

Nottermorsweg 7a, Wierden

*Rood voor Rood Fam. Kippers
in samenwerking met de familie Borkent
(Janninksweg 1 te Hoge Hexel)*



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Nottermorsweg 7a, Wierden

*Rood voor Rood Fam. Kippers
in samenwerking met de familie Borkent
(Janninksweg 1 te Hoge Hexel)*

Initiatiefnemer:

Naam: Fam. Kippers

Adres: Nottermorsweg 7a

Postcode: 7642 LM

Plaats: Wierden

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 6432 / 4184.1

Datum: 1 juli 2015

Projectleider: G. Brouwer / I. Rensink

Landschapsontwerper: J. Schinkelshoek



Afbeelding 1. Zicht op het erf vanuit het zuiden



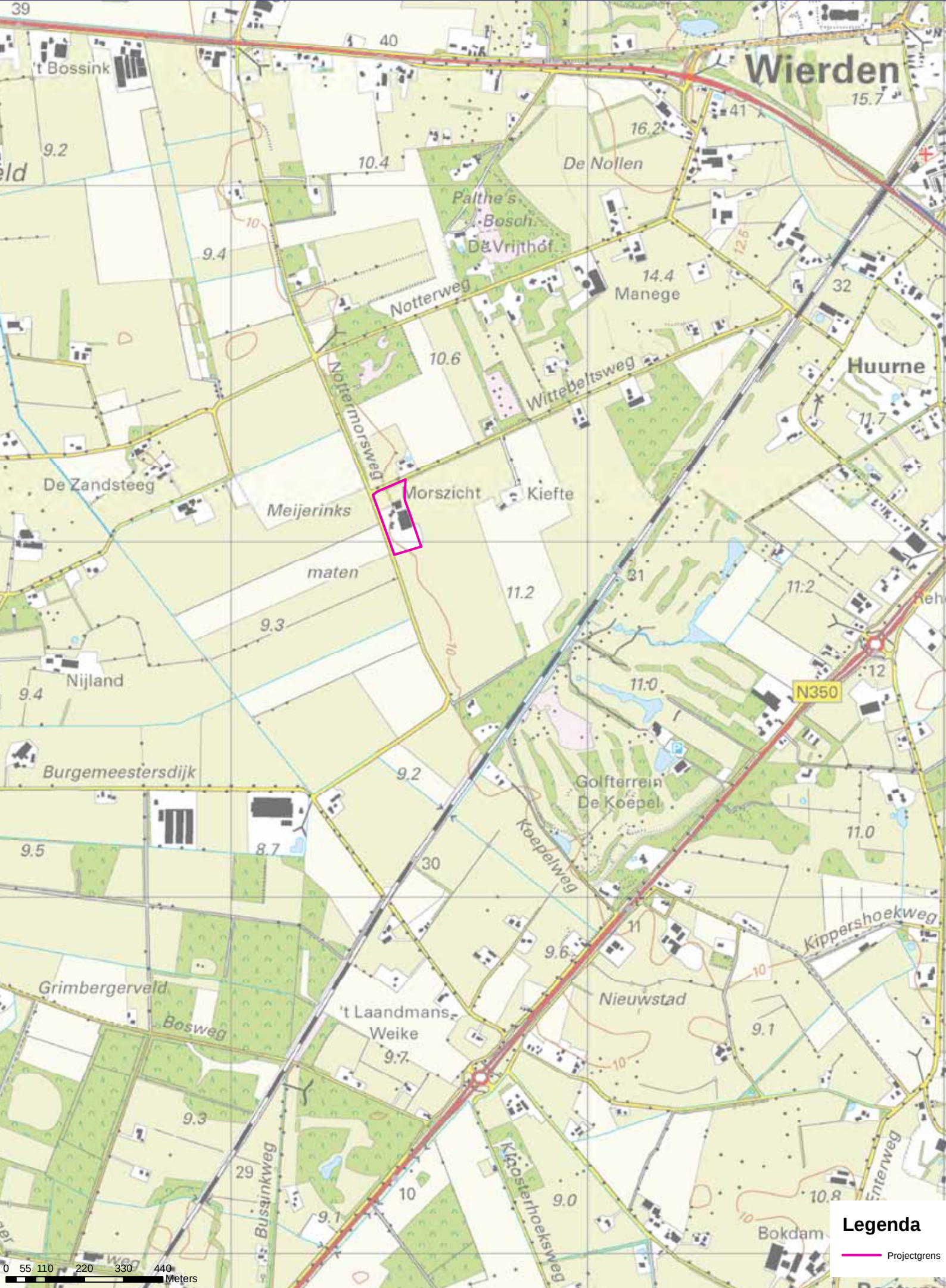
INHOUD

1	INLEIDING	9
1.1	Het inrichtingsplan	9
1.2	Leeswijzer	15
2	OMGEVINGSANALYSE	17
2.1	Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)	17
2.2	Ontwikkelingsperspectieven	19
2.3	Natuurlijke laag	21
2.4	Laag van het agrarische cultuurlandschap	21
2.5	Stedelijke laag en Lust- en Leisurlaag	23
2.6	Ecologische Hoofdstructuur	23
2.7	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	23
2.8	Landschapsontwikkelingsplan	25
2.9	Bestemmingsplan	25
3	LANDSCHAPSANALYSE	27
3.1	Analyse ondergrond	27
3.2	Bodemkaart en plantsoorten	29
3.3	Analyse historie	31
3.4	Huidige situatie	33
3.5	Wensen vanuit de initiatiefnemer	33
3.6	Analyse Janinksweg Hoge Hexel	35
4	UITGANGSPUNTEN	39
4.1	Landschap	39
4.2	Erfensemble	39
4.3	Beplanting	40



Afbeelding 2. Luchtfoto projectlocaties, de huiskavel van Nottermorsweg 7a (en kader: Janninksweg) zijn omlijnd

5	VISIE & INRICHTING	41
5.1	Nottermorsweg	41
5.1.1.	Landschappelijke inpassing	43
5.1.2	Beplanting	44
5.1.3.	Inrichtingsmaatregelen	45
5.2	Janninksweg	47
5.2.1.	Landschappelijke inpassing	47
5.2.2.	Beplanting	47
5.2.3.	Inrichtingsmaatregelen	47
5.3	Samenvatting meerwaarde	48
6	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	49
6.1	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	50
6.2	Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	50
6.3	Bepalen kwaliteitsinvestering	50
6.4	Conclusie	51
7	FINANCIËLE ONDERBOUWING	53
7.1	Waarde bouwbestemming	53
7.2	Sloopkosten	53
7.3	30% gecorrigeerde vervangingswaarde	54
7.4	Investeringen in ruimtelijke kwaliteit	54
7.5	Conclusie	55



Afbeelding 3. Topografische kaart met projectlocatie



1

INLEIDING

1.1 Het inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan beschrijft de geplande ontwikkelingen aan de Nottermorsweg 7 te Wierden. Op deze locatie wordt een nieuwe woning ontwikkeld op basis van de regeling Rood-voor-Rood. Op de locaties Nottermorsweg 7 en Janninksweg 1 te Hoge Hexel worden daarvoor landschapontsierende schuren gesloopt (totaal 1007 m²). Ter compensatie van deze sloop wordt een nieuwe woningbouwkavel gerealiseerd op de locatie Nottermorsweg 7 te Wierden. De dochter van de initiatiefnemer is voornemens hier zelf te gaan wonen.

Aan de locatie Janninksweg 1 te Hoge Hexel wordt in combinatie met de sloop in het kader van Rood voor Rood een nieuwe schuur gerealiseerd (VAB-regeling). De voorgenomen herontwikkeling van dit erf is ook opgenomen in voorliggend inrichtingsplan.

Met dit plan wordt, door toepassing van de Rood voor Rood en VAB regeling, een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag gemaakt. Op de locaties Nottermorsweg 7 en Janninksweg 1 worden schuren gesloopt. De projectlocaties worden landschappelijk ingepast.



Afbeelding 4. Zicht op het erf vanaf de Nottermorsweg



Afbeelding 5. De Wittebeltsweg ter hoogte van het projectgebied



Afbeelding 6. De achteringang van het erf Nottermorsweg



Legenda

-  Projectgrens
-  Te behouden woningen
-  Te behouden schuren
-  Te verwijderen schuren

Afbeelding 7. Topografische kaart met projectlocaties (Nottermorsweg en in kader Janninksweg)

17 februari 2014 heeft het college positief principebesluit genomen over de voorgenomen ontwikkeling aan de Nottermorsweg 7/7a te Wierden en de Janninksweg 1 te Hoge Hexel. De gemeente heeft de initiatiefnemers geadviseerd een inrichtingsschets in te dienen. Hierin wordt toegelicht wat de randvoorwaarden zijn en hoe hieraan wordt voldaan. Ook wordt de gewenste kwaliteitsimpuls verbeeld en toegelicht.

Slooplocatie Nottermorsweg 7, Wierden

Op het erf aan de Nottermorsweg 7/7a te Wierden heeft de familie Kippers een melkveebedrijf. Het betreft een voormalig gemengd bedrijf bestaande uit een varkens- en een melkveetak. In het jaar 2011 heeft de familie besloten de intensieve tak af te stoten en zich volledig te richten op de melkveehouderij. De twee noordelijk gelegen agrarische bedrijfsgebouwen waren in gebruik voor de intensieve veehouderij. Deze hebben hun functie bij de specialisatie naar melkveehouderij verloren. De familie is voornemens deze bedrijfsgebouwen te slopen en daarbij gebruik te maken van de regeling Rood voor Rood met ontmenging. De te slopen schuren hebben een totale oppervlakte van ongeveer 437m². Hiermee wordt nog niet voldaan aan de eisen van de Rood voor Rood-regeling, waarbij minimaal 850m² landschapontsierende, agrarische bebouwing gesloopt moet worden in ruil voor een woningbouwkavel en een kwaliteitsverbetering voor het landschap.

Rood voor rood met ontmenging

Door de Rood voor Regeling toe te passen op de locatie, wordt de intensieve veehouderijtak afgestoten. Het melkveehouderijbedrijf mag worden voortgezet met de restrictie dat er geen bebouwing meer mag worden toegevoegd aan het bedrijf.



Afbeelding 8. Luchtfoto huidige situatie op slooplocatie Janninksweg 1 te Hoge Hexel (bron: Google Earth)

Slooplocatie Janninksweg 1, Hoge Hexel

De familie Borkent is voornemens de landschapontsierende opstallen op hun erf te slopen. In totaal wordt er 570 m² gesloopt. Daarvan wordt 150 m² ingezet ten behoeve van de realisatie van een nieuw bijgebouw op eigen erf. De resterende oppervlakte, 420 m², wordt ingezet in de Rood voor Rood regeling om een woningbouwkavel aan de Nottermorsweg te kunnen realiseren. De ruimtelijke ingrepen en impact op de locatie Janninksweg zijn beperkt, vandaar dat de landschapsanalyse en inrichting van deze locatie beknopt is opgenomen in dit rapport.

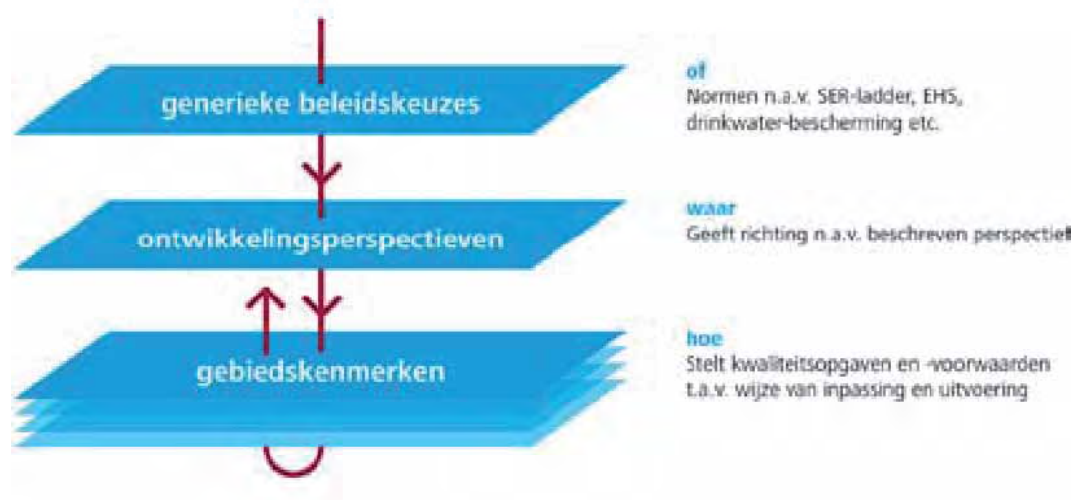
Locatie woningbouwkavel

Bij toepassing van de Rood voor Rood-regeling moet de woning worden teruggebouwd op één van de slooplocaties. De initiatiefnemer is voornemens de woning te ontwikkelen op de locatie Nottermorsweg 7 te Wierden.

1.2 Leeswijzer

Het voorliggende ontwikkelingsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving, de wensen van de initiatiefnemer en het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Wierden. Hoofdstuk 2 bevat de ruimtelijke analyse, wat uitmondt in een visieschets. Hoofdstuk 3 bevat vervolgens de inrichtingsschets. Waarna hoofdstuk 4 het slotstuk vormt met de financiële onderbouwing van het project.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 9. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



2

OMGEVINGSANALYSE

Het projectgebied Nottermorsweg 7, ligt ten zuidwesten van de kern Wierden, in het jonge ontginningenlandschap. Op enige afstand ten noorden van de locatie ligt de provinciale weg N35 en ten zuidoosten de provinciale weg N350. Het projectgebied ligt in een relatief open agrarisch landschap, met enkele bomen en bosjes. Het projectgebied is in de huidige situatie in agrarisch gebruik. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de diverse beleidsplannen die van toepassing zijn op, of uitspraken doen over de voorgenomen plannen op de locatie Nottermorsweg. De inventarisatie maakt duidelijk wat de randvoorwaarden en wat de ontwikkelingsruimte is voor deze plannen. Bij elke paragraaf worden de conclusies opgesomd. Deze vormen de basis voor hoofdstuk 4.

2.1 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een belangrijke 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." De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een 'lust- en leisure' laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven.

2.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving, afbeelding 9. Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte oftewel het mixlandschap.

In het ontwikkelingsperspectief mixlandschap is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' staat hierbij voorop. De provincie wil de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Uitgangspunten voor mixlandschappen zijn:

- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.



Afbeelding 11. Natuurlijke laag



Afbeelding 12. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

2.3 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag, afbeelding 10, is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag een betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd op goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden en mechanisatie steeds losser geworden en is door menselijke ingrepen de kwaliteit van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden, temeer omdat ook het beleid van de Kaderrichtlijn Water deze gedachte volgt. De projectlocatie ligt op de dekzandvlakte grenzend aan het beekdal. Verschil van hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en kan beter beleefbaar worden gemaakt. Dit kan door onderstaande uitgangspunten te hanteren.

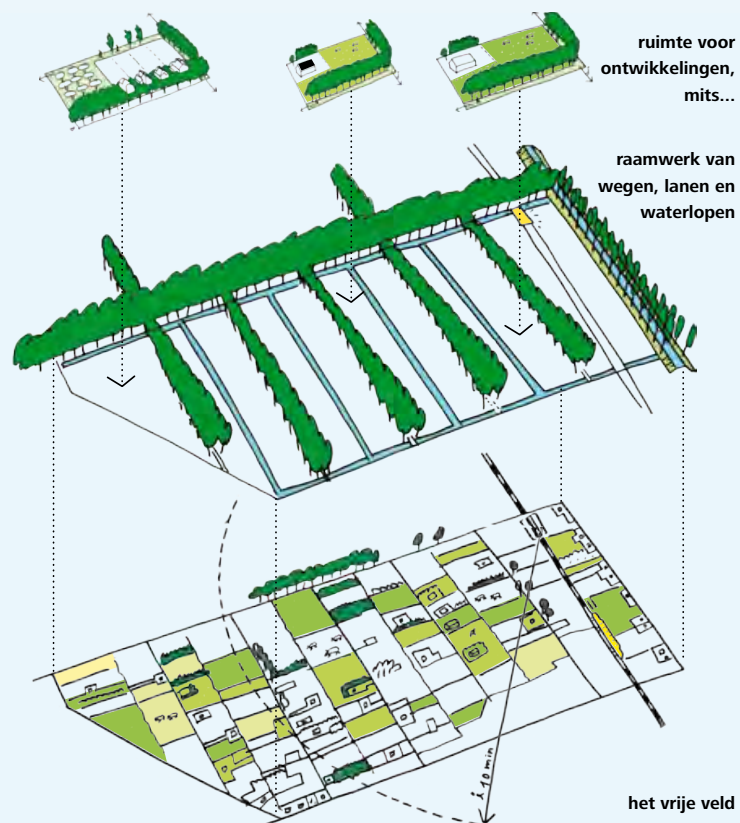
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen en passen bij de betreffende ondergrond;
- Strekkingsrichting van het landschap versterken.

2.4 Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap, afbeelding 11, gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Het erf aan de Nottermorsweg 7 maakt volgens de kaart van de omgevingsvisie deel uit van het Jonge heide- en broekontginningenlandschap.

De grote oppervlakte van voormalige natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met de essen en het oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Deze dienden vervolgens als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn hier relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. Eventuele nieuwe erven behoeven een stevige landschappelijke inpassing. Uitgangspunt vanuit deze laag is:

- Structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken. (bron: catalogus gebiedskenmerken van de provincie Overijssel)



Afbeelding 13. Principetekening Jonge ontginningslandschap (bron: Catalogus Gebiedskenmerken deel 2)



Afbeelding 14. Lust en leisurlaag en stedelijke laag

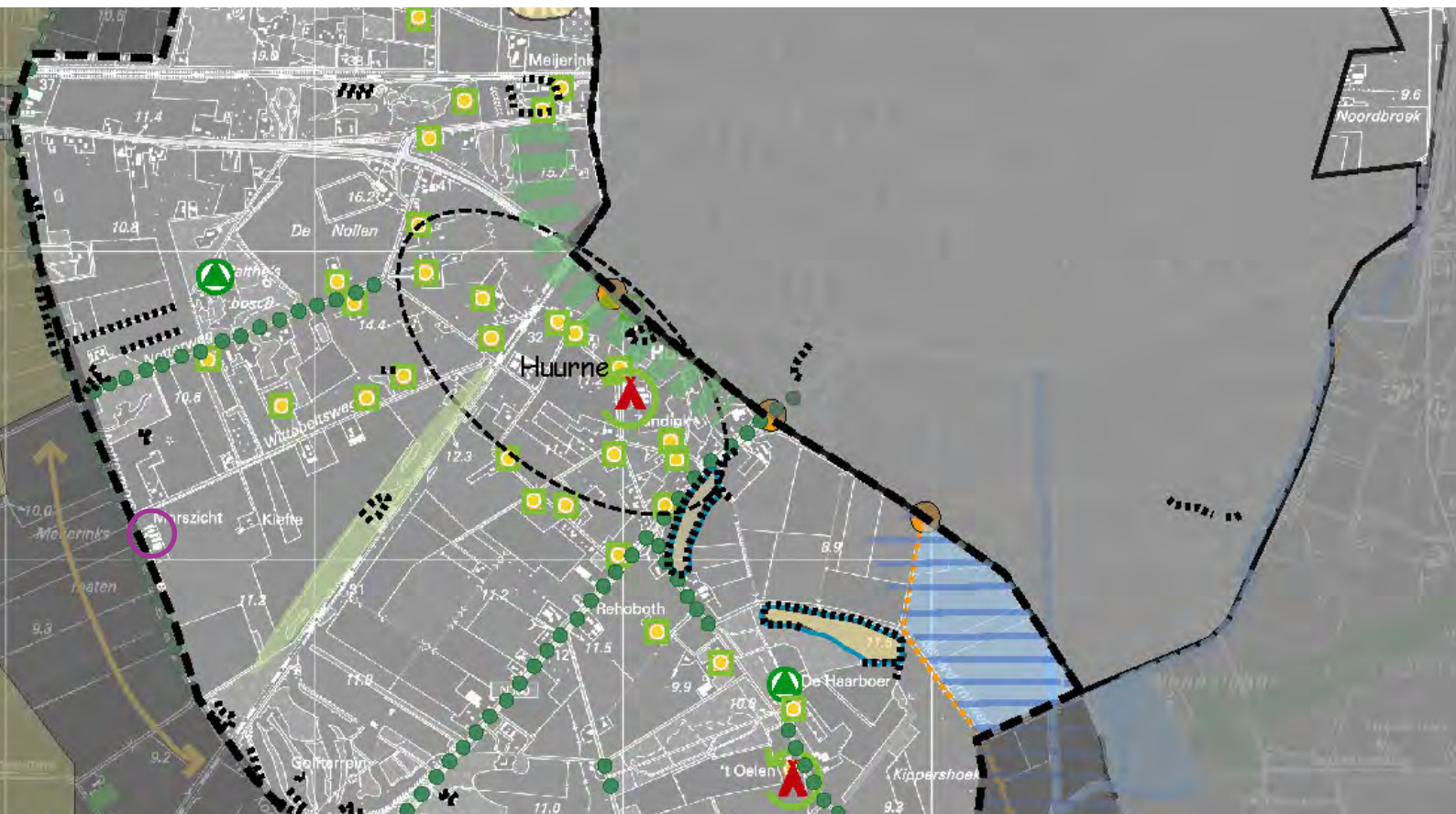
2.5 Stedelijke laag en Lust- en Leisurelaag

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbepantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap. Uitgangspunten bij deze laag zijn:

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

2.6 Ecologische Hoofdstructuur

Aangezien de gronden die zijn aangemerkt als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur minimaal een kilometer van het plangebied liggen, verwachten we geen belemmeringen of kansen vanuit dit beleid voor de voorgestane ontwikkeling. Daarom wordt niet verder ingegaan op dit beleid.



Afbeelding 15. Landschapontwikkelingsplan



Afbeelding 16. Huidig bestemmingsplan

2.7 Landschapsonwikkelingsplan

In het landschapsonwikkelingsplan zijn enkele specifieke gebiedskenmerken benoemd. Zo ligt het projectgebied in het jonge ontginningenlandschap. Een grotendeels open gebied waar de boerderijen verspreid in het landschap staan, vaak omgeven met erfbepanting. Daarnaast worden enkele wegen begeleid door laanbepanting. Dit sluit aan op de structuur die wordt nagestreefd zoals beschreven in de Omgevingsvisie.

Het projectgebied ligt in de Dorpsrand van Wierden. Hier wordt gestreefd naar het realiseren van een aantrekkelijke overgang van de kern van Wierden naar het buitengebied. Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen dient er een stevige landschappelijke groenstructuur te worden ontwikkeld.

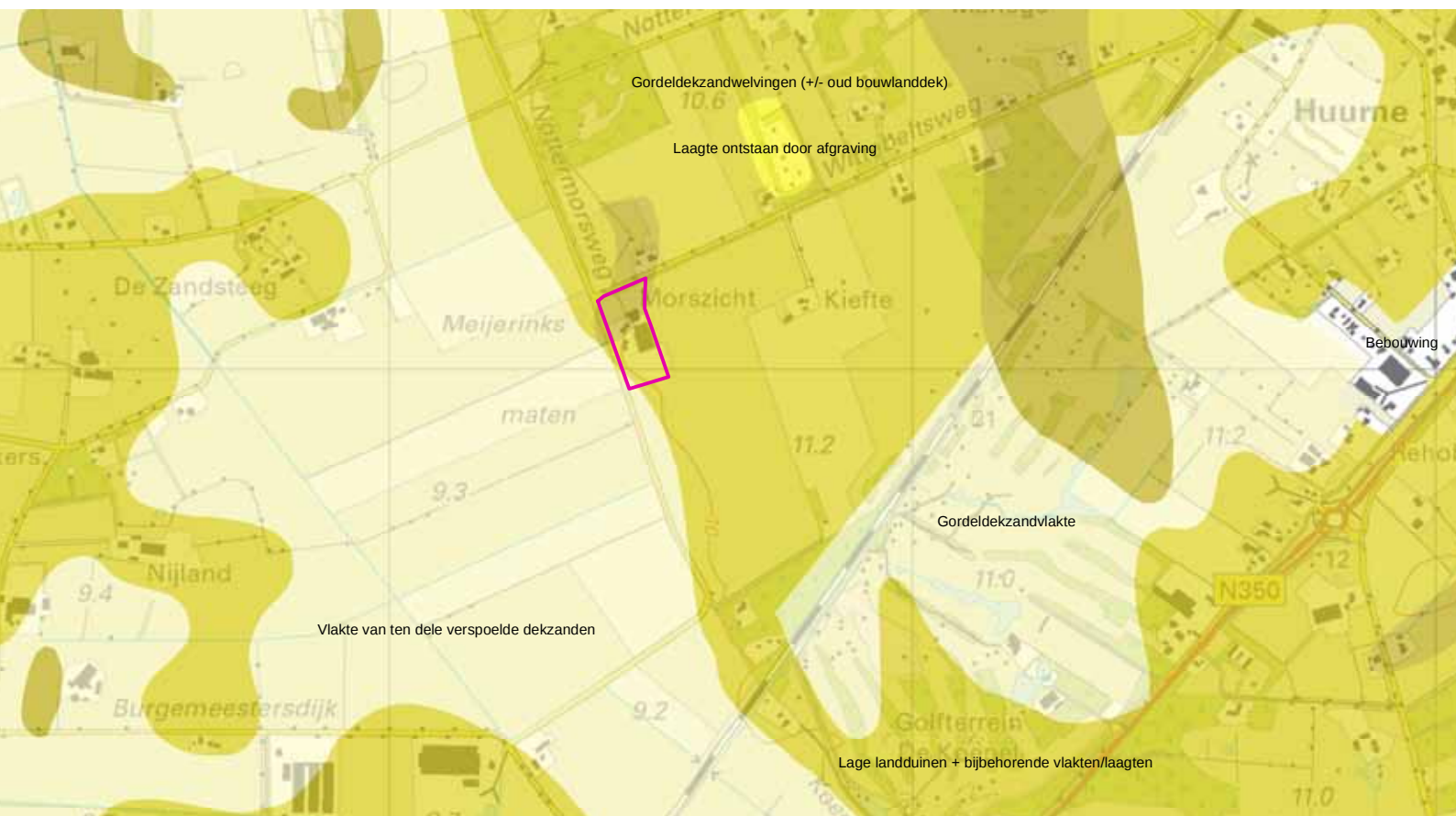
2.8 Bestemmingsplan

De locatie is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Wierden. In dit plan is het erf bestemd als agrarisch bedrijf met functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Een deel van het bouwblok heeft de dubbelbestemming 'archeologische verwachtingswaarde'. De archeologische verwachtingswaarde is slechts beperkend bij bouwoppervlaktes boven de 2.500 m². Van deze bouwoppervlakte is in dit plan geen sprake. Omdat de nieuwe woning buiten het bestaande bouwblok wordt gesitueerd en omdat de aanduiding intensieve veehouderij verwijderd moet worden, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

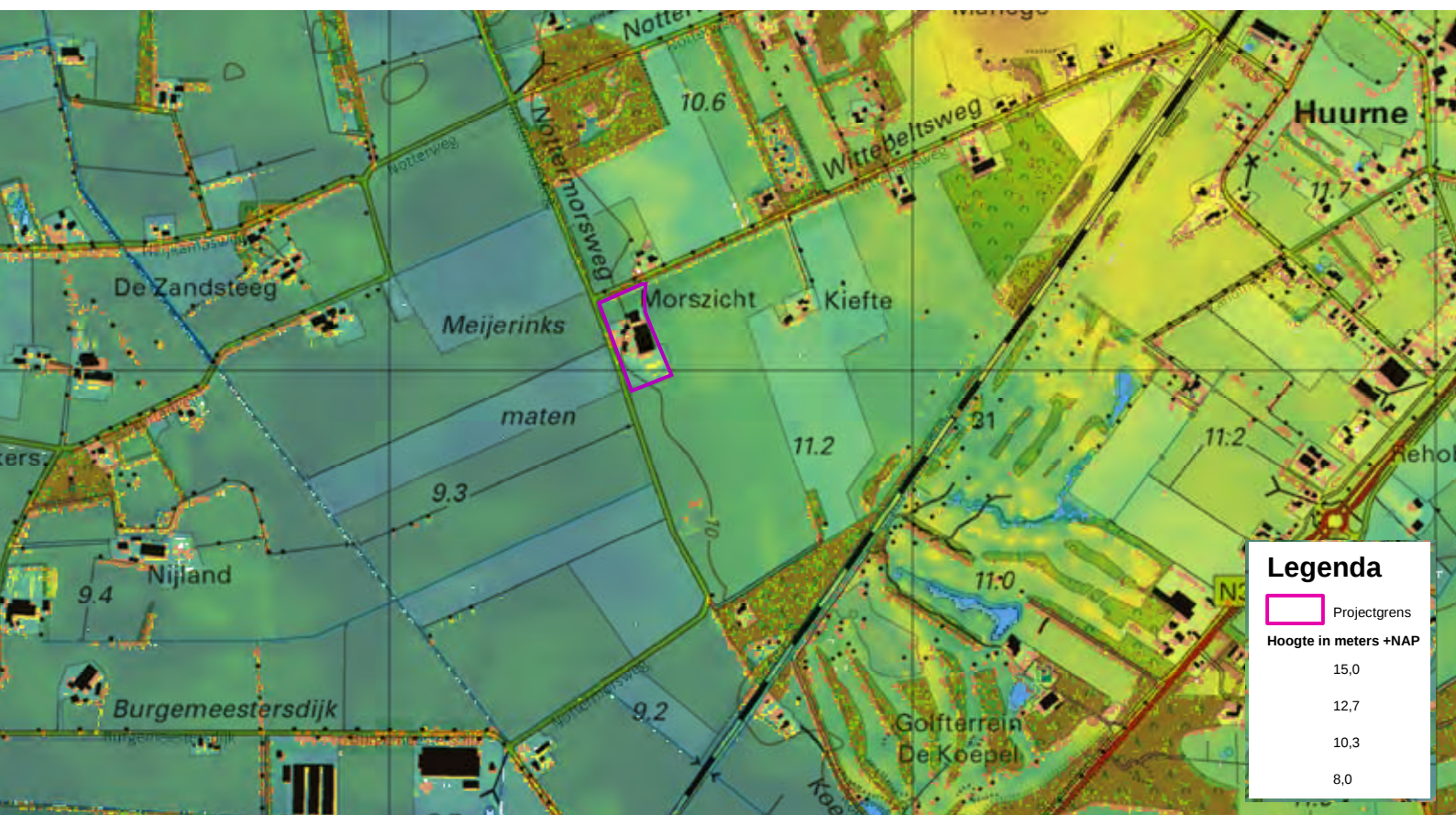
Volgens het bestemmingsplan ligt de nieuwbouwlocatie in het grondwaterbeschermingsgebied. Een nieuwe woning schaadt deze functie niet. Wel moet rekening worden gehouden met extra bouwvoorschriften. De ontmenging en het beëindigen van de intensieve veehouderijtak heeft een positief effect op het grondwaterbeschermingsgebied.

2.9 Rood voor Rood regeling gemeente Wierden

De doelstelling van het Rood voor Rood-beleid is 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 bouwkvelds voor een woning (of een klein bedrijfsgebouw) worden toegekend. Het beleid geldt voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Uitgangspunt van de regeling is dat de initiatiefnemer 850 m² landschapontsierende schuren moet slopen. Voor deze ontwikkeling wordt gesloopt op twee locaties: de Janninksweg en de Nottermorsweg. Uitgangspunt voor de regeling waarbij de intensieve tak van een agrarisch bedrijf wordt afgestoten en de melkveehouderijtak blijft bestaan, is dat het melkveebedrijf niet meer kan uitbreiden. Het bouwblok wordt op slot gezet. Dit laatste is aan de orde voor de locatie Nottermorsweg.



Afbeelding 17. Geomorfologische kaart



Afbeelding 18. Hoogtekaart



3.1 Nottermorsweg 7 te Wierden

Onderstaande paragrafen beschrijven de analyse van de Nottermorsweg 7.

3.1.1 Ondergrond

De geomorfologische kaart, hoogtekaart en bodemkaart, afbeelding 17, 18 en 19, geven een gedetailleerd beeld van de opbouw van het landschap op de projectlocatie. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong nat. In de laagtes verzamelt zich water. De beken en rivieren zijn zomers kleine stromen met droge geulen en veranderen 's winters in een bredere stroomgeul met kleinere meestromende geulen. De dynamiek van water en wind in het verleden bepaalt de huidige verschijningsvorm. Het is een dynamisch landschap met een open karakter. De laagtes zijn in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grotere lengtes zijn rechtgetrokken. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de landbouw.

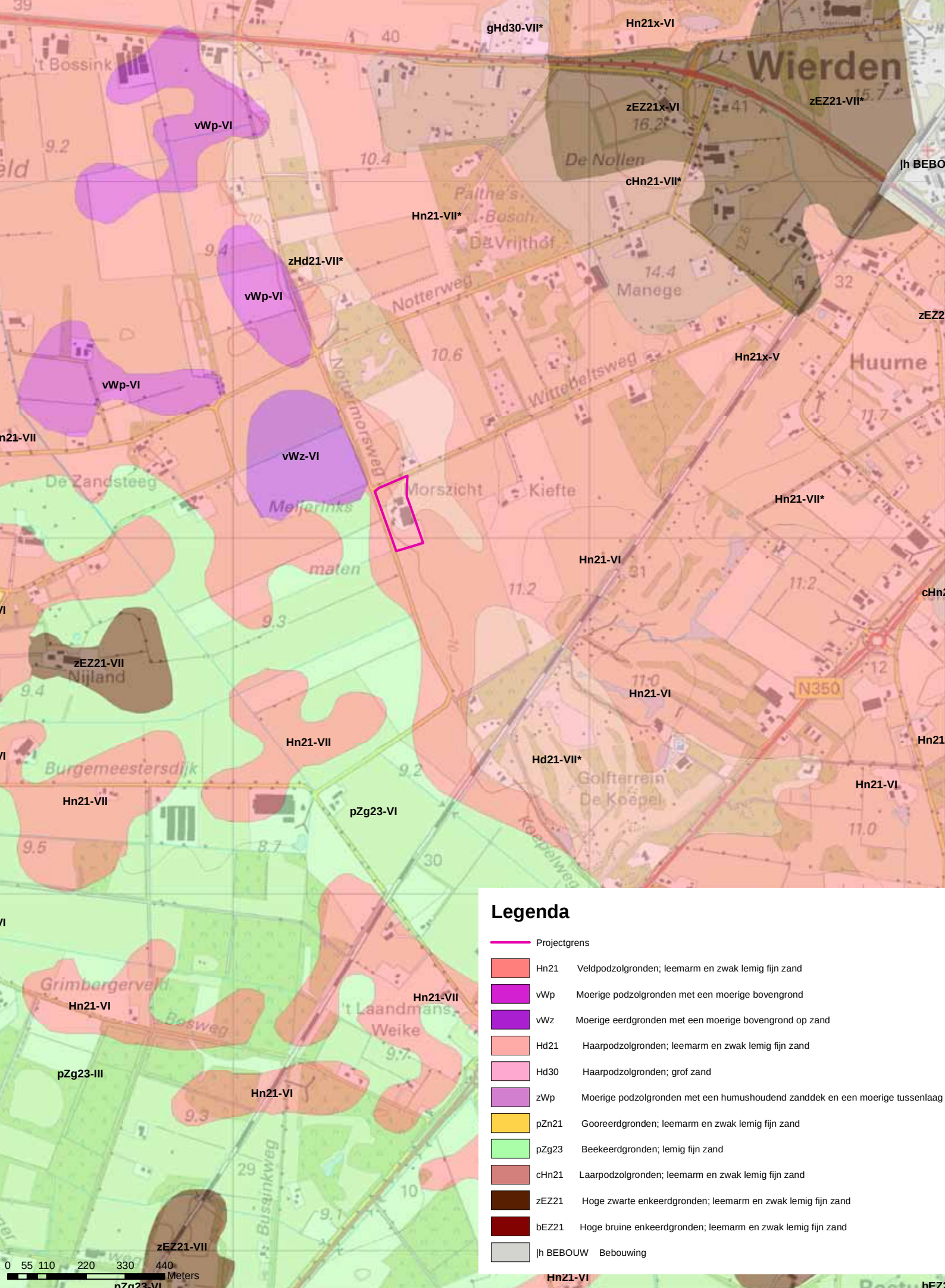
Geomorfologische kaart

De geomorfologische kaart (afbeelding 18) laat zien dat het gebied rond de Nottermorsweg in een gordeldekzandwieling ligt, op de overgang van een lagere en even verderop ook hogere stuwwal naar de lagere vlakten.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Hoogtekaart

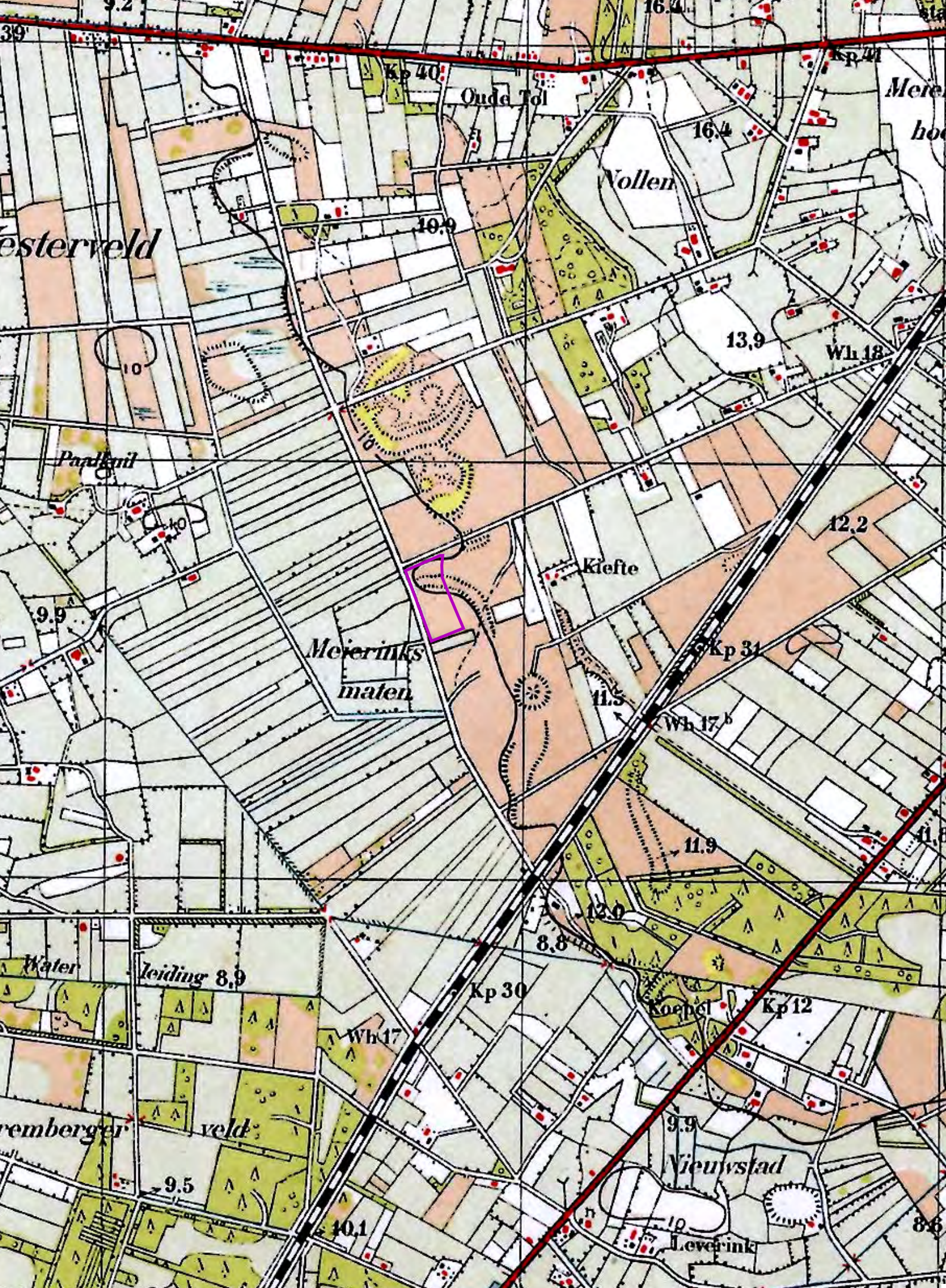
De hoogtekaart, afbeelding 19, geeft vrijwel hetzelfde beeld met meer detail. Het beekdal ligt in een beduidend lager gelegen gebied, met het erf op de overgang naar de hoger gelegen gronden.



Afbeelding 19. Bodemkaart

Bodemkaart en plantsoorten

Van de bodemkaart is af te leiden welke bodem en waterhuishouding voor het gebied geldt. Op basis hiervan wordt de potentiële natuurlijke vegetatie (pnv) voor het gebied bepaald. Door gebruik te maken van de plantsoorten die hieruit voortvloeien, is de natuurlijke ondergrond sturend voor de keuzes. De bodem in het gebied is ontwikkeld als veldpodzolgrond (Hn21) met grondwatertrap VI. De bosgemeenschap die past bij deze bodem en waterhuishouding is het Vochtig Berken-Zomereikenbos. Passende bomen zijn: zomereik, ruwe berk, zachte berk, zwarte els en lijsterbes. Voorkomende struiken zijn: vuilboom, geoorde wilg, grauwe wilg en krent.



Afbeelding 20. Historische kaart 1935 (Bron: www.watwaswaar.nl)

3.1.2 Historie

Op de historische kaart van 1935 is de indeling in de verschillende landschapstypen goed zichtbaar. Een deel van wat nu akker en weiland is, was toen nog niet als zodanig ontgonnen maar bestond ten tijde uit heide en woeste grond. Deze heidevelden vormden een verbinding tussen het huidige golfterrein ten zuiden van het projectgebied en Palthe's Bosch De Vrijthof, ten noorden van het projectgebied. Ten oosten van deze zone liggen de gronden lager en zijn deze ontgonnen in de vorm van smalle percelen, met de ontwateringsrichting haaks op het slotenpatroon. Vanwege de lage ligging komt hier nauwelijks bebouwing voor. Ten oosten van de heidezone liggen de gronden hoger en droger. Hierdoor zijn minder sloten nodig. Dat heeft geleid tot een kavelstructuur van grootschalige blokken. Hier bevinden zich veel erven, in dichtheid toenemend richting Wierden. Deze zijn zowel gericht op de Nottermorsweg als de Wittebeltsweg. Het huidige erf ligt op een hogere kop in het landschap. Op de historische kaart is te zien dat enkele sloten en wegen beplant waren. Dit is nu nog het geval. Vanuit het landschap gezien is het gewenst om de onderscheidende elementen van dit landschapstype te versterken en waar mogelijk, rekening houdend met het huidige gebruik, elementen te herstellen. Het gaat dan voornamelijk om onderstaande elementen:

- Beplanten erfstructuur (met onderscheid tussen voor- en achtererf);
- Wegbegeleidende beplanting;
- Kavelstructuur.



Afbeelding 21. Luchtfoto huidige situatie

3.1.3 Huidige situatie

Het landschap rondom de Nottermorsweg is een erg open landschap, waarin maar weinig landschapselementen als houtwallen, solitaire bomen en bosjes voorkomen. Ten oosten van de projectlocaties zijn enkele grotere houtopstanden aanwezig. De Wittebeltsweg heeft een stevige laan en vormt een opvallend contrast met de open landbouwgronden. Het erf is aan de noord en westkant stevig beplant.

3.1.4 Wensen initiatiefnemer

De familie Kippers heeft de wens de te verkrijgen woningbouwkavel ten noorden van het huidige agrarische bouwblok te ontwikkelen. Dit om te voorkomen dat het voort te zetten agrarisch bedrijf hinder ondervindt van de nieuwe woning. Ook blijft op deze manier de privacy van de woning geborgd. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in haar vergadering van 17 februari besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling, waarbij de nieuwe woningbouwkavel ontwikkeld wordt ten noorden van het huidige agrarische bouwblok. Verder wenst de initiatiefnemer beplanting toe te voegen, passend bij de omgeving. Het nieuwe erf krijgt een eigen inrit vanaf de Wittebeltsweg. De oriëntatie van de woning is gericht op de Wittebeltsweg.



Afbeelding 22. Luchtfoto situatie Janninksweg 1900



Afbeelding 23. Luchtfoto situatie Janninksweg rond 1960

3.2 Janninksweg te Hoge Hexel

Op de slooplocatie van de Janninksweg zijn andere landschappelijke karakteristieken leidend voor het opstellen van een inrichtingsplan. Dit komt door de andere ondergrond, bodemopbouw en occupatiegeschiedenis. Onderstaand zijn de karakteristieken van de locatie van Janninksweg opgenomen.

3.2.1 Ondergrond

Het erf aan de Janninksweg ligt onderaan de grote es van Hoge Hexel, 'T Hooge Heksel. Het is de dekzandvlakte tussen de es en nattere lage gronden. De es ligt ruim 10 meter hoger dan het omliggende Heksel Flier (westelijk van de slooplocatie). Dat is een uniek hoogteverschil.

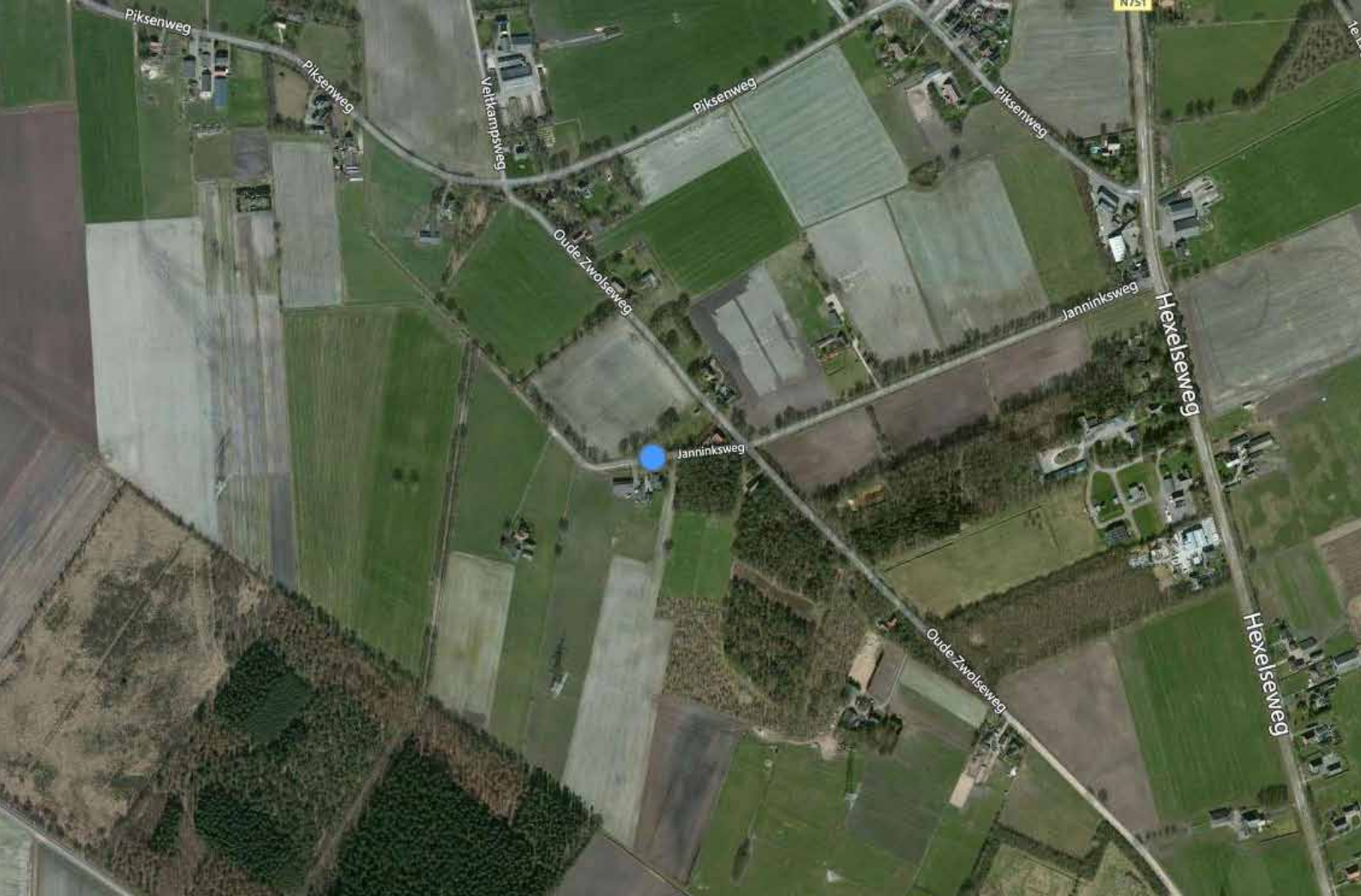
Bodemkaart en plantsoorten

De bodem van de locatie aan de esrand bestaat uit een leemarme veldpodzol (Hn21). De bosgemeenschap die past bij deze bodem en waterhuishouding is het Droog Berken-Zomereikbos. Deze grond biedt van nature een goede basis voor de volgende beplanting. Boomvormers: Zomereik, grove den, lijsterbes en ruwe berk. Heesters: vuilboom, lijsterbes. Daarnaast groeien taxus, hulst, kamperfoelie, clematis, kardinaalsmuts, rozen, klimop gemakkelijk op deze bodem.

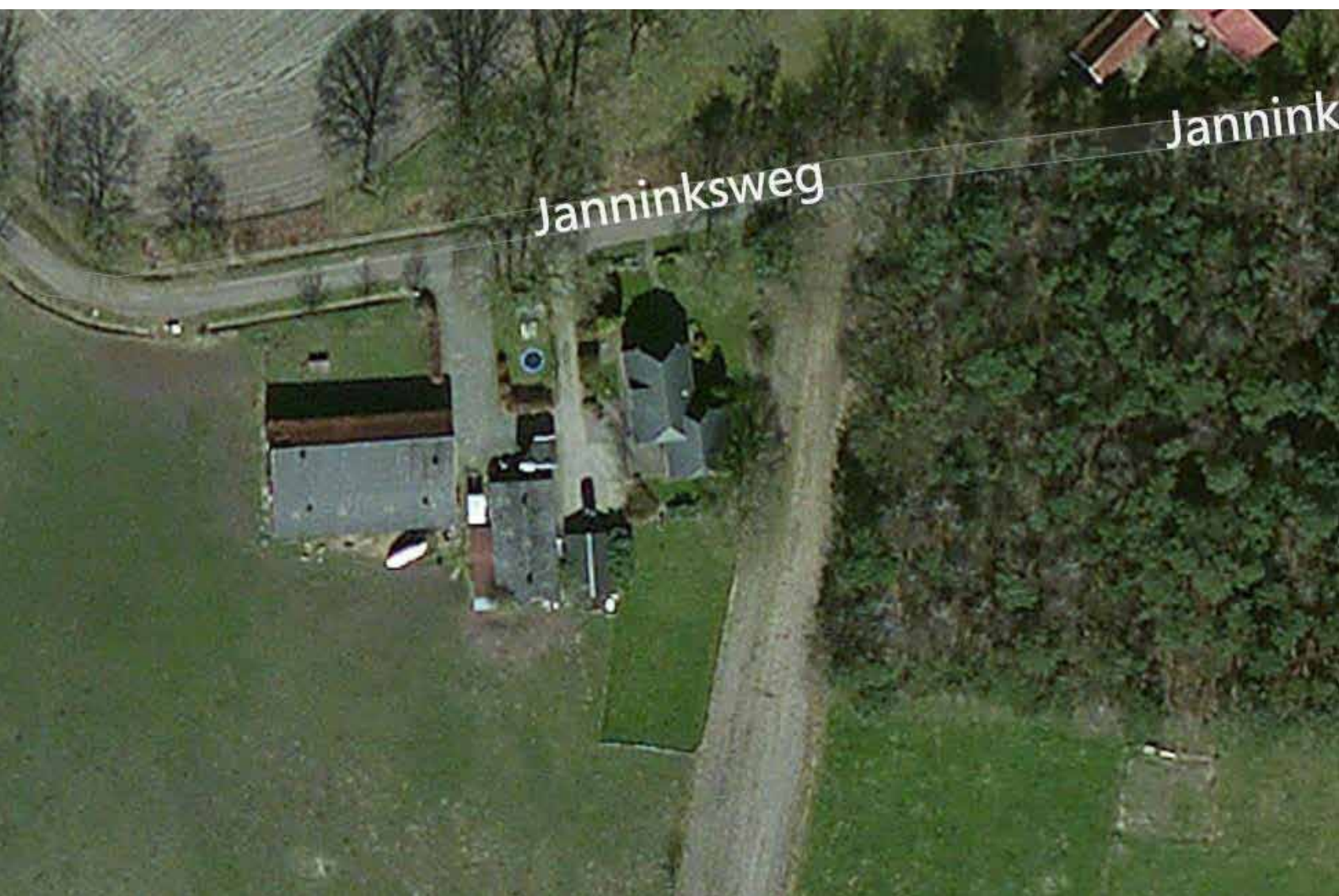
3.2.2 Historie

De bebouwing in de omgeving van het projectgebied ontstond op de overgang van de natte gronden (het veen aan de oostkant en de Regge aan de westkant) en de hogere gronden (aan de noordkant). Vanaf deze bebouwing werden de hogere droge gronden omgevormd tot akkergronden. De 'Hooge Heksel' vormde rond 1900 een groot escomplex. Bosvlakken lagen vooral ten oosten van het projectgebied.

In de jaren '50 is het weggetje (de Janninksweg) een doorgaande route richting Daarle geworden. Aan dit weggetje vestigden boeren zich. Zij ontgonnen de nattere gronden. Een deel van de gronden werd ingeplant met naaldbos. Terwijl de bosvlakken ten oosten van het projectgebied verdwenen.



Afbeelding 24. Luchtfoto situatie Janninksweg 2010 (Bron: Google Maps)



Afbeelding 25. Luchtfoto situatie erf Janninksweg rond 2010 (Bron: Google Maps)

3.2.3 Huidige situatie

De noordtak richtings Piksenweg is verdwenen. Bosvlakken zijn groter geworden en begrenzen de grote openheid. Dit resulteert in een karakteristieke mozaïek van boscomplexen. Het aantal boerderijen is gelijk gebleven aan de situatie van de jaren '60. Op één van de erven gaat nu bebouwing verdwijnen. De ruimtelijke karakteristiek van open velden, hoogte verschillen en bosvlakken verandert hierdoor niet.

3.2.4 Wensen initiatiefnemer

De initiatiefnemer, familie Borkent, wil de landschapsontsierende schuren graag slopen en één bijgebouw hiervoor terug plaatsen. De gekozen plaats is logisch en past in het landschap. De landschappelijke inpassing dient praktisch, beheerbaar zijn. Ook wil de opdrachtgever het uitzicht naar het open veld behouden.



Afbeelding 26. Uitgangspunten in beeld



4

UITGANGSPUNTEN

In onderstaande paragrafen worden de uitgangspunten voor het plan, voortkomend uit de voorgaande hoofdstukken, behandeld en vertaald naar het projectgebied Nottermorsweg 7. Deze vertaling leidt uiteindelijk tot de visietekening op de voorgaande pagina.

4.1 Landschap

Vanuit de Omgevingsvisie en het landschapsontwikkelingsplan komen verschillende uitgangspunten naar voren die hieronder worden opgesomd:

- De kenmerken van de landschappelijke structuur en de ondergrond, alsmede de historische en archeologische waarden, worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en boerenerven;
- Structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen en passen bij de betreffende ondergrond.

4.2 Erfensemble

Het erfensemble is in de loop der decennia aangepast en uitgebreid naar gelang de behoefte van de gebruiker. Zo is er in het verleden een tweede bedrijfswoning gerealiseerd en is er recentelijk een stal bijgebouwd. Onderstaande uitgangspunten zijn van toepassing op de huidige wijzigingen:

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

4.3 Beplanting

De uitgangspunten betreffende de beplanting die volgen uit beleidsplannen en de landschapsinventarisatie en analyse zijn hieronder opgesomd. Deze punten komen terug in de keuze voor de plantsoorten voor de landschappelijke elementen. In hoofdstuk 5 worden de soorten per element toegelicht. Met de bestaande bodem en waterhuishouding zijn vele soorten mogelijk.

- De verschillen in hoog en laag, droog en nat dienen sturend te zijn voor de ontwikkeling en moeten beter beleefbaar worden gemaakt;
- Beplanting van de landschapselementen moet bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

4.4 Uitgangspunten Janninksweg

Voor de Janninksweg 1 zijn het behouden van het zicht op het omringende landschap en de juiste keuze voor de erfbeplanting de belangrijkste uitgangspunten.



5

VISIE & INRICHTING

In dit hoofdstuk worden na de visie, per erfonderdeel en per beplantingselement, de inrichtingsmaatregelen met bijbehorende details nader toegelicht, zie afbeelding 22. Per element is aangegeven wat het streefbeeld is en indien van toepassing wat het materiaalgebruik is dan wel welke plantsoorten worden toegepast.

5.1 Nottermorsweg

Door de elementen, die invloed hebben op grotere landschappelijke schaal, in de planvorming mee te nemen, wordt de inpassing van het erf in de omgeving gewaarborgd. Uitheemse beplanting wordt vervangen door inheemse. Verder wordt de plantkeuze afgestemd op de bodem en waterhuishouding. De nieuwe woning krijgt haar entree aan de Wittebeltsweg, Hierdoor ontstaat een nieuwe voorkant richting de weg. Deze respecteert de traditionele erfstructuur en heeft dezelfde achterkant als de Nottermorsweg 7. De huidige toerit van het agrarische erf ten oosten van de nieuwbouwkavel vervalst. De uitheemse beplanting (*Rhus typhina*) wordt vervangen door inheems struikmateriaal. Als scheiding tussen de nieuwe woning en het agrarisch erf wordt een erfbosje aangeplant.



Afbeelding 27. Inrichtingsschets

5.1.1 Landschappelijke inpassing

Nieuwe erfensemble

Het nieuwe hoofdgebouw komt met de nokrichting haaks op de bestaande bebouwing te liggen. De nokrichting van het bijgebouw is ten opzichte van het hoofdgebouw een kwart slag gedraaid. Hiermee wordt de bestaande landschappelijke structuur gerespecteerd. Voor de toerit worden enkele struiken verwijderd. In de bestaande sloot wordt een duiker aangelegd.

Versterken inheemse singels

De huidige beplanting langs de noordelijke toerit van het erf bestaat grotendeels uit uitheemse beplanting (*Rhus typhina*). Deze uitheemse beplanting wordt verwijderd en vervangen door een brede inheemse singel met hoofdzakelijk stuikvormers. Wel blijven enkele zichtlijnen richting het oosten behouden, op het fraaie achterliggende landschap. Ook tussen het bestaande agrarische erf en de nieuwe woning komt een stevige singel van inheemse planten, met name struiken. We kiezen ervoor om met singels en boswallen te werken. Het ontwikkelen van een bosje is op de slooplocatie en/of de locatie van de bouwkaavel ruimtelijk gezien niet wenselijk.

Solitairen

Een solitair geplaatste boom, bijvoorbeeld een peer of een zomerlinde en een boomgroep van bijvoorbeeld drie zomereiken op het erf, kleden het geheel aan en accentueren de overgang van het erf naar de kalverweide.

Kalverweide

De grond rond de woning is en blijft in gebruik als kalverweide. Qua ligging en oppervlakte is deze grond geschikt voor deze functie. Het ligt aan de voorkant van het agrarisch erf en is zichtbaar vanaf de openbare weg. De kalverweide is daarmee interessant voor recreanten en passanten. De kalverweide wordt omheind met een hekwerk van gekloofd eikenhouten palen. Het wordt extensief gebruikt. Hierdoor ontstaat er een kruidenachtige vegetatie.

Erfbeplanting

Het erf kan desgewenst worden aangekleed met een knip- en scheerheg bestaande uit gewone beuk langs de tuin en toerit. De siertuin dient met name aan de westkant en eventueel ook aan de noordkant van het erf te liggen. Dit om het traditionele onderscheid in voor- en achtererf te accentueren.

5.1.2 Beplanting

Houtsingel

Houtsingels liggen vaak rondom het erf of langs watergangen. Ze dienen als perceelscheiding, veekering en als geriefhoutbosje. Ze vormen belangrijke leefgebieden en verplaatsingsroutes voor allerlei dieren. Dankzij de vele zaden, bessen, slakken, spinnen en insecten is de houtsingel voor veel vogels ook een goed foerageergebied. In de bomen broeden veel vogels. Verder is een houtsingel een toevluchtsoord voor veel kleine zoogdieren.

De beplanting van houtsingels varieert per gebied. In het Overijsselse zandlandschap op de dekzandvlakten en ruggen ziet men veel zomereiken als boomvormers. Deze worden aangevuld met onder andere ruwe berk, zachte berk, zwarte els en lijsterbes. Voorkomende struiken zijn vuilboom, geoorde wilg, grauwe wilg en krent.

De houtsingel in het zuiden van het projectgebied is 10 meter breed. Deze singel wordt afgezet met een raster op 1 meter breedte van de beplanting. De houtsingel bevat struik en weinig boomvormers in verband met de schaduwwerking op de kuil. De houtsingel wordt gefaseerd afgezet zodat er altijd een groen beeld aanwezig is.

Solitaire bomen en boomgroepen

Vrijstaande bomen en boomgroepen op of aan de rand van het erf zijn markante herkenningspunten. Ze zijn beeldbepalend voor boerderij en omgeving en zetten de boerderij bovendien duidelijk 'in het groen'. Doordat ze vrij staan, groeien ze tot flinke omvang uit.

Oorspronkelijk werden solitaire bomen aangeplant met een praktisch doel. Ze dienden als windbreker naast een stal of waren bedoeld voor de houtproductie. Het waren altijd bomen die ook in het landschap te vinden waren. Vooral zomereiken en beuken kwamen veel voor. Daarnaast zijn essen, populieren, zwarte elzen, paardenkastanjes, veldesdoorn en schietwilgen veel als solitair aangeplant. Overigens werden op achtererven ook vaak solitaire fruitbomen of okkernoten aangeplant, omdat deze voor extra voedsel zorgden.

De bomen vormen een goed broed- en uitkijkplaats voor (roof)vogels. Vleermuizen gebruiken ze tijdens hun nachtvluchten als oriëntatiepunt.

Knip- en scheerheg

Over het algemeen staan heggen op het voorerf. Heggen staan vooral op het erf rondom de siertuin, moestuin, dierenweide of boerenboomgaard.

Vaak werden doornige struiken gebruikt, zodat de heg ondoordringbaar was. Vee brak daardoor niet uit de wei en ongewenste dieren bleven op afstand.

Meidoorn is waarschijnlijk de meest aangeplante heggenstruik, vooral in knip- en scheerheggen. De meidoorn is goed te snoeien en vormt een erg dichte heg. Naast de meidoorn zijn soorten als beuk, liguster en veldesdoorn ook uitermate geschikt voor een knip- en scheerheg.

Op een natuurlijke erf zijn heggen erg waardevol. Ze zijn vooral goed om vogels naar het erf te lokken. Deze houden zich graag schuil tussen de dichte struiken en zijn blij met de bessen en zaden die de struiken vormen.

Groenelement	Onderhoudswerkzaamheden	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs (excl. 21% BTW)	Totaalprijs (excl. 6% BTW)
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Houtsingel (oost) (56 x 4 meter)						
	Inzet graafmachine	16	uren	€ 75,00	€ 1.200	
	Inzet trekker met dumper	12	uren	€ 60,00	€ 720	
	Verwijderen klinkerverharding (80 m x 3,5 m)				€ 1.960	
	Verwijderen uitheemse beplanting	80	m²	€ 6,50	€ 520	
	Leveren nieuw bosplantsoen (3 planten per 2 m²)	336	stuks	€ 1,25		€ 420
	Aanplanten nieuw bosplantsoen	336	stuks	€ 1,00	€ 336	
2. Houtsingel (midden) lengte 40 meter, breedte 8 meter						
	Leveren nieuw bosplantsoen (3 planten per 2 m²)	480	stuks	€ 1,25		€ 600
	Aanplanten nieuw bosplantsoen	900	stuks	€ 1,00	€ 900	
3. Houtsingel (midden) lengte 52 meter, breedte 10 meter						
	Leveren nieuw bosplantsoen (3 planten per 2 m²)	780	stuks	€ 1,25		€ 975
	Aanplanten nieuw bosplantsoen	780	stuks	€ 1,00	€ 780	
4. Solitairen en boomgroepen						
	Leveren zomerlinde, maat 16-18	1	stuks	€ 175,00		€ 175
	Leveren zomereiken, maat 16-18	4	stuks	€ 150,00		€ 600
	Planten solitaire bomen incl. grondverbetering plantgat + 3 boompaal en band	5	stuks	€ 75,00	€ 375	
5. Knip- en scheerheg						
	Toepassen grondverbetering	26	m¹	€ 8,00	€ 208	
	Leveren nieuwe haag, beuk maat 80-100	182	st	€ 1,95		€ 355
	Aanplanten van hagen, 2 rijen, 7st. per meter	26	m¹	€ 15,00	€ 390	
6. Plaatsen raster van gekloofde eiken palen						
	Aanbrengen gekloofde palen met glad draad koorde 15/18 cm (meerwaarde i.v.p. rondhout)	310	m1	€ 7,50	€ 2.325	
	Leveren en plaatsen landhek	1	stuks	€ 1.250,00	€ 1.250	
7. Fruitbomen						
	Appel, hoogstam, 14-16, leverantie	3	stuks	€ 95,00		€ 285
	Planten solitaire bomen incl. grondverbetering plantgat + 3 boompaal en band	3	stuks	€ 75,00	€ 225	
				Subtotaal	€ 11.189	€ 3.410
	Onvoorziene kosten	%	5		€ 560	€ 170
				Subtotaal	€ 11.749	€ 3.580
	BTW	%	€ 21,00		€ 2.470	
		%	€ 6,00			€ 210
			Totaal		€ 14.219	€ 3.790

Totaal incl. BTW

€ 18.009



Afbeelding 28. Inrichtingsschets Janninksweg

Legenda

	Bestaand bos
	Bomen nieuw
	Bomen bestaand
	Bosplantsoen, bloei en bes
	Weiland
	Verharding
	Privétuin
	Schuur nieuw
	Bebouwing bestaand

5.1.3 Inrichtingsmaatregelen

De inrichtingsmaatregelen zijn in nebenstaand overzicht weergegeven.

5.2 Janninksweg

De herontwikkeling van het erf aan de Janninksweg wordt in nebenstaand paragrafen nader toegelicht.

5.2.1 Landschappelijke inpassing

Nieuwe erfensemble

Het totale bebouwde oppervlak neemt in de nieuwe situatie fors af. Daardoor wordt het erf een stuk compacter. Het nieuwe bijgebouw wordt op de plek van de voormalige gebouwen gerealiseerd, op zo kort mogelijke afstand van de woning. Het overige deel van het voormalige erf wordt toegevoegd aan het naastgelegen weiland. De ingang van de nieuwe schuur is, net als de te slopen schuren, naar de Janninksweg gericht.

Inpassing nieuw bijgebouw

Het nieuwe bijgebouw wordt gedeeltelijk achter de bestaande beukenhaag gerealiseerd. Door daarnaast tegen de zuidzijde (landschapskant) van het nieuwe bijgebouw bosplantsoen aan te planten, wordt de schuur ingepast in het landschap. Ook functioneert dit groenelement als kleine ecologische stapsteen.

Een bomenrij aan de westzijde van het erf markeert de nieuwe erfgrens en zorgt voor een landschappelijke inpassing van het nieuwe bijgebouw aan deze zijde van het erf.

Overige inrichtingsmaatregelen

Langs de Janninksweg worden een aantal eiken geplant. Dit sluit aan bij de al aanwezige wegbeplanting.

5.2.2 Beplanting

Het nebenstaande beplantingsoverzicht geeft aan waar ondergenoemde elementen een plek krijgen. Hieronder zijn de soortkeuzes genoemd.

Bosplantsoen

Het bosplantsoen ten zuiden van het bijgebouw bestaat uit inheemse sierheesters met een sterke sierwaarde: Kardinaalsmuts, vuilboom en Gelderse roos. Het aantal, de grootte en de prijs van de heesters zijn opgenomen in de beplantingstabel 'Heesters'(afbeelding 29). Tussen de heesters worden 4 eiken gepland (zie beplantingstabel onder 'Bomen').

Laanbomen

De aan te planten laanbomen zijn –net als de bestaande laanbomen- zomereiken.

Erfrand

De erfrand wordt begrensd door vier zomereiken.

Groenelement	Onderhoudswerkzaamheden	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheids prijs	Totaal prijs (excl 21% BTW)	Totaalprijs (excl. 6% BTW)
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
Bomen						
	Zomereiken (4x bos, 5x wegberm, 4x erfbegrenzing), Maat 14-16	13	stuks	€ 60,00		€ 780
	Lijsterbes (3x bos), Maat 12-14	3	stuks	€ 60,00		€ 180
	Planten solitaire bomen incl. grondverbetering plantgat + 3 boompaal en band	13	stuks	€ 75,00	€ 975,00	
Heesters:						
	Kardinaalsmuts (6x bosplantsoen) , 100-125 cm, 3 stuks per m1	6	stuks	€ 7,00		€ 48
	Gelderse roos (6x bosplantsoen) , 100-125 cm, 3 stuks per m1	6	stuks	€ 7,00		€ 48
	Vuilboom (13x bosplantsoen), 100-125 cm, 2 stuks per m2	13	stuks	€ 7,00		€ 104
	Aanplanten bosplantsoen	25	stuks	€ 1,00	€ 25,00	
Weiden:						
	Gazon, zaadmengsel	50	m2	€ 12,00		€ 600
	Weide, zaadmengsel	125	m2	€ 8,00		€ 1.000
	Inzaaien zaadmengsels	4	uur	€ 40,00	€ 160,00	
Subtotaal					1160	€ 2.760
Onvoorziene kosten		%	5		€ 60,00	140
Subtotaal					€ 1.220,00	€ 2.900
BTW		%	€ 21,00	€ 260		
		%	€ 6,00		€ 170	
Totaal				€ 1.480	€ 3.070	

Afbeelding 29. Beplantingstabel Janninksweg

Totaal incl. BTW

€ 4.550

Gazon en weide

Op de plek van de te slopen schuren wordt gras ingezaaid en in gebruik genomen als gazon of weide.

5.3 Samenvatting meerwaarde

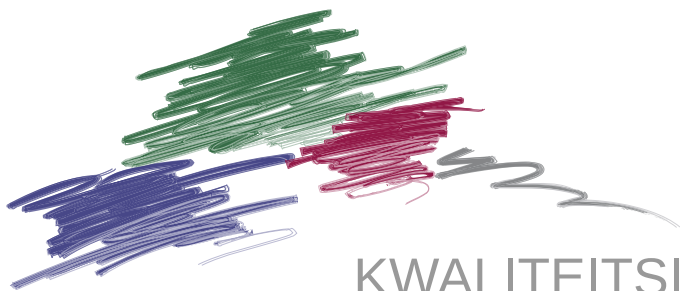
Het afstoten van de intensieve veehouderijtak vormt in combinatie met de sloop van schuren (op de locatie Nottermorsweg en Janninksweg 1) en de investering in het versterken van het landschap, een toename in ruimtelijke kwaliteit. Hieronder is de meerwaarde van de ontwikkeling samengevat weergegeven.

Nottermorsweg:

- Beëindiging van intensieve veehouderij in een grondwaterbeschermingsgebied;
- Een goede inpassing van het erf en voor recreanten aantrekkelijker gebied;
- Voortborduren op kenmerkende inrichting voor- en achtererf door positionering hoofd- en bijgebouw.
- Versterking van de landschappelijke structuur;
- Behoud van de herkenbaarheid van de jonge heide- en broekontginning;
- Verschil tussen hoog en laag, droog en nat wordt zichtbaar door toepassing juiste plantsoorten;
- Meerwaarde voor ecologie door grotere structuurvariatie en gebruik inheemse plantsoorten.

Janninksweg:

- Verwijdering functieloze en landschapsontsierende gebouwen;
- Compacter erf, ingericht voor burgerbewoning met passend nieuw bijgebouw;
- Goede landschappelijke inpassing van het erf en nieuw bijgebouw;
- Versterking van de landschappelijke structuur.



6

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

6.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Aangezien de ontwikkeling in het landelijk gebied plaatsvindt, moet het initiatief voldoen aan het provinciale beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen. Twee principes uit de omgevingsvisie zijn hierbij leidend;

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

Uitgangspunt is dat plannen die binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie passen en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken, ontwikkelingsruimte krijgen. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht moet zijn met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

6.2 Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Om te bepalen of een extra investering in ruimtelijke kwaliteit moet plaatsvinden, naast een basisinspanning, is het plan van de initiatiefnemer op het erf aan de Nottermorsweg getoetst aan de hand van de drie variabelen.

6.3 Bepalen kwaliteitsinvestering

6.3.1 Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd

De ontwikkeling betreft de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen in ruil voor de ontwikkeling van een woningbouwkavel. Het erf wordt in stijl gerenoveerd en landschappelijk ingepast. Er wordt daarmee geïnvesteerd in landschappelijke inpassing. De invulling van het erf is gebiedseigen, gezien de ligging in het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap' en aangezien er al een woonfunctie aanwezig is.

6.3.2 Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling is kleinschalig en er is sprake van een positieve impact op de omgeving. Er is geen sprake van verkeerstoename (ten opzichte van de huidige situatie) en de projectlocatie wordt landschappelijk ingepast. Het plan levert daarmee een aanzienlijke, positieve bijdrage aan de leefomgeving van omwonenden.

6.3.3 Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen

De ontwikkeling dient grotendeels een eigen belang. De initiatiefnemer heeft een goede invulling voor het erf gevonden. Door toepassing van de Rood voor Rood-regeling worden landschapsontsierende schuren gesloopt en maatregelen getroffen om de landschappelijke kwaliteiten te verbeteren. Dit dient ook het maatschappelijke belang.

6.4 Conclusie

Aangezien de ontwikkeling gebiedseigen is, een kleine schaal heeft, de impact op de omgeving louter positief is en het plan ook maatschappelijke belangen dient, hoeft er geen extra investering in ruimtelijke kwaliteit plaats te vinden bovenop de basisinspanning die voor ieder ruimtelijk plan geldt. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald op basis van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkavel. Het inrichtingsplan laat zien dat er met het plan veel aandacht is besteed aan het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst, bovenop de normale basis landschappelijke inpassing. Het voorliggende plan past daarmee binnen het beleid van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.



In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen Rood voor Rood ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkaavel. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

7.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkaavel. Uit het taxatierapport (zie bijlage 2) blijkt dat de kavelwaarde van 1.000 m² uitkomt op een bedrag van € 135.000,-. Op deze locatie wordt een woningbouwkaavel ontwikkeld op basis van de Regeling Rood-voor-Rood. De inbreng van de agrarische ondergrond bedraagt € 5.750,-. De waardestijging van de locatie van de woningbouwkaavel bedraagt daarmee € 129.250,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

7.2 Sloopkosten

In de provinciale Rood voor Rood-regeling werd een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. De provincie heeft in 2009 toestemming gegeven uit te gaan van een afwijkend bedrag in de situaties waar blijkt dat de sloopkosten hoger uitvallen. In deze situaties wordt de initiatiefnemer gevraagd twee sloopoffertes te overleggen en voor de sloopkosten uit te gaan van het laagste offertebedrag. Uitgaande van de offerte waarbij de sloopkosten het laagst liggen (zie bijlage 1), zijn de totale sloopkosten van de bebouwing aan de Nottermorsweg 7 € 13.576,20,- (inclusief asbestsanering en incl. BTW) en de totale sloopkosten voor de Janninksweg 1 te Hoge Hexel € 25.455,-. In de sloopoffertes is geen rekening gehouden met de grond die nodig is voor het vlak maken van het terrein na het slopen van de schuren inclusief de kelders. De hoeveelheid zwarte grond benodigd voor het vlak maken van het terrein van de locaties Janninksweg en Nottermorsweg bedraagt 1000 m³. Dit komt neer op een bedrag van € 10.000,-. In de sloopkosten voor de Janninksweg is rekening gehouden met het feit dat 420 m² van de 570 m² wordt ingezet voor de rood voor rood-regeling.

7.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in "Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel". In bijlage 3 zijn de taxaties toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Nottermorsweg te Wierden en de Janninksweg te Hoge Hexel. Deze bedraagt voor de Nottermorsweg € 49.944,-. Dertig procent hiervan, € 14.983,-, hoeft de initiatiefnemer niet te investeren. Deze bedraagt voor de Janninksweg € 44.118,-. Dertig procent hiervan betreft € 13.235,-. Rekening houdend met het feit dat maar 420 van de 570 m² wordt voor rood voor rood, betekent dit dat de op te voeren gecorrigeerde vervangingswaarde € 9.752,- betreft.

7.4 Investerings in ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

<u>Waarde bouwbestemming bouwkavel</u>	<u>€ 129.250,-</u>
Sloopkosten volgens offerte	€ 13.576,-
Sloopkosten volgens offerte	€ 25.455,-
Aanvullen van de grond	€ 10.000,-
Bouwrijp maken woningbouwkavel	€ 15.000,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 14.983,-
<u>30% gecorrigeerde vervangingswaarde</u>	<u>€ 9.752,- -/-</u>
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 40.484,-

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het erf met de bestaande woning en de nieuwe bouwkavel. Deze kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 18.009,- voor de Nottermorsweg en € 4.550,- voor de Janninksweg. Totaal € 22.559,-

De advieskosten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit kunnen ook worden opgedragen. In dit geval zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude, kosten voor het opstellen van de taxatierapporten, voor het advies van een architect en voor het asbestinventarisatie rapport. Daarbij opgeteld komen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de noodzakelijke onderzoeken en de leges. Het totale bedrag voor plankosten bedraagt € 25.032,00 In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Als extra kwaliteitsimpuls heeft de familie Kippers besloten het asbest op de overige schuren aanwezig op de Nottermorsweg 7 te verwijderen. Conform de offerte van AB-oost bedragen de kosten voor asbestsanering € 10.575,-. Deze kosten zijn niet opgevoerd onder de Rood voor Rood-investering.

Inrichtingskosten	€ 22.559,-
<u>Plankosten: advieskosten, onderzoeken, bestemmingsplan, etc.</u>	<u>€ 25.032,-</u>
Totaal	€ 47.591,-

7.5 Conclusie

In dit geval wordt € 47.591,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Deze investering is fors hoger dan de verplichte investering in ruimtelijke kwaliteit (€ 40.484).