwlanden), waar omheen een krans van erven en beplanting is ontstaan. De oude erven liggen op de overgang van de hoge essen en de lager gelegen hooilanden. De gebouwen op de erven liggen over het algemeen in een los verband. Het landschap rondom de essen is kleinschalig en diverse soorten beplantingen wisselen elkaar op korte afstand af.

2.3.3 Stedelijke laag

Kenmerkend voor de erven aan de rand van de es is de opeenvolgende bebouwing in kleine eenheden. De ensembles van bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) op de erven zijn compact en voornamelijk kleinschalig.

Belangrijke (provinciale) wegen zijn gelegen aan de rand van de es. De wegen die invloed hebben op de Rood voor Rood-locatie zijn de N35 (rondweg Wierden), de N751 ten noorden van de project locatie aan de Ten Cateweg en de Ten Cateweg (aansluiting op de N 751) ten westen van de locatie zelf.

2.4 De huidige erven

2.4.1 Ten Cateweg 24

Het huidige erf is ten zuiden van de Rondweg Wierden gelegen. Het maakt onderdeel uit van het half openlandschap in het buitengebied van Wierden. De erven hebben een kleinschalig en opeenvolgend karakter.

Het erf aan de Ten Cateweg 24 bestaat uit een woning, garage en vier schuren. De oriëntatie van de bebouwing op het erf is onregelmatig. Het woonhuis wordt door de gemeente Wierden omschreven als een karakteristiek pand. Het betreft een hallehuis met fraaie architectonische details.

2.4.2 Beerzerhaar 27

Het erf aan de Beerzerhaar 27 is gelegen in de gemeente Ommen. De bebouwing op het erf aan de Beerzerhaar 27 bestaat uit een woning, twee schuren, een melkkamer en een melkveestal. De oriëntatie van de bebouwing is overwegend gericht op de weg. Één van de schuren staat echter dwars ten opzichte van de weg. De kavel aan de Beerzerhaar bevindt zich op het overgangsgebied van het dichtbebost gebied de “Beerze” en het open agrarische landschap.

3

UITGANGSPUNTEN EN VISIE

In dit hoofdstuk is het programma van eisen opgesteld op basis van de uitgangspunten die zijn geformuleerd door de provincie Overijssel, de gemeenten Wierden en Ommen, ‘t Oversticht en de initiatiefnemers. Vanuit het programma van eisen is in paragraaf 3.2 de visie voor de ontwikkeling van het erf aan de Ten Cateweg 24 verwoord.

3.1 Programma van eisen

Hieronder volgt het programma van eisen met uitgangspunten van de provincie Overijssel, de gemeenten Wierden en Ommen, het advies van `t Oversticht en de initiatiefnemers.

3.1.1 Uitgangspunten provincie Overijssel

De provinciale Omgevingsvisie geeft een aantal randvoorwaarden voor de inpassing:

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- Bebouwing op de open es moet voorkomen worden;
- Het zicht op de es of het dorp moet waar mogelijk worden hersteld;
- Kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen op de flank behouden dan wel versterken;
- Ontwikkelingen concentreren op de flanken. Met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk;
- De rand van de es dient geaccentueerd en zichtbaar gehouden te worden als groene ‘mantel’;
- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Aanwezige cultuurhistorische waardevolle gebouwen blijven behouden door ze (waar mogelijk) een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd. Herbestemmen en aanpassen van deze gebouwen vormt een integraal onderdeel van stedelijke vernieuwingsprocessen;
- Ontwikkeling van kloeke erfénsemble die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven;
- Verruimde bouwmogelijkheden koppelen aan landschappelijke investeringen zoals landschapselementen en toegankelijkheid;
- Duidelijk onderscheid voor en achterkant dient behouden te blijven;
- Het verschil in schaal tussen grootschalige essen en kleinschalige oude hoevenlandschap dient behouden te blijven.

3.3.2 Uitgangspunten gemeente Wierden

- Zichtlijnen richting de oude bouwlanden behouden;
- Bebouwing aansluiten op de omliggende bebouwing en het landschap.

Afbeelding 10. ^ Visie voor het erf aan de Ten Cateweg

3.3.3 Advies `t Oversticht

Het Oversticht adviseert de structuur van het landschap te behouden. Deze wordt voor een groot deel bepaald door de opeenvolging van erven aan de oostzijde van de Ten Cateweg en de ensembles van hoofdgebouw en bijgebouwen. Dit advies sluit aan bij de opgaven vanuit het LOP. Voor het behoud van een ensemble van gebouwen adviseert het Oversticht om de compensatiewoning op het huidige erf te realiseren. Deze woning kan het beste op de plek van de noordoostelijke schuur worden gerealiseerd, zodat het erf compact blijft zoals uit bijgaande schets blijkt.

- Behoud van structuur van het landschap (opeenvolging van erven die rondom de Loonderesch liggen en verkavelingspatroon loodrecht op de es);
- Behoud van ensembles die bij de Loonderesch behoren;
- Behoud van compactheid van het erf;
- Realisatie van compensatiewoning op plek van te slopen schuur (noordoostelijke schuur);
- De tuin van de compensatiewoning dient zich te richten naar het zuiden van de woning;
- Behoud van gezamenlijke inrit;
- Aanbrengen van een haag tussen de boerderij en de compensatiewoning.
- Aanbrengen van grote solitaire bomen;
- De nieuwe woning is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en dient als bijgebouw vormgegeven te worden (met een eenvoudige hoofdvorm en sobere detaillering).

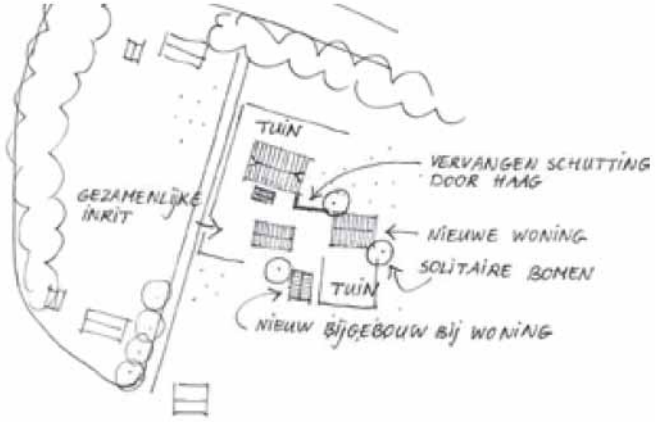
3.1.4 Initiatiefnemers

De familie Steenbergen wil graag het uitzicht vanuit de bestaande woning naar achteren behouden.

De familie Knol wil graag de vrijkomende grond landschappelijk inrichten en aansluiten bij de omgeving.

3.2 Visie

Er gekozen om de nieuwe woning te plaatsen naast het huidige erf en niet op het huidige erf, in tegenstelling tot wat de erfconsulent heeft geadviseerd Hiermee volgen we de huidige bebouwingslijn, van kleine kavels langs de Loonderesch. Door de woning niet op het huidige erf te plaatsen blijft de bebouwingsstructuur rond de es gehandhaafd; een ensemble van kleine kavels met een hoofd- en bijgebouw. Tevens is het vanuit akoestisch oogpunt beter en verstandiger de woning meer naar het zuiden op te richten.



Afbeelding 11. ^ Advies `t Oversticht

Afbeelding 12. ^ Inrichtingsschets

Afbeelding 13. Inzet: Beerzerhaar

4

INRICHTINGSSCHETS

De nieuwe bebouwing, die gerealiseerd wordt ter compensatie van de sloop van schuren op de erven aan de Ten Cateweg en Beerzerhaar (inzet), is dusdanig gesitueerd dat de landschappelijke karakteristieken van het landschap rond Wierden behouden blijven. In dit hoofdstuk wordt de inrichtingsschets toegelicht.

4.1 Ontwikkelen nieuw erf

Het nieuwe hoofd- en bijgebouw worden gerealiseerd ten zuiden van de bestaande woning aan de Ten Cateweg 24. De nieuwe woning, een notariswoning, vormt het hoofdgebouw op het nieuwe erf. Het bijgebouw ligt verder terug, waardoor een heldere erfstructuur ontstaat. Het ensemble van bebouwing (hoofd- en bijgebouw op één erf) wordt versterkt door de erfinrichting.

4.2 Inrichting van het nieuwe en oude erf

Het nieuwe erf is voorzien van de nodige erfbeplanting. Tussen het bestaande erf en het nieuwe erf blijft een open ruimte bestaan, zodat het zicht op de es en de karakteristieke boerderij behouden blijft en landbouwmachines het perceel kunnen bereiken. De nokrichting van de woning is evenwijdig aan de weg en sluit daarmee aan op de diversiteit in de omgeving.

Tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning aan de Ten Cateweg 20 blijft eveneens het doorzicht behouden. De bestaande toegang tot het perceel wordt gebruikt als oprit. De tuin van de nieuwe woning bevindt zich vanaf de weg gezien achter de bebouwing en gaat over in het open landschap. Voor en achter de woning is ruimte voor beplanting en een enkele karakteristieke boom.

Het bestaande erf wordt voorzien van hagen en enkele solitaire bomen. De hagen hebben meerdere functies. Ze vormen een verbinding tussen de verschillende gebouwen, zodat een duidelijk bebouwingsensemble ontstaat. Tevens wordt het erf door de haag afgescheiden van het agrarische land.

4.3 Inrichting erf Beerzerveld

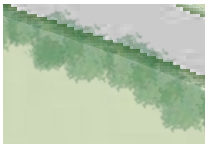
Het erf aan de Beerzerhaar krijgt eveneens een nieuwe uitstraling. De te behouden schuur en de nieuw te bouwen schuur worden landschappelijk ingepast en sluiten aan bij de bestaande woning. Deze inpassing zal in goed overleg met de gemeente Ommen plaatsvinden op het moment dat een bouwvergunning voor de nieuwe schuur wordt ingediend. De locatie van de te slopen schuren zal worden ingezaaid met gras.

Afbeelding 14. ^ Beplantingsplan

5

BEPLANTINGSPLAN

Na het ontwerpen van de inrichtingsschets is deze verder uitgewerkt in het beplantingsplan. Het beplantingsplan is een uitwerking waarbij de maatvoering, het sortiment en de beplantingsaantallen zijn opgenomen. In het beplantingsplan van het erf aan de Ten Cateweg zijn een aantal elementen genummerd / aangeduid die hieronder worden toegelicht.



Bestaande beplanting (1)

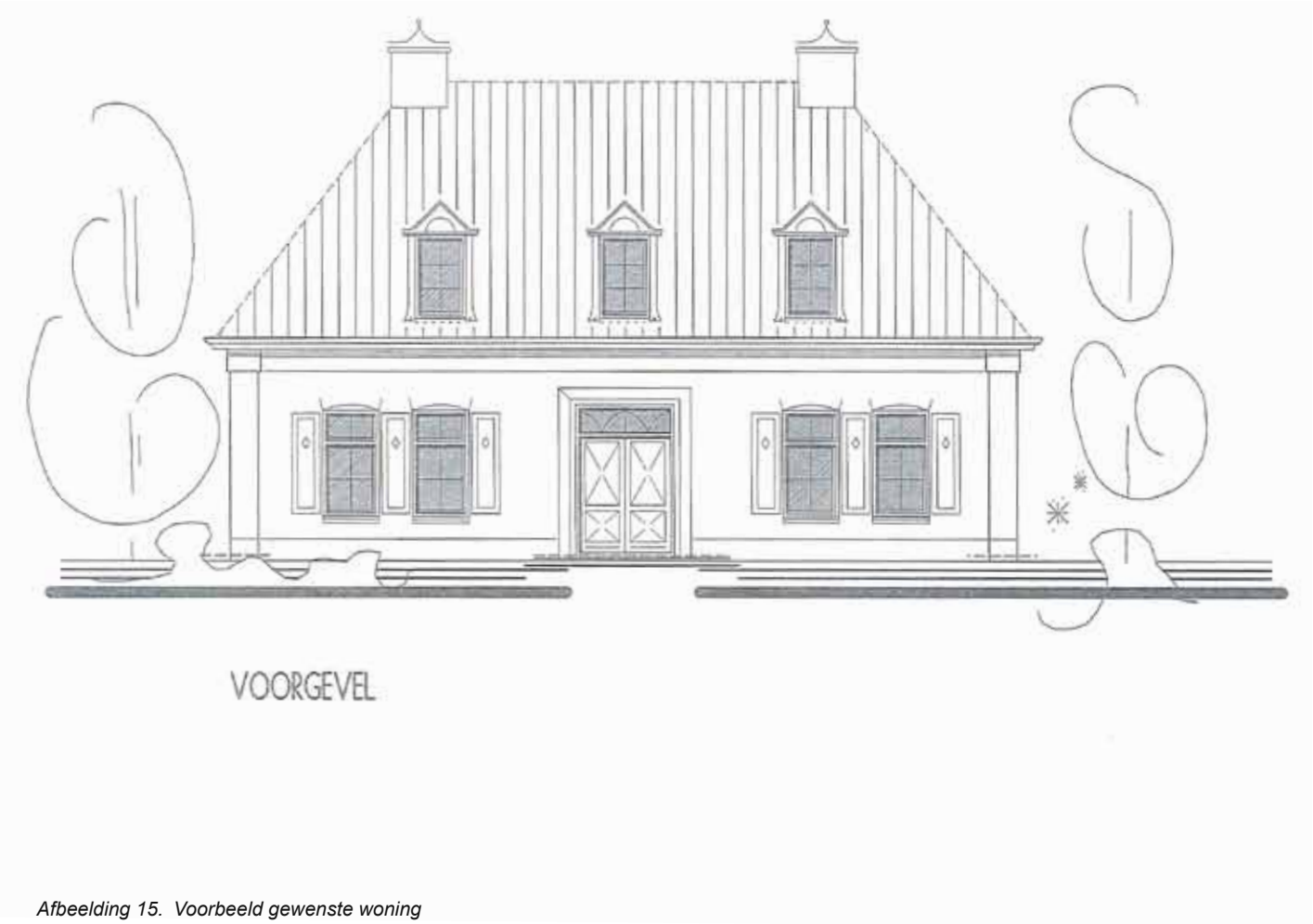
In de tekening zijn de bestaande bomen weergegeven. Het betreft voornamelijk zomereiken (Quercus robur) (1) .

Solitaire bomen (2 en 3)

Op het voorerf van de nieuwe woning wordt een linde geplaatst en op het achtererf een zomereik. Op het achtererf van het bestaande erf wordt een boomgroep van drie zomereiken toegevoegd. In totaal gaat het om vijf nieuwe bomen; één linde en vier zomereiken. Hierdoor wordt de samenhang tussen de erven versterkt.

Haag (4)

Voor en naast de bestaande woning is een groene beukenhaag ingepast. Een haag zorgt voor scheiding tussen beide woonhuizen, zodat er onderscheid is te maken tussen beide onderdelen van het erf. De totale lengte van de beukenhaag bedraagt circa 55 m^1.



Afbeelding 15. Voorbeeld gewenste woning

6

RICHTLIJNEN WELSTANDSNOTA

6.1 Algemeen

In de welstandsnota zijn een aantal gebiedsspecifieke randvoorwaarden opgenomen. In gemeente Wierden zijn twaalf landschappen te onderscheiden. Het projectgebied aan de Ten Cateweg ligt in het heuvelgebied, deelgebied 1.

Het kenmerk van de heuvels is een halfopen landschap met en gesloten rand van bomen en bebouwing. De buitenplaatsen en de recreatiegebieden zorgen met hun park, bosaanleg en erfbeplanting samen voor de kenmerkende afwisseling in open en beslotenheid. Andere kenmerken zijn hoogteverschillen, onregelmatige en kleinschalige verkaveling, een licht kronkelig wegenpatroon, verspreid staande bebouwing, bossen, lanen en houtwallen.

Om te garanderen dat de woning past in het landschap en de bebouwing in de omgeving zijn hier enkele richtlijnen uit de welstandsnota opgenomen. De criteria in de welstandsnota zijn opgedeeld in zes catagorien. Hier worden diegene besproken die wij van toepassing achten op de woning.

6.2 Massa en vorm

- De hoofdvorm moet bestaan uit een eenvoudige, rechthoekige plattegrond, een lage goothoogte en een forse, hoogoplopende kap.
- Dit type woning wordt met de voorgevel naar de weg gericht maar is niet heel breed.
- Nieuwbouw voegt zich naar bestaande bebouwing op het erf.
- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan hoofdgebouw.

6.3 Gevels

- Een nieuwe gevel moet volgens streekeigen kenmerken opgebouwd worden.
- Gevelopeningen van de voorgevel moeten verticaal zijn.

6.4 Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Natuurlijke en streekeigen materialen gebruiken
- Kunststof, spiegelende en glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan
- De oorspronkelijke ingetogen en streekeigen kleuren toepassen
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten vertonen
- De kleuren van de dakbedekking en de gevels moeten op elkaar afgestemd zijn
- Authentieke detaillering toepassen, passend bij het landelijk gebied.

Kosten/investeringen		**Baten/opbrengsten**	
Sloop locatie Beerzerhaar	€ 13.575	Getaxeerde waarde bouw-kavel 1000 m²	€ 140.000
Sloop locatie Ten Cateweg	€ 11.425		
30 % Gecorrigeerde vervangings-waarde Beerzerhaar	€ 14.864		
30 % Gecorrigeerde vervangings-waarde Ten Cateweg	€ 22.428		
Ondergrond bouwkavel	€ 15.000		
Bouwrijp maken bouwkavel	€ 15.000		
Landschappelijke inrichting	€ 1.680		
Plankosten	€ 25.000		
Asbestsanering	€ 34.421		
Herstel karakteristieke bebouwing: Rieten dak schuur	€13.505		
TOTAAAL	**€ 166.898**	**TOTAAL**	**€ 140.000**

Afbeelding 16. Overzicht kosten en baten

7

FINANCIELE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk is de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkelingen beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkavel. Een overzicht van de totale kosten en baten vindt u in afbeelding hiernaast.

7.1 Getaxeerde waarde bouwkavel

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. De waarde van een bouwrijpe woningbouwkavel van 1.000 m² op deze locatie is getaxeerd op € 140.000,- (zie bijlage 4).

Totaal post getaxeerde waarde bouwkavel:
€ 140.000,-

7.2 Te slopen schuren

Een taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen schuren is uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur (zie bijlagen 5 en 6). Van deze getaxeerde waarde hoeft 30% niet te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Voor de locatie aan de Ten Cateweg 24 is 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde € 22.428,-. Op de locatie aan de Beerzerhaar 27 is 30% van de getaxeerde waarde € 14.864,-.

Totaal post 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde schuren:
€ 37.292,-

In de provinciale Rood voor Rood-regeling werd een standaardwaarde voor de sloopkosten gehanteerd van € 25,- per vierkante meter. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde bedraagt het totaal aan sloopkosten voor beide locaties € 25.000,-

Totaal post slopen schuren:
€ 25.000,-

7.3 Realiseren bouwkavel

De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwkavel bedragen € 15.000,-. De waarde van de ondergrond is getaxeerd € 15.000,- (zie bijlage 5).

Totaal post realiseren bouwkavel:
€ 30.000,-

7.4 Inrichtingskosten

De kosten voor de landschappelijke inrichting van het erf aan de Ten Cateweg bedragen € 1.860,- (zie voor een specificatie bijlage 3).

Totaal post inrichtingskosten:
€ 1.860,-

7.5 Asbestsanering

De daadwerkelijke sloopkosten liggen hoger dan de gehanteerde standaardwaarde gezien de aanwezigheid van asbest. De totale kosten voor de asbestsanering bedragen € 34.421,- (zie bijlage 8).

Totaal post realiseren bouwkavel:
€ 34.421,-

7.6 Rieten dak op schuur

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit wordt de schuur weer voorzien van een rieten dak. Doordat ook de bestaande woning een rieten dak krijgt, ontstaat een eenheid in de karakteristieke bebouwing. Investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het hoofdgebouw (in dit geval een gemeentelijk monument) mogen niet worden opgevoerd. De investeringen in de schuur wel.

Totaal post herstel karakteristiek bijgebouw:
€ 13.505,-

7.7 Plankosten

In de gemeente Wierden kan maximaal € 25.000,- aan plankosten worden opgedragen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval zijn er kosten gemaakt t.b.v. het advies van Eelerwoude, kosten voor het opstellen van taxatierapporten, kosten voor het advies van Het Oversticht en er worden nog kosten gemaakt voor het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken en leges. Hiermee komt het daadwerkelijke bedrag ruim boven de € 25.000,-.

Totaal post plankosten:
€ 25.000,-

7.8 Conclusie

Zoals uit afbeelding 14 is af te lezen wordt er in totaal € 26.898,- meer geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit dan de opbrengst van de bouwbestemming. De familie Steenbergen neemt deze extra kosten voor eigen rekening, omdat met dit project een meerwaarde wordt gecreëerd voor de gehele locatie.

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht huidige bebouwing Ten Cateweg
Bijlage 2: Overzicht huidige bebouwing Beerzerhaar
Bijlage 3: Inrichtingskosten
Bijlage 4: Taxatierapport kavelwaarde
Bijlage 5: Taxatierapport gecorrigeerde vervangingswaarde Ten Cateweg
Bijlage 6: Taxatierapport gecorrigeerde vervangingswaarde Beerzerhaar
Bijlage 7: Sloopoffertes
Bijlage 8: Offertes rieten dak woning en schuur Ten Cateweg
Bijlage 9: Principe akkoord gemeente Ommen

Bijlage 1: Overzicht huidige bebouwing Ten Cateweg

Bijlage 2: Overzicht huidige bebouwing Beerzerhaar

Bijlage 3: Inrichtingskosten

Bijlage 4: Taxatierapport kavelwaarde

Bijlage 5: Taxatierapport gecorrigeerde vervangingswaarde Ten Cateweg

Bijlage 6: Taxatierapport gecorrigeerde vervangingswaarde Beerzerhaar

Bijlage 7: Sloopoffertes

Bijlage 8: Offertes rieten dak woning en schuur Ten Cateweg

Bijlage 9: Principe akkoord gemeente Ommen

Bronvermelding

Historische kaart
Uitgeverij Nieuwland (2006) *Grote Historische Atlas.* Wageningen: Uitgeverij Nieuwland.

Bodemkaart
Stichting voor bodemkartering (1975) *Bodemkaart van Nederland 1:50.000.* Wageningen: Stichting v
bodemkartering.

Geomorfologische kaart
Stichting voor bodemkartering en Rijks Geologische Dienst, Haarlem (1975) *Geomorfologische kaart v*
Nederland 1:50.000. Wageningen: Stichting voor bodemkartering.

Hoogtekaart van www.ahn.nl
Stuurgroep AHN (2009) "Actueel hoogtebestand Nederland", http://*www.ahn.nl* URL bezocht op 06-08-20

Topografische kaarten
Kadaster (2009) *Topografische Kaart Nederland 1:25.000.* Emmen, Kadaster

Beleidsdocumenten:
Catalogus gebiedskenmerken 2009, Provincie Overijssel
Landschapsontwikkelingsplan NOTT, Eelerwoude 2007
Welstandsnota Gemeente Dinkelland, 2004