

Rood voor Rood Karsten

*Noorderweg te Geerdijk en
Grintweg 14 Westerhaar*



Rood voor Rood Karsten

*Noorderweg te Geerdijk en
Grintweg 14 Westerhaar*

Opdrachtgever:

Naam: De heer G. Karsten
Adres: Postbus 46
Postcode, plaats: 7680 AA Vroomshoop

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	3489
Datum:	September 2012
Projectleider:	Erwin Stevens
Opgesteld door:	Marjolein Prins Ina klein Teeselink
Gecontroleerd door:	
Paraaf controleur:	



INHOUD

1 NLEIDING

1.1 Inleiding	7
1.2 Rood voor Rood	7
1.3 Grintweg 14, Daarlerveen	9
1.4 Perceel Noorderweg, Geerdijk	9
1.5 Inrichtingsplan	9

2 BELEIDSANALYSE

2.1 Inleiding	11
2.2 Omgevingsvisie	11
2.3 Landschapsontwikkelingsplan LOP NOTT	15
2.4 Welstandsnota gemeente Twenterand	17
2.5 Rood voor Rood	17
2.6 Conclusie	19

3 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

3.1 Overheid	21
3.2 Initiatiefnemer	21

4 LANDSCHAPSANALYSE EN INRICHTINGSSCHETS

4.1 Landschapsanalyse Grintweg 14 Vriezenveen	23
4.2 Landschapsanalyse Noorderweg 108 Geerdijk	25
4.3 Inrichtingsschets Grintweg 14 Vriezenveen	27
4.4 Inrichtingsschets Noorderweg 108 Geerdijk	29

5 BEPLANTINGSPLAN

31

6 SECTORALE HAALBAARHEIDSTOETS

35

7 FINANCIËLE ONDERBOUWING

39



Afbeelding 1: Luchtfoto: de slooplocatie aan de Grintweg



Afbeelding 2: Topografische kaart : de slooplocatie aan de Grintweg



1

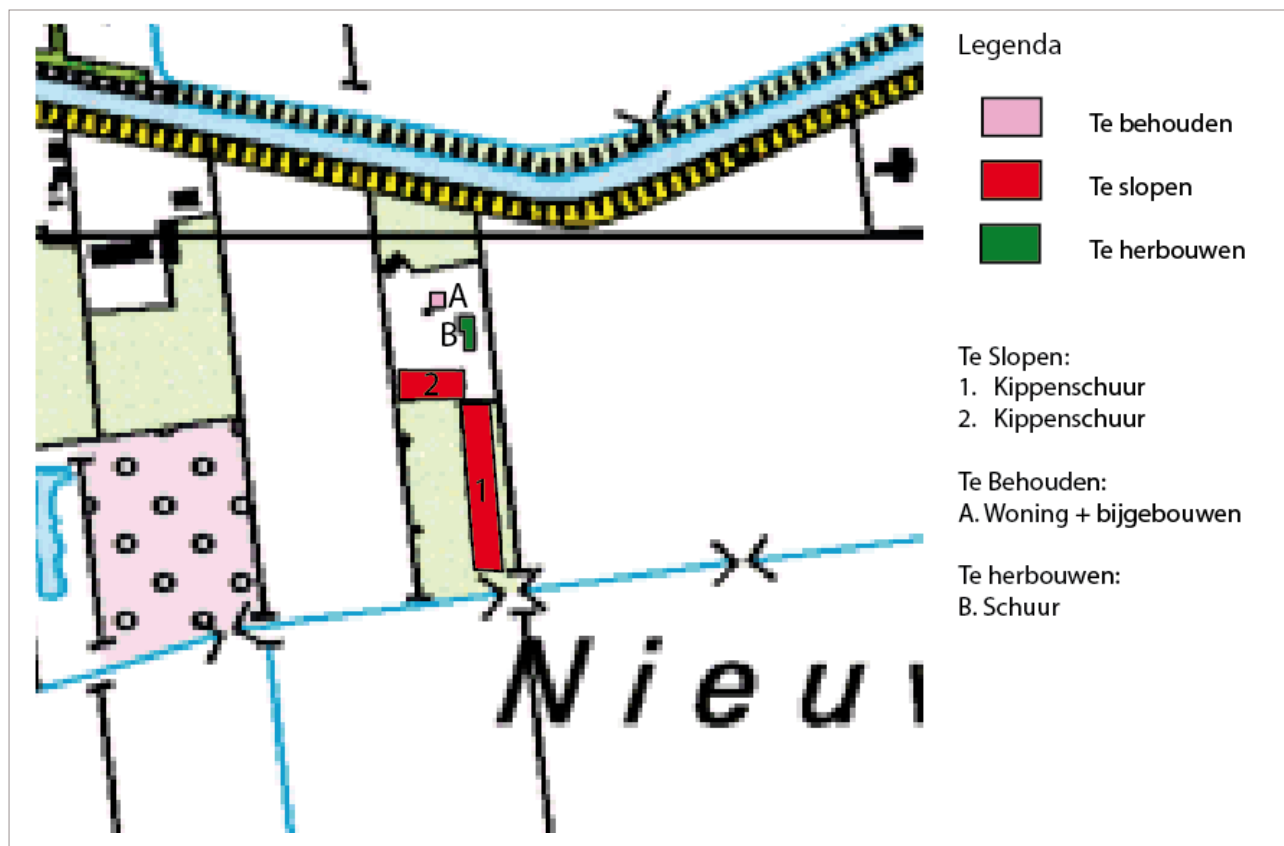
Inleiding

1.1 Inleiding

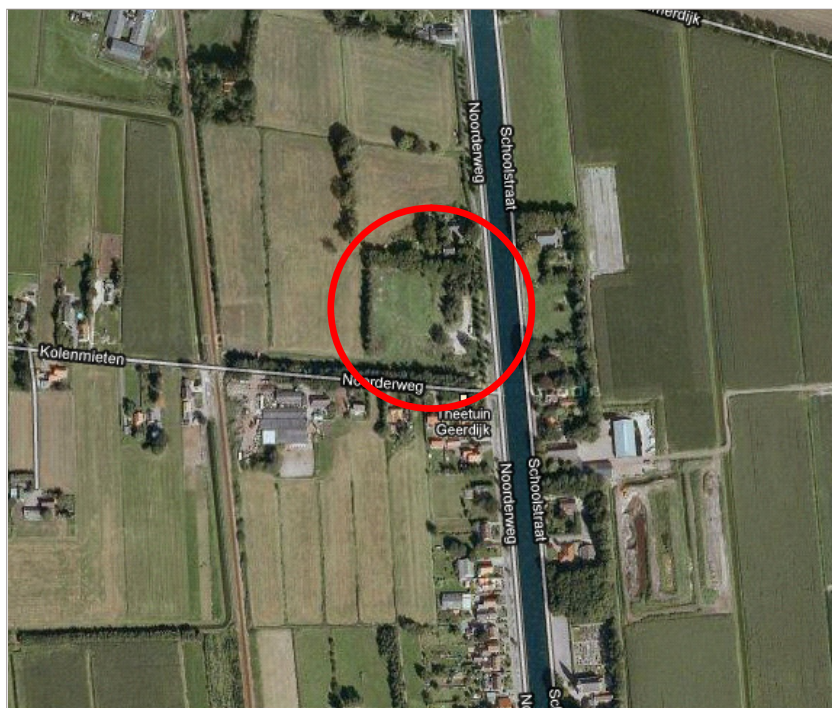
Op initiatief van de heer Karsten, eigenaar van het gelijknamige bouwbedrijf Karsten B.V., is Eelerwoude in 2009 gestart met de planvorming voor de herontwikkeling van het erf aan de Grintweg 14 te Westerhaar in het kader van de Rood voor Rood-regeling met gesloten beurs en de inrichting van een compensatiekavel aan de Noorderweg te Geerdijk. Beide projectlocaties zijn gelegen in de gemeente Twenterand en in eigendom van dhr. Karsten.

1.2 Rood voor Rood

De heer Karsten is voornemens de landschapontsierende agrarische gebouwen, twee voormalige kuikenstallen met een totale oppervlakte van 1422 m² te slopen en in te zetten in de Rood voor Rood regeling. De woning op het perceel aan de Grintweg 14 zal behouden blijven. De gemeente Twenterand heeft als reactie op het principeverzoek aangegeven dat op deze locatie een schuur ter grootte van circa 170 m² behouden kan blijven.



Afbeelding 3: Te slopen bebouwing Grintweg



Afbeelding 4: Luchtfoto: de compensatiekavel aan de Noorderweg



Afbeelding 5 Topografische kaart: de compensatiekavel aan de Noorderweg

Deze schuur zal dienen voor opslag van materialen voor de nodige beheer- en onderhoudswerkzaamheden. Omdat op de locatie aan de Grintweg een compensatiewoning niet gewenst is vanwege de ligging nabij een landbouwontwikkelingsgebied, is gezocht naar een andere locatie voor compensatie. Deze locatie is gevonden aan de Noorderweg te Geerdijk. Op beide locaties worden investeringen gedaan om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. De gemeente Twenterand heeft in een reactie op het principeverzoek positief op de plannen gereageerd.

1.3 Grintweg 14, Daarlerveen

Eén van de voorwaarden van de Rood voor Rood regeling is de sloop van minstens 850 m² landschapontsierende bebouwing ter realisatie van een compensatiekavel. In dit plan is de Grintweg 14 de slooplocatie. De agrarische functie is op deze locatie verdwenen en het woongebouw op het voormalig agrarisch erf staat momenteel leeg. Vanwege het verlies van de agrarische functie en het uitblijven van onderhoud vertonen de gebouwen een rommelig en verpauperd aanzicht. Om het vervallen beeld tegen te gaan is de heer Karsten voornemens de landschapontsierende kippenschuren in te ruilen voor een compenserende woningbouwkavel.

Op deze locatie zijn in totaal 1592 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gelegen, waarvan 1422 m² de te slopen twee landschapontsierende kippenschuren betreft, zie afbeelding 1 op pagina 6.

Voor het beheer en onderhoud van het perceel mag 170 m² behouden blijven, zoals blijkt uit de reactie van de gemeente Twenterand op het principeverzoek. Uit een nadere inspectie blijkt echter dat de te behouden schuur (circa 170 m²) bouwtechnisch kan voldoen aan de beoogde functie. Om de schuur toch functioneel te kunnen gebruiken en om een betere ruimtelijke en landschappelijke inpassing te realiseren, is het de wens de schuur duurzaam te herbouwen in plaats van verbouwen. Afbeelding 3 op pagina 7 geeft de te slopen en herbouwen situatie weer op deze locatie.

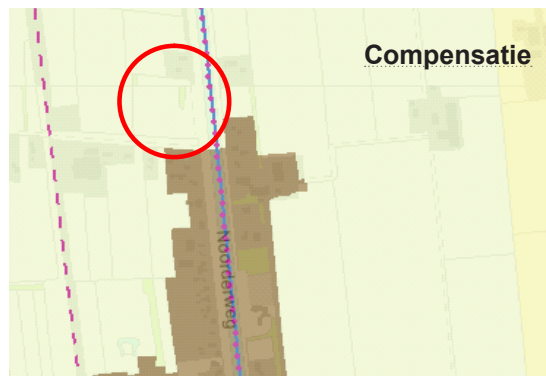
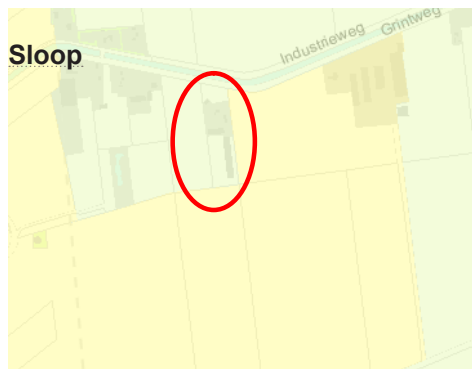
Vanwege de open en regelmatige structuur in het veenkoloniale gebied en de ligging nabij het landbouwontwikkelingsgebied (zie hoofdstuk beleid), is het ruimtelijk niet gewenst om op de locatie aan de Grintweg de compensatiekavel te realiseren.

1.4 Perceel Noorderweg, Geerdijk

Het perceel aan de Noorderweg te Geerdijk, gemeente Twenterand, is ook in het bezit van de heer Karsten. Deze locatie is geschikt voor een compensatiekavel op basis van de Rood voor Rood-regeling. De kavel is gelegen tegen het bebouwingslint van het buurtschap Geerdijk en als reactie op het principeverzoek (kenmerk 2009.001.995 (17243)) geeft de gemeente Twenterand aan dat een compensatiekavel op deze locatie stedenbouwkundig goed verdedigbaar is. Afbeelding 4 op pagina 8 is een weergave van het perceel aan de Noorderweg.

1.5 Inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan is een vervolg op het principeverzoek en geeft een uitwerking van de Rood voor Rood-regeling met gesloten beurs voor de herontwikkeling van het erf aan de Grintweg en de ontwikkeling van het perceel aan de Noorderweg. Eelerwoude heeft haar brede kennis en ervaring met betrekking tot de Rood voor Rood-regeling ingezet voor dit project. Met dit inrichtingsplan is een advies ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit opgesteld, op basis van een beleidsmatige, landschappelijke en financiële onderbouwing.



buitengebied accent productie



schoonheid van de moderne landbouw

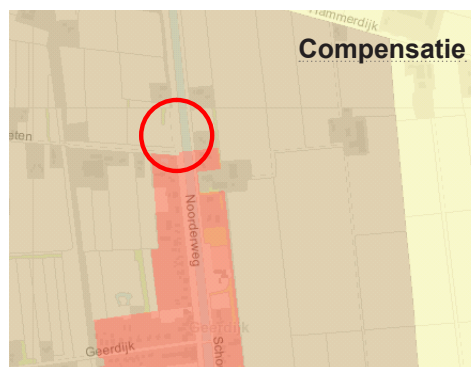


landbouwontwikkelingsgebied

Afbeelding 6: Kaart ontwikkelingsperspectieven sloop- en compensatielocatie



- Reconstructiezonering
- landbouwontwikkelingsgebied
 - verwevingsgebied
 - extensiveringsgebied
 - stedelijk gebied
 - overige functies



Afbeelding 7: Kaart reconstructiegebieden sloop- en compensatielocatie



2

Beleidsanalyse

2.1 Inleiding

Om te kunnen deelnemen aan de Rood voor Rood regeling moeten de ontwikkelingen binnen de gestelde kaders van het provinciale en lokale beleid passen. De provincie heeft haar ruimtelijke doelstellingen en ambities in de Omgevingsvisie weergegeven. De gemeente Twenterand heeft in haar beleidsdocument 'Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Twenterand' de voorwaarden voor deelname aan de Rood voor Rood-regeling vastgesteld. In dit hoofdstuk is het provinciale en het lokale beleid toegepast op de projectlocaties.

2.2 Omgevingsvisie

Ontwikkelingsperspectieven

Zowel de sloop- als de ontwikkelingslocatie vallen in de ontwikkelingsperspectieven van de omgevingsvisie afbeelding 6 op pagina binnen het kader 'buitengebied accent productie: schoonheid van de moderne landbouw'. In dit gebied krijgt de landbouw ruimte voor schaalvergroting en modernisatie. Het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken is in dit gebied optimaal in harmonie met de schaalvergroting.

De sloop van de landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van een woningbouwkavel aan het bebouwingslint van Geerdijk, zal de ontwikkeling van de moderne landbouw niet in de weg staan. De ontwikkellocatie is direct gelegen aan de bebouwde kom van Geerdijk. De mogelijkheden voor de landbouw en de uitstraling worden niet beïnvloed door de ontwikkeling van een woningbouwkavel op deze locatie (zie hoofdstuk 6). Het project past dan ook in het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie.

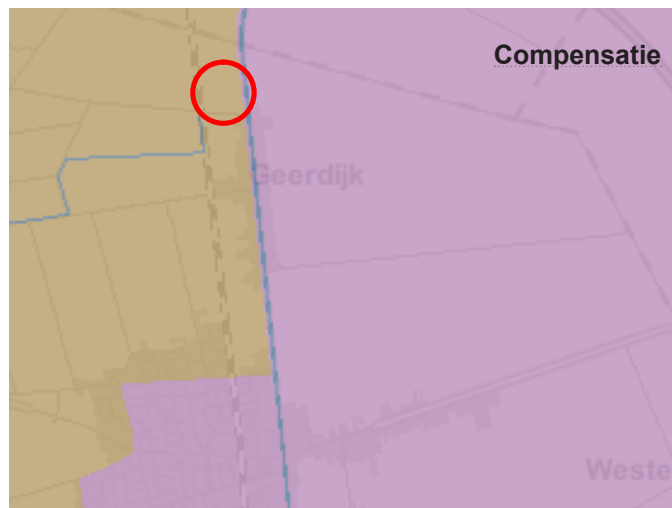
Reconstructie

Op 1 april 2002 is de reconstructiewet in werking getreden voor het buitengebied. Vanuit de reconstructiewet is het buitengebied in drie gebieden verdeeld: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Zowel de locatie aan de Grintweg als aan de Noorderweg zijn gelegen in het verwevingsgebied, zie afbeelding 7 op pagina 10.

In het verwevingsgebied gaan landbouw, natuur en recreatie samen. Hervestiging op bestaande locaties van boerderijen of uitbreiding van intensieve veehouderij bedrijven wordt onder voorwaarden toegestaan. In het verwevingsgebied krijgen functies gezamenlijk een kans. Omdat de slooplocatie grenst aan het landbouwontwikkelingsgebied, is het toevoegen van een woningbouwkavel aan het gebied ruimtelijk niet gewenst. In een landbouwontwikkelingsgebied krijgt de intensieve veehouderij namelijk voorrang en zijn nieuwe woningbouwkavels uitgesloten. Daarom is in dit project voorgesteld de compenserende woningbouwkavel te realiseren op de locatie aan de Noorderweg. Omdat deze locatie ligt in het verwevingsgebied en aansluit op het bestaande bebouwingslint, is er geen sprake van belemmering van de landbouw in het gebied.

Gebiedskenmerken

Ruimtelijke ingrepen hebben effect op de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie heeft de provincie Overijssel de eigenschappen van gebieden verwoord en verbeeld in de gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn

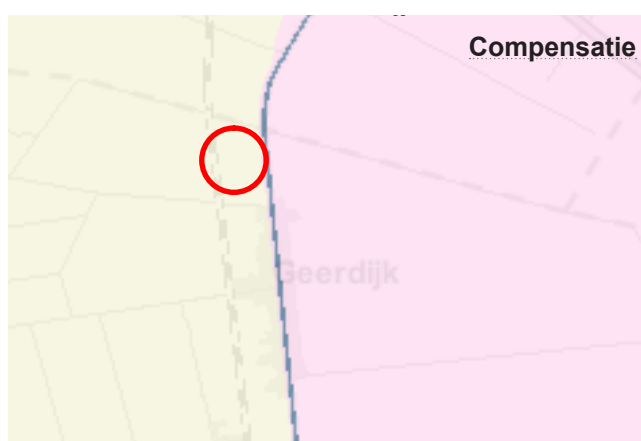
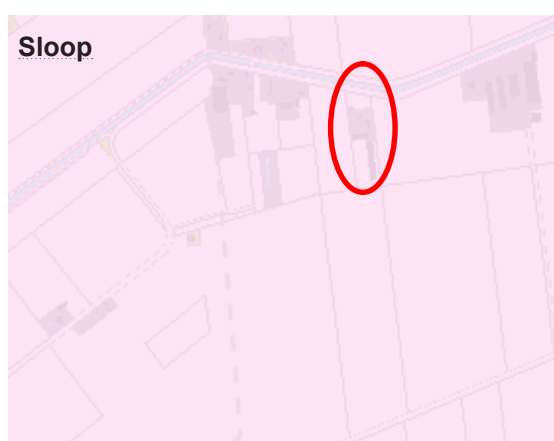


dekzandvlakte en ruggen



hoogveengebieden (in cultuur gebracht)

Afbeelding 9::Kaart natuurlijk laag sloop- en compensatielocatie



jonge heide- en broekontginningslandschap



veenkoloniaal landschap

Afbeelding 9: Kaart met laag van het agrarisch landschap

opgebouwd uit een viertal lagen: de natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan door abiotische processen, zoals weersinvloeden, waterstromen, vestiging plant en dier, etc. Afbeelding 8 op pagina 12 is een weergave van de natuurlijke laag op de projectlocaties.

De slooplocatie aan de Grintweg valt onder het in cultuur gebrachte hoogveengebied. Hoogveengebieden zijn van oorsprong natte gebieden. De compensatielocatie ligt in een gebied dat is aangemerkt als dekzandvlakte en ruggen. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen zijn hoogteverschillen die behoren tot de kenmerkende dekzandvlakten. De vlakte en ruggen zijn hier oost-west georiënteerd.

Zowel op de sloop- als de compensatielocatie passen de ontwikkelingen binnen de normen en ambities van de natuurlijke laag. Per saldo neemt de bebouwing af, doordat meer bebouwing wordt gesloopt dan gerealiseerd op de compenserende woningbouwkwartel. Bestaande structuren worden versterkt en openheid wordt hersteld.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap geeft de antropogene invloed op de natuurlijke omstandigheden weer. In de laag van het agrarisch cultuurlandschap valt de slooplocatie binnen het veenkoloniaal landschap en de compensatielocatie binnen het jonge heide- en broekontginningslandschap. Op afbeelding 9 op pagina 12 is een weergave van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen, zie ook natuurlijke laag, op grote schaal afgegraven en het landschap ontgonnen. Waterlopen, kanalen en bebouwingslinten geven de maat van ruimte aan, die gekenmerkt wordt door grote open ruimten en vergezichten oplevert.

Voor zowel het veenkoloniaal landschap als het jonge heide- en broekontginningslandschap geldt dat de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen de ruimtes en bestaande verdichte zones in stand gehouden moeten blijven. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de versterking van bijzondere architectuur, de linten door het landschap en de open ruimtes. De beoogde ontwikkelingen in dit project dragen bij aan het behoud en versterken van de open ruimte doordat de landschapontsierende agrarische gebouwen worden gesloopt en de compensatiekwartel het bebouwingslint van Geerdijk versterkt.

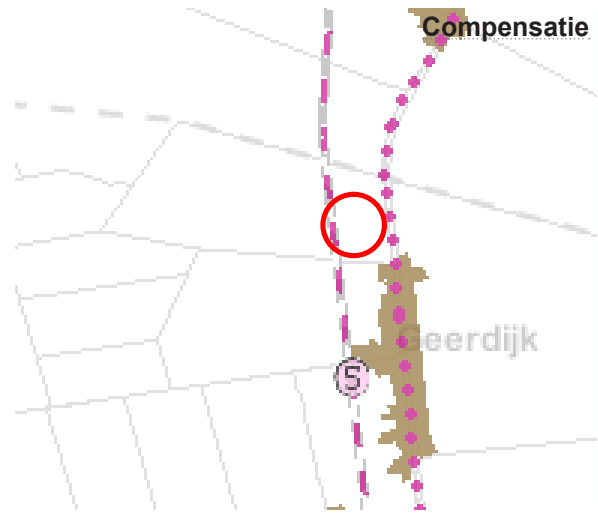
Stedelijke laag

In de stedelijke laag is het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk en ordenend principe. Vestiging werd bepaald door efficiëntie en nabijheid. Steden zijn de economische motoren van de provincie. Afbeelding 9 is een weergave van de stedelijke laag voor de projectlocaties.

Aangezien de projectlocaties niet in de stedelijke laag liggen en dus geen belemmerende ontwikkeling vormen op de aanwezige verbindingen, zijn specifieke normen en richtingen uit deze laag niet van toepassing.

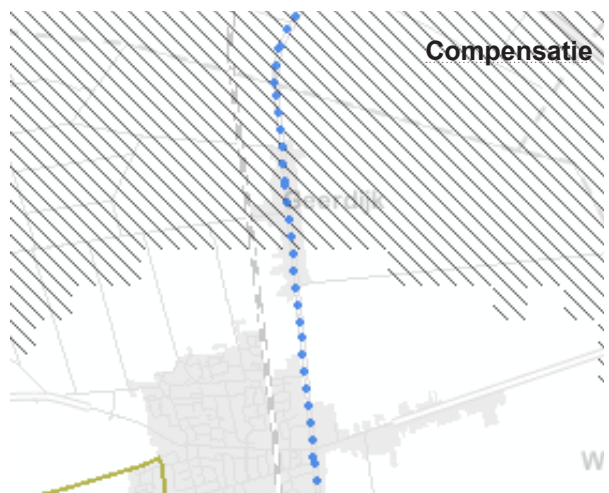
Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag kenmerkt zich door het welbehagen, trots en beleving. In deze laag komen recreatieve gebiedskenmerken voor, zoals een landgoed, recreatiepark of recreatieve route. Uit afbeelding 10 op pagina 14 blijkt dat langs de slooplocatie een recreatieve route loopt. De compensatiekwartel valt, net als geheel Geerdijk, in een donkere gebied. Ook de vaarweg komt terug in de lust- en leisurelaag.



IC S spoor met stations
kanalen en vaarten

Afbeelding 10 Kaart met stedelijke laag sloop- en compensatielocatie



recreatieve routes en vaarwegen
donkerte

Afbeelding 11: Kaart met lust- en leisurelaag sloop- en compensatielocatie

De compensatielocatie valt in zijn geheel in het donkere gebied. Het contrast tussen lichte en donkere, stille en drukke gebieden is groot. De donkere gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen daarmee een eigen kwaliteit voor mens en dier. De ontwikkelingen in dit project hebben echter geen nadelige invloed op de kwaliteiten van de lust- en leisurelaag, omdat de ontwikkeling nabij Geerdijk nauwelijks toegevoegde nadelige effecten zal hebben op het donkere gebied.

2.3 Landschapsonwikkelingsplan LOP NOTT

Deelgebied slooplocatie

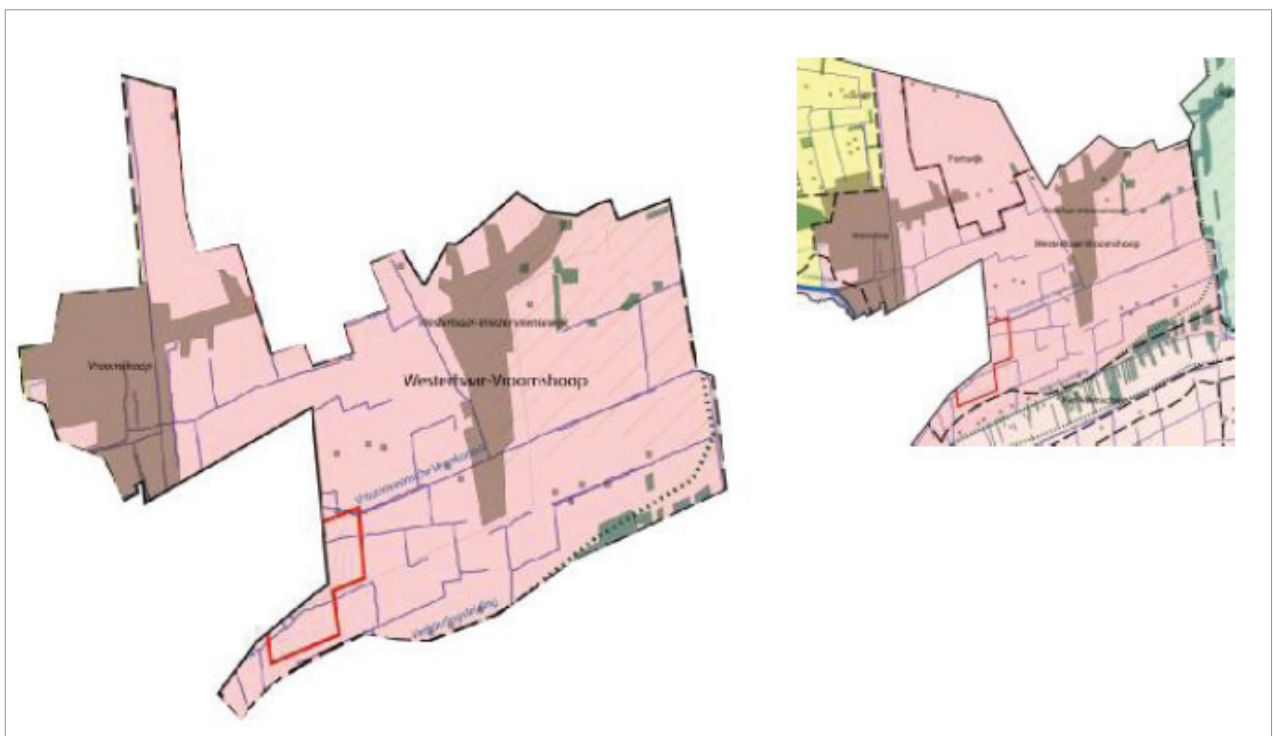
De locatie Grintweg 14 Westerhaar ligt in het deelgebied **Veenontginning Vriezenveen – deelgebied Westerhaar-Vroomshoop**. Dit is het grote centrale deelgebied in de gemeente Twenterand. Westerhaar-Vroomshoop is een typisch voorbeeld van een veenkoloniaal landschap, waar na de grootschalige hoogveenontginningen een grootschalig agrarisch landschap is ontstaan met een zeer open karakter.

Het landschapsonwikkelingsplan geeft in dit deelgebied de volgende ontwikkelingsrichting aan: behoud landschappelijke kwaliteiten en functionaliteit. Daarnaast zijn er de volgende aandachtspunten en kansen benoemd:

- Mogelijkheden voor water vasthouden benutten;
- Openheid en grootschaligheid behouden;
- LOP-Twenterand sluit aan op Gebiedsuitwerking veenschap en omgeving;
- Ontwikkelingsvisie Landbouwontwikkelingsgebieden Twenterand doet uitspraken over het landschap in het LOG, LOP-Twenterand sluit hierbij aan.

Deelgebied nieuwbouwlocatie

De locatie aan de Noorderweg te Geerdijk ligt in het deelgebied **Jonge zand- en heideontginningen Hammervlier**. Geerdijk is een ontgonnen nat gebied. Dat is in de ruimtelijke opbouw goed te herkennen. Het noordelijke deel heeft kleine rationale kavels, het zuidelijk deel heeft zeer kleine rationale kavels. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter, al kenmerkt het noordelijk deel zich deels als open landschap.



Afbeelding 12: Kaart met deelgebied LOP NOTT Westerhaar-Vroomshoop



Afbeelding 13: Kaart met deelgebied LOP NOTT Hammervlier-Geerdijk

Het landschapsontwikkelingsplan geeft in dit deelgebied de volgende ontwikkelingsrichting aan: deels behouden (zuidelijk deel), herstellen en versterken openheid (noordelijk deel). Daarnaast zijn er de volgende aandachtspunten en kansen benoemd:

- Behoud openheid noordelijk deel ten behoeve van weidevogelbeheer;
- Koppel kleinschalige ontwikkelingen in het gebied met ingrepen ten behoeve van het watersysteem en landschapselementen (zuidelijk deel);
- Behoud kleinschalige structuur stedelijk uitloopgebied (zuidelijk deel).

2.4 Welstandsnota gemeente Twenterand

De welstandsnota is zowel van toepassing op de sloop- als op de nieuwbouwlocatie. Op de slooplocatie wordt een schuur herbouwd en op de compensatiekavel een woning.

Deelgebied slooplocatie

De locatie Grintweg te Westerhaar ligt volgens de welstandsnota in de open velden van het veenlandschap. Dit komt overeen met de bevindingen in de vorige paragraaf. De welstandsnota geeft voor dit deelgebied de volgende kernpunten aan waar het inrichtingsplan voor de nieuwbouwlocatie aan moet voldoen:

- de bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van de woning erfinrichting;
- de erfbeplanting staat rond de woning;
- nieuwe grote stallen staan vrij in het veld.

Deelgebied nieuwbouwlocatie

De locatie Noorderweg te Geerdijk volgens de welstandsnota in het jonge ontginningen landschap en in het gebied: Hammerflir. Dit komt overeen met de bevindingen in de vorige paragraaf. De welstandsnota voor dit deelgebied geeft de volgende kernpunten aan waar het inrichtingsplan voor de nieuwbouwlocatie aan moet voldoen:

- de bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van de woning;
- de massa van de bebouwing en de erfbeplanting staan in een goede verhouding tot elkaar;
- de bebouwing is in het landschap ingepast middels bosjes, losse bomen of een singel.

2.5 Rood voor Rood

Het landelijk gebied van Nederland verandert. De hoofdgebruiker van het buitengebied is de landbouw. De veranderingen komen voort uit onzekerheden met betrekking tot complexe en beperkende regelgeving, schaalvergroting, epidemieën, etc. Wanneer er sprake is van bedrijfsbeëindiging nemen andere bedrijven veelal quota en landbouwgronden over. Het effect hiervan is dat er schaalvergroting optreedt. De agrarische gebouwen verliezen hun oorspronkelijke functie en in veel gevallen betekent dit dat verpaupering en verrommeling optreedt. Om de verrommeling, en dus ook de achteruitgang, van het landelijk gebied te beperken is met de Rood voor Rood-regeling de mogelijkheid geboden deze problematiek tegen te gaan. De provincie heeft kaders aangegeven voor het Rood voor Rood-beleid. Gemeenten hebben deze beleidskaders nader uitgewerkt, zo ook de gemeente Twenterand. Het doel van de Rood voor Rood regeling is de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Twenterand

Het beleidsdocument 'Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Twenterand' is vastgesteld in oktober 2005 en geactualiseerd in februari 2007. Het betreft het uitvoeringskader van de gemeente Twenterand ten aanzien van Rood voor Rood-vraagstukken. Het principe van dit beleid is dat de sloopkosten betaald worden uit de opbrengst van een compenserende woningbouwlocatie.

Om een bouwka­vel in het kader van Rood voor Rood te verkrijgen dient ten minste 850 m² aan landschapontsierende bebouwingen te worden gesloopt. In dit project wordt 1422 m² aan landschapontsierende gebouwen gesloopt.

Indien terugbouwen op de slooplocatie niet mogelijk is, kan elders teruggebouwd worden. Dit dient wel echter wel binnen de ruimtelijke ordening, milieu en overige beleidsregels te passen. Wanneer een bouwka­vel elders wordt gerealiseerd dient zoveel mogelijk aangesloten te worden gezocht op bestaande of eventueel aangewezen bebouwing, zoals buurtschappen en lintbebouwing.

De compensatielocatie in dit project is gelegen in het verlengde van het bebouwingslint van Geerdijk. Aan de overzijde van het kanaal strekt de lintbebouwing al verder. In afbeelding 11 is te zien dat de compensatieka­vel past tussen het bebouwingslint en een reeds bestaande woning.

De compensatiewoning mag niet meer dan 750 m³ aan inhoud omvatten en de grootte van de bouwka­vel moet minimaal 600 m² en maximaal 1000 m² behelsen. Bij de compensatiewoning mag een bijgebouw worden gerealiseerd met een maximum oppervlakte van 75m². Voor de compensatiewoning is het perceel aan de Noorderweg geschikt. Met een omvang van ruim 1 hectare is er ook voldoende oppervlakte om een goede landschappelijke inpassing te realiseren.

De Rood voor Rood-regeling heeft tot doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De kwalitatieve verbetering moet zowel architectonisch als door een landschapsplan gewaarborgd zijn.

De gemeente Twenterand heeft in reactie op het principeverzoek ingestemd om de schuur ter grootte van circa 170 m² op de slooplocatie in dit project te behouden. Deze schuur is nodig vanwege de opslag van materiaal voor het beheren en onderhouden van het overgebleven erf. Omdat bij nader inspectie blijkt dat de schuur bouwtechnisch niet volledig functioneel is voor het doel waarvoor het beoogd is, is de wens een functioneel, ruimtelijk en landschappelijk optimale situatie te creëren door de schuur te herbouwen. Daarmee kan ook aan de eis voldaan worden om het optimale resultaat in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering te halen, omdat bij herbouw de schuur beter landschappelijk ingepast kan worden. Aan de voorwaarde dat ten minste 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt wordt, wordt met ca. 1422 m² ruimschoots voldaan.

2.6 Conclusie

Het Rood voor Rood project Karsten ondervindt op voorhand geen problemen vanuit beleidstechnisch oogpunt. Door het toepassen van de regeling vindt een ruimtelijke verbetering in het buitengebied van de gemeente Twenterand plaats. De sloop van de voormalig agrarische gebouwen versterkt de open structuur in de omgeving van de Grintweg. Dit wordt nog meer versterkt doordat de compensatieka­vel in Geerdijk zal worden gerealiseerd. Tevens beperken de ontwikkelingen de landbouw niet in haar functie, doordat met de realisatie van de bouwka­vel aan de Noorderweg meer afstand wordt genomen tot het landbouwontwikkelingsgebied. Stedenbouwkundig is de compensatieka­vel te verantwoorden doordat aansluiting wordt gezocht met de bestaande bebouwingsstructuur van het buurschap Geerdijk.

Op de slooplocatie wordt 1422 m² landschapontsierende bebouwing gesloopt, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan het minimum van 850 m², zoals gesteld in het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid. In haar reactie op het principeverzoek heeft de gemeente Twenterand aangegeven dat een schuur van 170 m² als bijgebouw behouden kan blijven voor opslag van materiaal voor het beheer en onderhoud van het terrein. Vanwege bouwtechnische, functionele en landschappelijke redenen wordt gepleit de schuur te herbouwen, zodat optimaal kan worden voldaan aan functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit.

Locatie Grintweg 14 Westerhaar



Noorderweg Geerdijk





Randvoorwaarden ontwikkeling

De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. In dit hoofdstuk zijn randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit wet- en regelgeving en vanuit beleid en landschap opgesomd. Daarnaast komen de wensen van de initiatiefnemer aan bod. Deze bepalen de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp.

3.1 Overheid

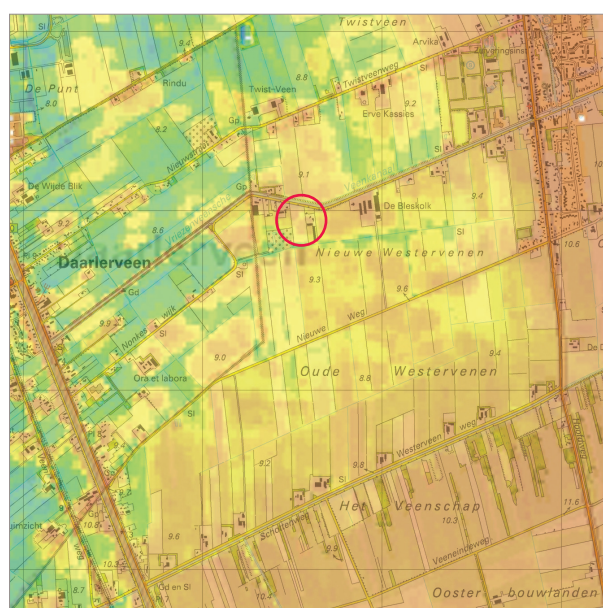
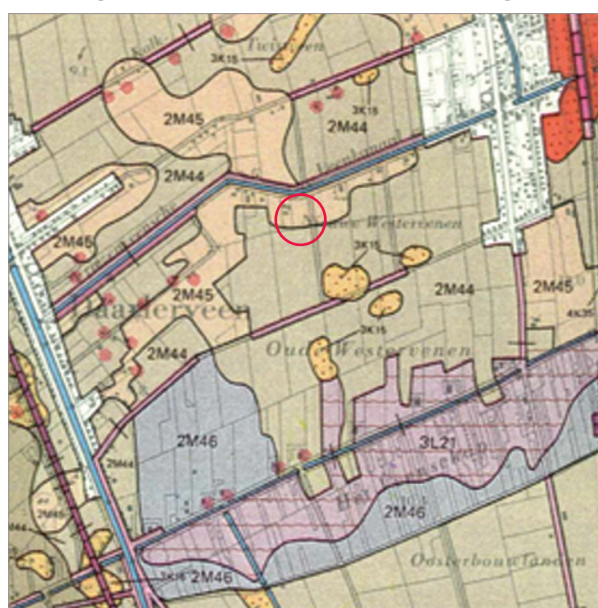
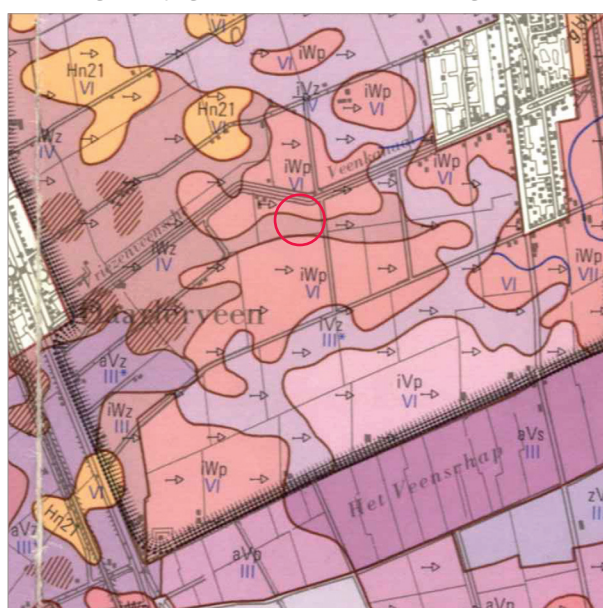
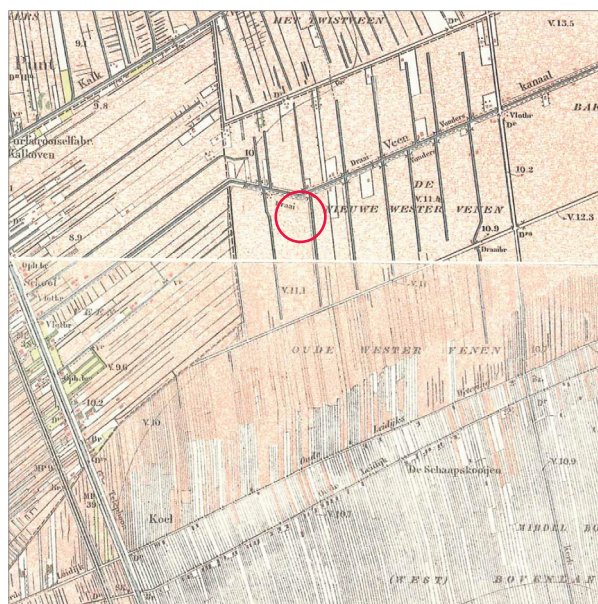
Belangrijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vanuit wet- en regelgeving, beleid en het landschap zijn:

- Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, open es(je), beekdal, voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen;
- Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen;
- Duidelijk en karakteristiek onderscheid tussen voorerf en achtererf dient behouden te blijven.

3.2 Initiatiefnemer

De opdrachtgever heeft een aantal wensen, te weten:

- Het slopen van 1422 m² aan landschapsontsierende kuikenstallen aan de Grintweg 14 te Westerhaar;
- De bestaande woning behouden;
- De bestaande schuur achter de woning herbouwen t.b.v. opslag van materialen voor het beheer en onderhoud van omliggende gronden;
- Behouden bestaande landschappelijke beplantingen, bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten;
- Een nieuwe woning (750 m³) inpassen op de locatie aan de Noorderweg te Geerdijk;
- Rekening houden met bezonning en privacy;
- Inpassen van een poel op de nieuwe locatie;
- Behouden bestaande landschappelijke beplanting, inheemse bomen- en struiken.





Landschapsanalyse en inrichtingsschets

4.1 Landschapsanalyse Grintweg 14 Vriezenveen

Huidig landschap

De slooplocatie ligt midden in het veenkoloniale landschap ten westen van Westerhaar. Het landschap kenmerkt zich door de grootschaligheid, openheid en het agrarisch gebruik.

Historisch landschap

De slooplocatie ligt in een voormalig hoogveengebied langs het Veenkanaal. Op de historische kaart van 1900 bestaat het erf nog niet. Het uitgestrekte gebied was bedekt met een dikke laag hoogveen dat tot na 1900 op grote schaal is verveend ten behoeve van de turfwinning. De vervening van het veenkoloniale landschap gebeurt op zeer grote schaal waardoor er een grootschalig landschap ontstaat met een rationele strokenverkaveling tussen de rechtlijnige ontginningskanalen, dijken en wijken. De agrarische erven liggen gekoppeld aan de kanalen, wijken en doorgaande wegen (ontginningsdijken). Het landschap wordt na de vervening ingericht voor de grootschalige landbouw en kent vrijwel geen landschappelijke beplanting.

Bodem en geomorfologie

Het plangebied ligt op een ondergrond (geomorfologie) dat overgaat van grondmorene bedekt met een laag dekzand en veenresten (3L18) en veenkoloniale ontginningsvlakte (2M44) 3. Het erf ligt in een vlak tot heel licht golvend landschap. De bodem bestaat uit relatief natte moerige gronden (iWp III*, veenkoloniaal dek en moerige tussenlaag).

Het natuurlijke vegetatietype wat kenmerkend is voor dit landschap en type ondergrond is: vochtig berken-zomereikenbos. Het bostype bestaat uit een samenstelling van zomereik, ruwe berk, zachte berk, lijsterbes, vuilboom, geoorde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent.

Beschrijving locatie

De slooplocatie is een typisch voorbeeld van een jong en grootschalig erf in het veenkoloniale landschap. De bebouwing stamt uit de jaren '60 – '70 en ligt voornamelijk haaks ten opzichte van de weg. De structuur van het erf is ruim en functioneel opgezet. Rondom de bedrijfswoning staan een aantal bomen en struiken. Aan de westzijde van de langwerpige kavel staat een forse houtsingel. De singel is niet aaneengesloten. Naast de minimale siertuin bestaat het perceel overwegend uit grasland.

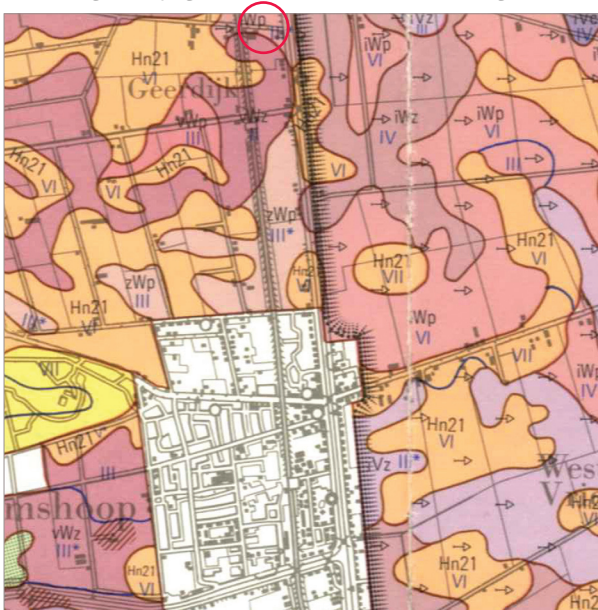
De bebouwing op de slooplocatie wordt grotendeels gesloopt. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden. Een schuur wordt herbouwd en alle overige stallen gesloopt.



Afbeelding 20 Topografische kaart locatie Noorderweg



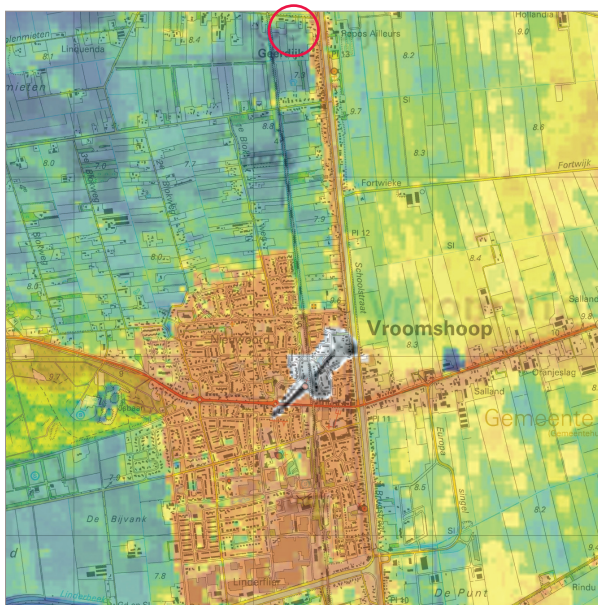
Afbeelding 21 Historische kaart 1900 locatie Noorderweg



Afbeelding 22 Bodemkaart locatie Noorderweg 1



Afbeelding 23 Geomorfologische kaart locatie Noorderweg



Afbeelding 24 Hoogtekaart locatie Noorderweg



Afbeelding 25 Luchtfoto locatie Noorderweg

4.2 Landschapsanalyse Noorderweg Geerdijk

Huidig landschap

De compensatiekavel ligt aan de rand van het jonge ontginningslandschap. De locatie ligt net ten noorden van de bebouwde kom van Geerdijk. Geerdijk is een kleinschalig buurtschap ten noorden van Vroomshoop. Geerdijk ligt langs het kanaal Almelo – De Haandrik en de spoorlijn Mariëberg – Almelo. Geerdijk een typisch voorbeeld van kanaaldorp/buurtschap met een duidelijke lintbebouwingstructuur aan beide zijden van het kanaal. Het kanaal Almelo – De Haandrik vormt een harde scheidslijn tussen de jonge ontginningen en het veenkoloniale landschap.

Het gebied rondom het perceel is hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. Het landschap is relatief open. Bomenrijen, houtwallen en kleine bospercelen delen het open agrarisch gebied op in kleinere ruimten. Het natte heideontginningsverleden heeft geresulteerd in een kleinschalig en rationeel verkavelingspatroon. Langs de doorgaande wegen staan vaak laanbomen. Verspreid in het gebied liggen verschillende erven, vaak gekoppeld aan de doorgaande wegen en het kanaal Almelo – De Haandrik. De erven variëren in leeftijd en grootte. De erven hebben grote invloed op het open landschapsbeeld. Op een aantal erven is de erfbeplanting robuust en bestaat uit houtwallen, erfbosjes en solitairen. De beplantingen rond de erven vormen een scherpe grens met de omgeving en sluiten aan op de rechtlijnige en rationele verkavelingsstructuur. Dit alles maakt het gebied tot een waardevol landschap met open ruimtes, afwisselende percelen bouw- en grasland, bosjes, dicht beplante erven, rechte wegen, bomenrijen en houtwallen.

Historisch landschap

Op de historische kaart van 1900 bestond het buurtschap Geerdijk niet. Het buurtschap is ontstaan in de negentiende eeuw toen het gebied ten oosten van Geerdijk op grote schaal verveend werd en na de aanleg van het kanaal Almelo – De Haandrik en de spoorlijn Mariëberg – Almelo. Het uitgestrekte gebied ten westen van het kanaal Almelo – De Haandrik bestond grotendeels uit moeras met natte heide grond. Het gebied waarin het perceel in ligt is langzaam maar zeker ontgonnen. De ontginning rond 1900 is herkenbaar aan de kleinschalige strokenverkaveling met her en der houtwallen en bosstroken langs de kavelgrenzen. De bebouwing en agrarische erven concentreren zich langs het kanaal en de overige ontginningsassen (doorgaande wegen).

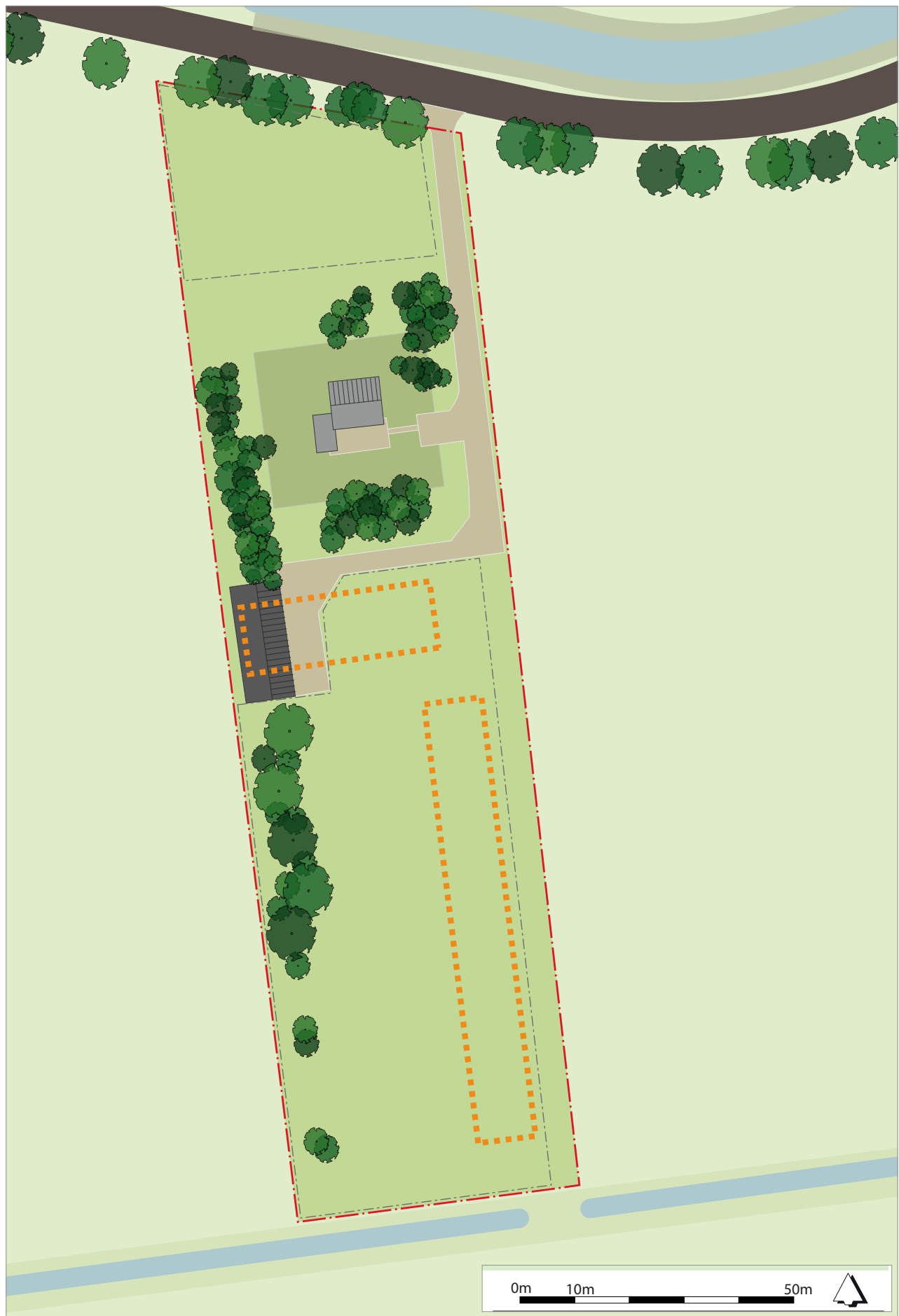
Bodem en geomorfologie

Het plangebied ligt op een ondergrond (geomorfologie) dat overgaat van veenkoloniale ontginningsvlakte relatief hoog gelegen (2M45) en veenkoloniale ontginningsvlakte relatief laag gelegen (2M44). Het erf ligt in een vlak tot heel licht golvend landschap. De bodem bestaat uit relatief droge moerige gronden (iWp VI, veenkoloniaal dek en moerige tussenlaag).

Het natuurlijke vegetatietype wat kenmerkend is voor dit landschap en type ondergrond is: vochtig berken-zomereikenbos. Het bostype bestaat uit een samenstelling van zomereik, ruwe berk, zachte berk, lijsterbes, vuilboom, geoorde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent.

Beschrijving locatie

Momenteel wordt het perceel aan de Geerdijk gebruikt voor de beweiding van paarden. Op het glooiende terrein zijn een aantal groenelementen, zoals eikengroepen en berken aanwezig. Aan de oostzijde van het perceel ligt de Noorderweg, een locale hoofdweg en aan de zuidzijde ligt de weg Kolenmieten.



Afbeelding 26 Inrichtingsschets Grintweg 14

4.3 Inrichtingsschets Grintweg 14 Vriezenveen

De kwaliteitsverbetering op het erf aan de Grintweg bestaat niet alleen uit het slopen van de voormalige kippenschuren. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit wordt ook bereikt met een aantal inrichtingsmaatregelen op het erf. Omdat het een karakteristiek erf in het open veenkoloniaal landschap betreft, is er in het ontwerp weinig nieuwe erfbeplanting toegevoegd. De bestaande houtsingels en een aantal bomen hebben, door hun formaat en leeftijd, veel landschappelijke waarde en blijven behouden. Het overige deel van het erf bestaat voornamelijk uit gazon en grasland. Rondom de woning ligt een kleine en sobere siertuin. Ook deze elementen blijven behouden. De ondergrond van de kippenschuren wordt na de sloop ingezaaid met gras. Het grasland achter de woning kan dienen als weide voor enkele stuks hobbyvee. Dit grasland wordt omheind door een raster met gekloofd eiken palen en twee hekken.

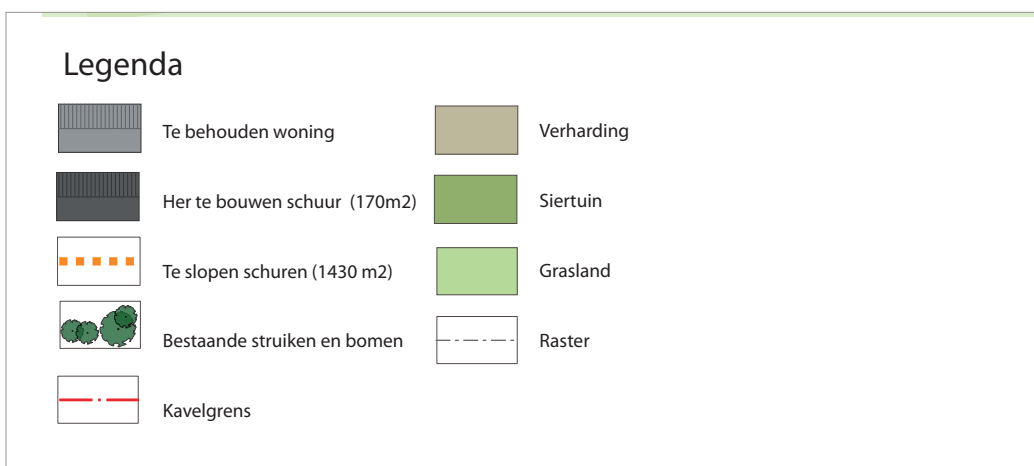
Herbouwen van 170 m² bijgebouw

Uit een nadere bouwtechnische keuring is gebleken dat behoud van de schuur niet mogelijk is. Constructief vertoont de schuur gebreken die slechts met veel geld hersteld kunnen worden. De architectonische en bouwkundige waarde van de schuur is nihil, waardoor behoud niet voor de hand ligt. Wanneer gekozen wordt voor herbouw ligt een verplaatsing van de schuur voor de hand. In de huidige situatie is de schuur op 4 meter afstand tot de woning gelegen, verplaatsing van de schuur ligt dan ook voor de hand. De locatie van de schuur is veranderd ten opzichte van de oude schuur. De schuur wordt nu tegen een te herstellen lijnelement gesitueerd zodat deze vanaf de weg minder opvalt en zichtlijnen van de weg naar het achtergelegen land behouden blijven.

Omvang toekomstige schuur 170 m²

Het bijgebouw zal verschillende functies krijgen:

- Garage;
- Werkplaats;
- Paardenstalling;
- Stalling paardentrailer;
- Ruimte voor toebehoren paarden (zadels, dekens, etc.);
- Berging land bewerkingsmachines.





Afbeelding 26 Inrichtingsschets Noorderweg

4.4 Inrichtingsschets Noorderweg te Geerdijk

Het perceel waar de nieuwe woning is gepland is in de huidige situatie al omgeven door een stevige groenstructuur. Deze groenstructuur met de brede houtsingels, een berkenbosje, een eikengroep van zomereiken en een grote solitaire eik blijven in het ontwerp behouden. Deze houtstructuur heeft namelijk veel invloed op de kwaliteit en beleving van het landschap en de kwaliteit van het perceel zelf. Daarnaast is het behoud van het karakter van de open ruimte binnen de stevige houtstructuur erg belangrijk. Deze ruimtelijke sfeer moet zoveel mogelijk behouden blijven bij het inpassen van de nieuwe bebouwing.

Inpassing nieuwe woning en bijgebouw

Binnen de groenstructuur is de nieuwe woning op het midden van het perceel ingepast. De woning ligt op enige afstand van de weg. De gevel van de nieuwe woning is naar de weg gericht. Dit heeft te maken met de ligging van de bestaande berkenbosjes, de eikengroep en de solitaire eik. Het is onmogelijk om de nieuwe woning dicht op de weg te plaatsen en tegelijkertijd deze waardevolle groenelementen te behouden. Daarnaast speelt de geluidscontour ook een rol. De locatie krijgt daarmee een entree functie voor Geerdijk en wordt een belangrijk herkenningspunt voor bezoekers en bewoners. De situering past binnen het landschapstype jonge ontginningen, deze varieert in erven die aan de weg gekoppeld zijn of op enige afstand van de weg liggen. Verder noordelijk liggen de gevels van de bouwwerken wisselend haaks of parallel op de doorgaande weg. Voor de nieuwe woning in dit plan is gekozen voor een parallelle ligging ten opzichte van de weg. De openheid binnen het groenkader blijft hierdoor het best bewaard.

Het bijgebouw is bewust voor de woning geplaatst. Het bijgebouw achter de woning plaatsen gaat ten koste van de ruimte. Nu valt het bijgebouw weg achter het berkenbosje, blijft de open ruimte achter de woning behouden en het bebouwde erf compact.

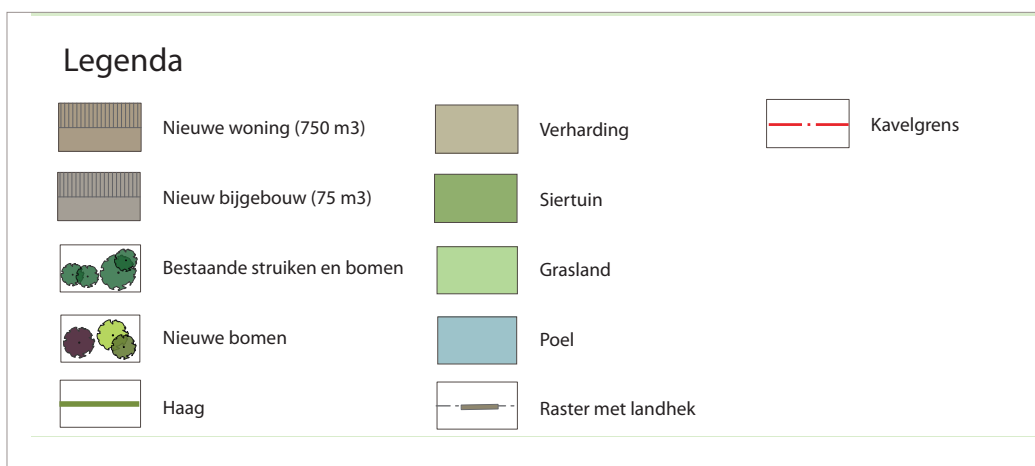
Erfinrichting

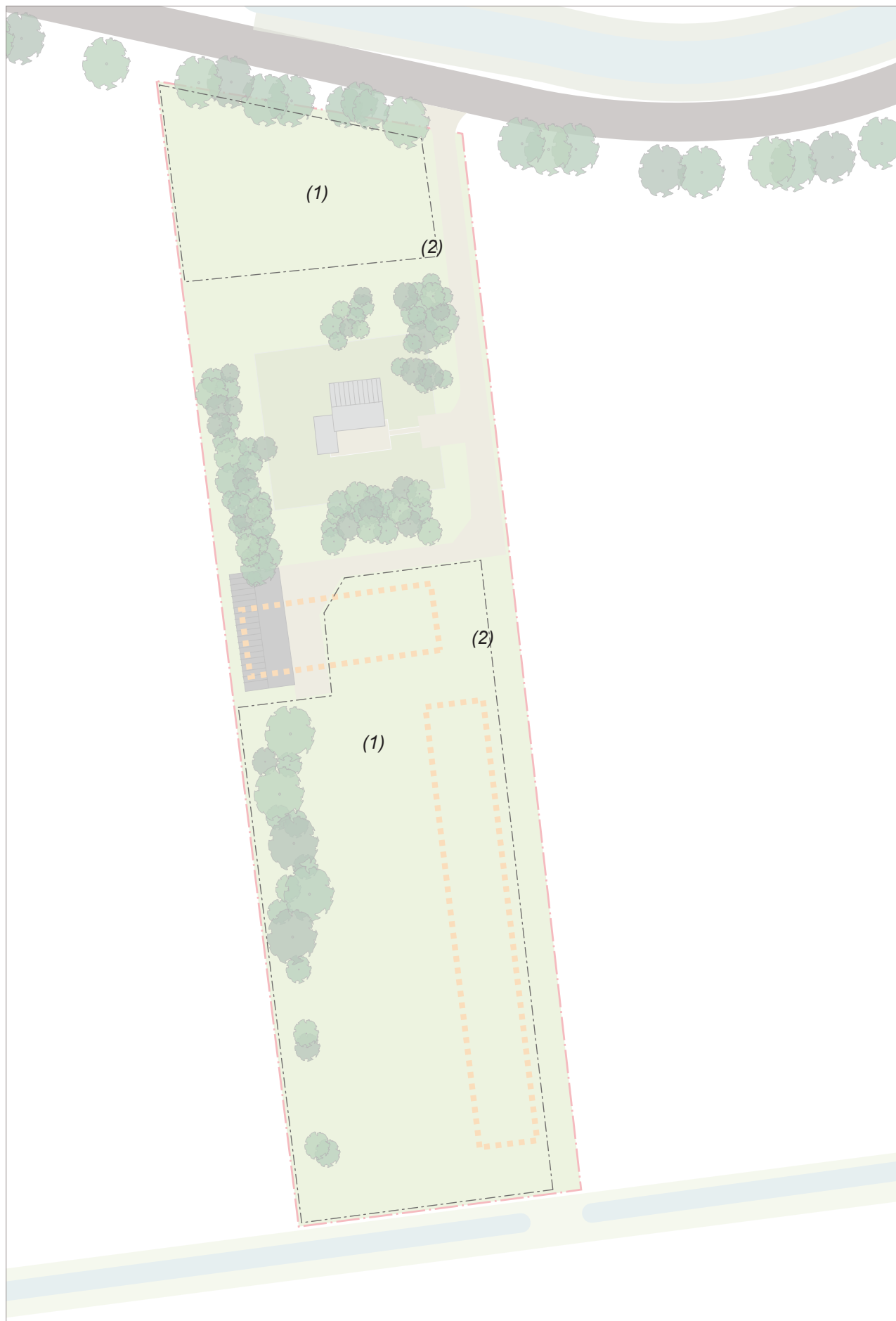
Door de toevoeging van een aantal boomgroepen wordt het karakter van het perceel versterkt, zonder dat dit ten koste gaat van de open ruimte. De boomgroepen bestaan uit inheemse soorten zoals: rode beuk, eik en linde.

De zijde langs de waterschapssloot is zoveel mogelijk open gehouden, dit in verband met de bezonning van de achtertuin.

De siertuin ligt direct rond de woning en is deels omsloten door een beukenhaag. Het overige perceel bestaat uit grasland. Het perceel is omheind door een raster met eiken palen. De entree van het erf wordt gemarkeerd door een eiken landhek.

Delen van het grasland rondom het nieuwe erf liggen lager en hebben een relatief hoge grondwaterstand. Hierdoor heeft een poel veel potentie. Om die reden is net te noordwesten van het erf een kikkerpoel ingepast, waarmee de ecologische waarden in de omgeving versterkt worden.





Afbeelding 27 Beplantingsplan Grintweg 14



Beplantingsplan

In de tekening is de bestaande en nieuwe beplanting weergegeven. In dit hoofdstuk worden alleen de nieuw aan te leggen beplantingen besproken.

Grintweg 14 Westerhaar

Grasland (1)

De locatie van de te slopen schuren wordt na de sloop de grond gespit, geëgaliseerd en ingezaaid met een gras-/weidemengsel.

Eikenhouten hekwerken en weide met raster gekloofde eiken palen (2)

Het grasland wordt begrensd door een raster met gekloofde eiken palen. De totale lengte van het raster is 550 meter. De entree wordt gevormd door één eikenhouten landhek.

Noorderweg Geerdijk

Grasland (1)

Na de bouw van de nieuwe woning wordt de omliggende grond gespit, geëgaliseerd en ingezaaid met een gras-/weidemengsel.

Boomgroepen (2)

Rondom de woning zijn enkele boomgroepen ingepast. De boomgroepen en geven het erf en omliggende ruimte extra karakter.

Haag (3)

Op enkele plaatsen rondom de siertuin zijn een aantal nieuwe hagen geplaatst. De haag bestaat uit de inheemse soort groene beuk. Dit sluit aan op de bestaande beukenhagen op het erf. De lengte is circa 50 m¹.

Poel (4)

Ten noordwesten van het erf is een poel ingepast. De poel heeft een oppervlakte van ongeveer 75 tot 100 m².

Eikenhouten hekwerken en weide met raster gekloofde eiken palen (5)

Het erf heeft naast de siertuin ook een weide voor enkele stuks hobbyvee. De weide op het erf wordt begrensd door een raster met gekloofde eiken palen. De totale lengte van het raster is 420 meter. De entree wordt gevormd door één eikenhouten landhek.



Afbeelding 28 Inrichtingsschets Noorderweg

Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Maat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden
1	Afrastering met gekloofde eiken palen en eiken hekwerken	leveren en aanbrengen palen en raster	550 m1	%	€ 8,74		eiken palen en draad		€ 4.810,00
		leveren en aanbrengen toegangspoorten	2 stuks	%	€ 900,00	enkel	eikenhout		€ 1.800,00
2	Zaaien en ploegen	ploegen	290 m2	%	€ 7,00				€ 2.030,00
		inzaaien natuurlijk grasmengsel	290 m2	%	€ 13,00				€ 3.770,00
Subtotaal									€ 12.410,00
	onvolledigheidstoelag		%	5%					€ 460,00
	uitvoeringskosten		%	4%					€ 365,00
	algemene kosten		%	4%					€ 365,00
	W&R		%	5%					€ 460,00
Subtotaal									€ 14.060,00
BTW									€ 2.075,00
Totale kosten inclusief BTW									€ 16.135,00

Afbeelding 29 Inrichtingskosten Grintweg 14

Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Maat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden
1	Boomgroepen	leveren bomen	12 stuks	%	€ 101,00	16-18cm	2 rode beuken, 3 lindes, 3 kastanjes, 4 zomereiken.		inclusief 2 boompalen € 1.212,00
		planten bomen	12 stuks	%	€ 40,00				€ 480,00
2	Haag	leveren	50 m1	%	€ 5,00	50-80 cm	meidoorn	2 rijen, 6 stuks per meter	€ 250,00
		planten	50 m1	%	€ 9,00				€ 450,00
3	Poel	aanleg poel	1 stuks	%	€ 750,00	75-100m2			€ 750,00
4	Afrastering met gekloofde eiken palen en eiken hekwerken	leveren en aanbrengen palen en raster	500 m1	%	€ 8,74		eiken palen en draad		€ 4.370,00
		leveren en aanbrengen toegangspoorten	1 stuks	%	€ 900,00	enkel	eikenhout		€ 900,00
Subtotaal									€ 8.412,00
	onvolledigheidstoelag		%	5%					€ 460,00
	uitvoeringskosten		%	4%					€ 365,00
	algemene kosten		%	4%					€ 365,00
	W&R		%	5%					€ 460,00
Subtotaal									€ 10.062,00
BTW									€ 2.075,00
Totale kosten inclusief BTW									€ 12.137,00

Afbeelding 30 Inrichtingskosten Noorderweg



Sectorale haalbaarheidstoets

De haalbaarheid van de beschreven ontwikkeling aan de Noorderweg te Geerdijk is mede afhankelijk van sectorale aspecten. In dit hoofdstuk is daarom een quickscan opgenomen van de invloed van deze sectorale aspecten op de gewenste ontwikkeling.

Geurhinder

De gewenste ontwikkeling mag de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmeren. Ten westen van de projectlocatie is een bedrijf gelegen. De afstand tussen dit bedrijf en het geplande woonbestemming is ruim 80 meter. Op minder dan 50 meter van het bedrijf bevinden zich meerdere burgerwoningen. De compenserende rood-voor-rood kavel heeft dan ook geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

Geluidshinder

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Op basis van artikel 77 van de Wgh dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd, een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Noorderweg is een 60 km weg. De nieuwe woning ligt binnen de wettelijke geluidzones (250 meter). Gezien de aangehouden afstand van de nieuwe woning tot de Noorderweg zal dit naar alle waarschijnlijkheid geen beperkingen voor de ontwikkeling opleveren. De afstand van de woning tot de spoorlijn is ongeveer 200 meter. Ook de spoorlijn zal naar verwachting geen belemmeringen opleveren voor de nieuwe woning. In overleg met de gemeente en op basis van de eventueel bij de gemeente bekend zijnde informatie over geluidscontouren ter plaatse, wordt bepaald of een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Natuurbescherming

De beide locaties liggen niet in of nabij een beschermd natuurgebied (EHS of Natura 2000). Hoewel op voorhand de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde flora en fauna klein worden geacht, zal een 'Quickscan Flora- & Faunawet' hier duidelijkheid over moeten geven.

Bodemonderzoek

Een bodemonderzoek op een perceel is noodzakelijk als er 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 aan de Noorderweg is om die reden een bodemonderzoek noodzakelijk.

Externe veiligheid

Op risicokaart van de provincie Overijssel wordt duidelijk dat in de omgeving van de Noorderweg geen risicovolle objecten staan of (vaar)wegen voor gevaarlijke stoffen liggen.

Archeologie

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is de archeologische verwachtingswaarde voor de gronden binnen de provincie opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde is een indicatie voor de kans dat archeologische artefacten worden aangetroffen bij graafwerkzaamheden. De archeologische verwachtingswaarde op de projectlocatie is laag. Er is daarom geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk, voordat met de werkzaamheden begonnen wordt.

Luchtkwaliteit

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



7

Financiële onderbouwing

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwka­vel. 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.

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 1 is een taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen. De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen die worden gesloopt onder de Rood voor Rood-regeling bedraagt € 72.878,-. Dertig procent hiervan, € 21.863,-, hoeft de initiatiefnemer niet te investeren en mag als kostenpost worden opgenomen.

Sloopkosten

In de gemeentelijke beleidsnota Rood voor Rood wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten (waarbij alleen de gebouwen worden meegerekend die worden gesloopt onder de Rood voor Rood-regeling) te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling worden een schuren gesloopt met een omvang van 1422 m². Gerekend met deze standaardwaarde bedraagt het totaal aan sloopkosten € 35.550,-.

De daadwerkelijke sloopkosten liggen hoger dan de gehanteerde standaardwaarde vanwege de aanwezigheid van grote hoeveelheden asbest. Deze kosten zijn verwerkt in de sloopoffertes die de initiatiefnemer heeft opgevraagd. De laagste twee offertes zijn opgenomen in de bijlage. De daadwerkelijke sloopkosten bedragen € 65.900,- (excl 19% BTW). Hier zit ook de sloopkosten van de eventueel te slopen woning in, na aftrek van dit bedrag á € 9.537,- (excl 19% BTW) blijft een bedrag van € 56.363,- (€ 67.071 incl. 19% BTW) over.

Kosten		Baten	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 21.863	Getaxeerde bouwkvael	€ 150.000
Sloopkosten (volgens standaard € 25,-/m2)	€ 35.550		
Sanering asbestdak en betimmering	€ 31.521		
Bouwrijp maken	€ 15.000		
Huidige waarde ondergrond	€ 3.150		
Inrichtingskosten	€ 28.272		
Advieskosten	€ 15.000		
Totaal	€ 150.356		€ 150.000

Tabel 1 Inrichtingskosten

Bouwrijp maken

De waardering van de bouwka­vel is ge­baseerd op een bouwrijp per­ceel waar­bij de be­stemming al is om­ge­zet naar wo­nen en waar­bij de ba­sis­voorzieningen voor aan­slui­ting aan­we­zig zijn. Het aan­leg­gen van deze ba­sis­voorzieningen, zo­als gas, wa­ter, elek­tra en riool is een in­ves­te­ring, die voor deze lo­ca­tie be­groot op € 15.000,-. Het bouwrijp ma­ken van de ka­vels wordt op­ge­no­men als kos­ten­post.

Huidige waarde ondergrond

De lo­ca­tie van de to­ekom­stige bouwka­vel heeft een om­vang van 1000 m². Deze ver­te­gen­woor­digt ook in de hui­di­ge si­tu­a­tie een be­paalde wa­arde. Deze wa­arde is in deze fi­nan­ciële on­der­bou­wing ge­raamd op € 3.150,-.

Inrichtingskosten

Voor de ont­wik­ke­ling is een landschap­pe­lijke in­passing met be­plan­tings­plan op­ge­steld. De kos­ten voor de landschap­pe­lijke in­rich­ting aan de Noor­der­weg en de Grin­tweg be­dra­gen € 28.272,- (zie de ta­bel op bla­dzijde 29).

Advies en onderzoekskosten

Voor de ont­wik­ke­ling van het voor­lig­gende plan zijn kos­ten ge­maakt ten be­hoe­ve van ad­vies door Ee­ler­woude en kos­ten voor het op­stel­len van de taxatierap­por­ten. Daarnaast moe­ten le­ges wor­den be­taald voor de be­stem­mings­plan­her­zie­ning van en wor­den er kos­ten ge­maakt voor het uit­voe­ren van di­verse tech­nische on­der­zoeken. Deze plankos­ten wor­den op dit mo­ment ge­raamd op € 15.000,-. Deze kos­ten wor­den mee­ge­no­men als in­ves­te­ring in de ruim­te­lijke kwaliteit.

Waarde bouwbestemming

De fi­nan­ciële dra­ger van de Rood voor Rood­re­ge­ling is de nieuw te re­a­li­se­ren wo­ning­bouw­ka­vel. De ka­vel van 1000 m² is ge­taxeerd door een beë­digd taxateur en is vast­ge­steld op € 150.000,- (zie bij­lage 1). Dit komt over­een met de vaste m² prijs die de ge­meente Twen­terand han­teert.

Conclusie

Het be­drag dat mi­ni­maal ge­in­ves­teerd moet wor­den in ruim­te­lijke kwaliteit bij de Rood voor Rood­re­ge­ling, 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. In de ta­bel hiernaast zijn de kos­ten en op­breng­sten van de ont­wik­ke­ling op­ge­no­men. Uit het over­zicht blijkt dat de kos­ten van de hele ont­wik­ke­ling ho­ger zijn dan de op­breng­sten, er wordt dan ook vol­daan aan de voor­waar­den van de Rood voor Rood re­ge­ling.



Bijlage 1:

Colofon

Het rapport Rood voor Rood Karsten is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 3489
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 120418_3489_MPR_Inrichtingsplan RvR Karsten.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Erwin Stevens
Ontwerper: Marjolein Prins
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2011, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl