

Buro Hoogstraat
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083

Definitief bouwplan en
landschappelijke inpassing met
financiële consequenties

Bestemmingsplan
‘Wetering - Wetering-Oost 20’

Opdrachtgever: Aannemersbedrijf Muis B.V.

Projectcode: QRM00110

Project: Steenwijkerland BP Muis in Wetering

Datum: donderdag 2 april 2015

Status:

Referentie: QRM00110\131219_145341_Definitief bouwplan en landschappelijke
inpassing met financiële consequenties

Naam	Paraaf	Datum
		donderdag 2 april 2015

Inhoudopgave

1. Inleiding	3
2. Herberekening financiële compensatie	4
3. Definitief bouwplan.....	6
4. Landschappelijke inpassing	7
Bijlage.....	9

1. Inleiding

In 2010 is door Zeldenrust VROM-advies en projectmanagement het 'Rapport inzake Ruimtelijke kwaliteitsimpuls groene ruimte' (15 december 2010, versie 5 definitief) opgesteld. In deze rapportage wordt een herberekening gemaakt voor de hoogte van het compensatiebedrag voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zoals door de gemeente voorgesteld. Dit bedrag is bepaald op basis van de op dat moment geldende economische condities. Met dit voorstel is de hoogte van de compensatie bepaald op €100.500,- (excl. BTW).

Sinds 2010 is de economische toestand in het algemeen en die in de weg- en waterbouwsector aanzienlijk verslechterd. De noodzaak om het aannemersbedrijf verder te ontwikkelen staat nog steeds overeind. Op basis van de berekeningen van Zeldenrust een alternatieve compensatie opgesteld. Hoewel de compensatie in deze variant lager uitvalt dan het eerder genoemde bedrag, staan de componenten waaruit deze opgebouwd nog steeds overeind.

In deze rapportage worden de alternatieve keuzen beschreven die zijn gemaakt om de compensatie meer in evenwicht te brengen met de huidige economische omstandigheden.

2. Herberekening financiële compensatie

Ten opzichte van het voorstel voor compensatie van Zeldenrust is in onderstaande tabel een alternatief voor de compensatie opgesteld. Het voorstel van Zeldenrust is op twee punten aangepast: het bouwplan en de watercompensatie.

In 2011/2012 is er een economisch meest voordelig bouwplan voor twee loodsen gemaakt waarmee het aannemersbedrijf zowel functioneel als financieel goed mee uit de voeten kon. Dit oorspronkelijke bouwplan is op 17 oktober 2012 besproken met de gemeente Steenwijkerland. Naar aanleiding van dit gesprek is het bouwplan aangepast, waarbij de bouwkosten ten opzichte van de bouwkosten van een basisloods met €23.000,- zijn gestegen. Op 21 februari 2013 is er een welstandsadvies uitgebracht. Naar aanleiding van dit advies is het bouwplan wederom aangepast met een stijging van €51.000,- van de bouwkosten als gevolg. De aanpassingen van het bouwplan als gevolg van het overleg met de gemeente en het welstandsadvies hebben geleid tot gebouwen met een kwalitatief betere architectonische uitstraling en dragen daarmee bij aan hogere ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De meerkosten van het in twee stappen aangepaste bouwplan worden opgevoerd als een onderdeel van de KGO. Dit plan is beschreven in hoofdstuk 3 en vormt de basis voor het bestemmingsplan.

In het wateradvies van het waterschap Reest en Wieden is opgenomen dat 10% van het toegenomen verharde oppervlak moet worden gecompenseerd. Voor dit bestemmingsplan betekent dat dat circa 700 m² water gecompenseerd moet worden. Deze watercompensatie vormt een basisinspanning die losstaan van de kwaliteitsimpuls. Met het plan voor landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling wordt circa 125 m² extra waterberging gerealiseerd. Deze extra oppervlakte kan wel worden meegenomen in de berekening van de totale compensatie in het kader van de KGO.

De werkzaamheden aan de verbetering van de 'Kooi van Pen' zijn in de alternatieve berekening gehandhaafd.

		Investering	Compensatie
Component A en B	Bouwen volgens tekeningen d.d. 25-04-2012		
	Basis bouwkosten loods A	€144.000,-	
	Basis bouwkosten loods B	€103.000,-	
	<i>Totale bouwkosten basis</i>	<i>€247.000,-</i>	
	Aanpassingen na overleg gemeente volgens tekeningen d.d. 17-10-2012		
	Basis bouwkosten loods A:	€144.000,-	
	Bouwkundige aanpassingen op advies gemeente	€12.000,-	
	Basis bouwkosten loods B:	€103.000,-	
	Bouwkundige aanpassingen op advies gemeente	€7.000,-	
	Extra advieskosten	€2.000,-	
	Bouwkundige wijzigingen	€2.000,-	
	<i>Totale bouwkosten 17-10-2012</i>	<i>€270.000,-</i>	
	Aanpassingen n.a.v. het welstandsadvies volgens tekeningen d.d. 21-02-2013		
	Basis bouwkosten loods A	€144.000,-	
	Bouwkundige aanpassingen op advies gemeente	€12.000,-	
	Basis bouwkosten loods B	€103.000,-	
	Bouwkundige aanpassingen op advies gemeente	€7.000,-	

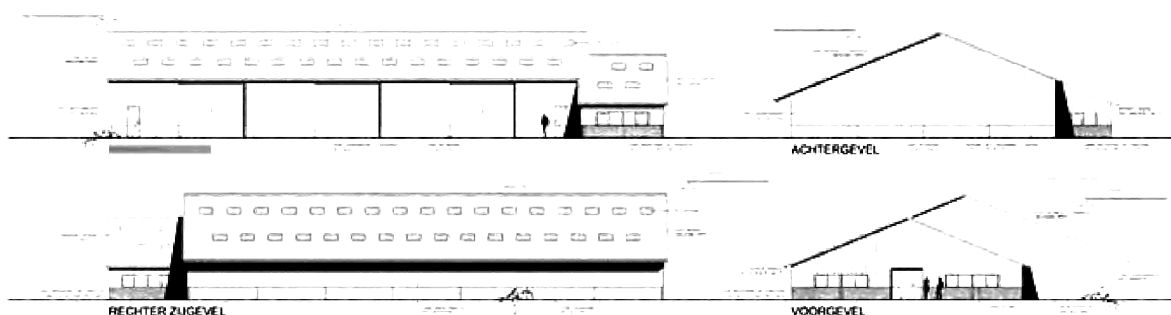
	Extra advieskosten	€3.000,-	
	Landschappelijke inpassing op advies van welstand	€1.000,-	
	Bouwkundige aanpassing op advies welstand	€24.000,-	
	<i>Totale bouwkosten 21-02-2013</i>	<i>€294.000,-</i>	
	<i>Compensatie aanpassing bouwplan</i>		<i>€51.000,-</i>
Component C	Werkzaamheden 'Kooi van Pen'	€24.000,-	
	<i>Compensatie werkzaamheden 'Kooi van Pen'</i>		<i>€24.000,-</i>
Component D	Realisatie extra waterberging	€20.000,-	
	<i>Compensatie extra waterberging</i>		<i>€20.000,-</i>
Totale compensatie incl. anterieure overeenkomst			€95.000,-

De totale compensatie in het kader van de KGO komt hiermee op €95.000,-. Alle hierboven genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

3. Definitief bouwplan

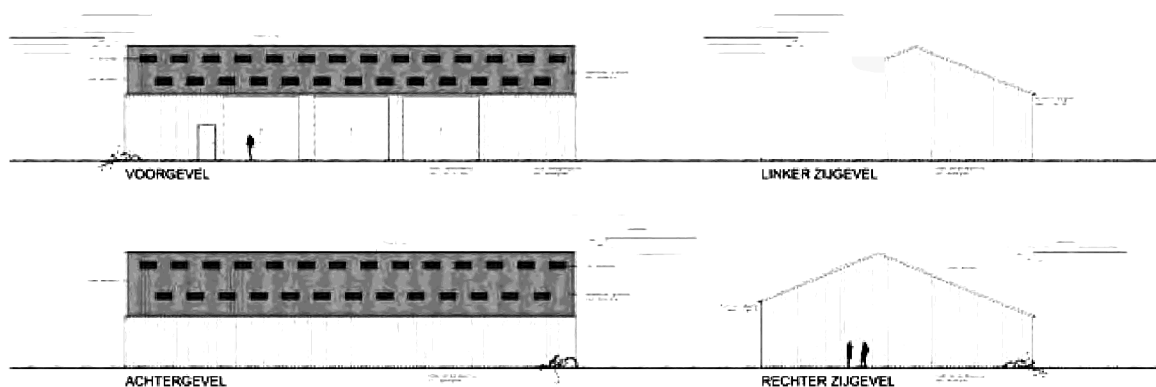
In de rapportage van Zeldenrust uit 2010 is het bouwplan van Architectenbureau Paul Ruiter BNA als uitgangspunt genomen. Uiteindelijk is dit ontwerp als geheel (het kale gebouw met de extra inspanningen ten behoeve van de compensatie) te duur gebleken voor het aannemersbedrijf om te realiseren. Om deze reden is een alternatief bouwplan opgesteld dat beter past bij de financiële situatie van het aannemersbedrijf, maar waarin de meerwaarde voor de omgeving is gehandhaafd. Dit bouwplan is goedgekeurd door welstand.

Het nieuwe bouwplan bestaat uit twee loodsën. De afmetingen van loods 1 zijn ongeveer 43 m x 21 m en heeft een hoogte van circa 7,8 m. Aan de noordzijde zijn naast twee entrees - naar kantoor en magazijn - drie overheaddeuren voorzien die toegang geven tot de opslag van materieel en de werkplaats. In het kantoordeel bevindt zich behalve het eigenlijke kantoor een kantine, een pantry, een toilet, een kleedruimte, een garderobe en aantal bergingen. In het magazijndeel is een balie aanwezig voor de ontvangst en uitgifte van goederen.



Gevelaanzichten loods 1

De afmetingen van loods 2 zijn ongeveer 30 m x 18 m en heeft een hoogte van circa 7,5 m. In de loods is naast materieel voor de weg- en waterbouw ook materieel aanwezig ten behoeve van de rietverwerking en de landbouw. De loods is toegankelijk via drie overheaddeuren.



Gevelaanzichten loods 2

Door de gekozen vormgeving, materialen en kleurstelling - een flauw hellende kap met forse overstekken, verticaal geplaatste damwand profielen in donkergroen en een betonnen plint - hebben de loodsën het uiterlijk van een agrarisch gebouw. Doordat het kantoorgedeelte zowel in de gevel- als in de noklijn afwijkt van de loods wordt het enkelvoudige hoofdvolume van loods 1 doorbroken. Ook beperken de overstekken van de kap de bouwhoogte op een optische wijze. Het bouwplan wordt gefaseerd uitgevoerd.

Het gehele bouwplan is als bijlage in dit document opgenomen.

4. Landschappelijke inpassing

Om het bouwplan landschappelijk in te passen is een landschappelijk inpassingsplan met een beplantingsplan opgesteld. Als basisinspanning voor de landschappelijke inpassing is gevraagd een eenvoudige groensingel te realiseren rondom het plangebied. Hiervoor is gekeken naar bestaande houtsingels in de omgeving van het plangebied. Deze zijn in het algemeen 3 tot 5 meter breed. In het kader van de KGO is de alom voorkomende breedte van een houtsingel uitgebreid tot een ruim 7 meter brede singel.

Het inpassingsplan kent twee onderdelen. Voor deelgebied 1 wordt de bestaande singel rondom het terrein van het aannemersbedrijf tussen de weg en het water opgeruimd en indien noodzakelijk aangevuld.

Voor deelgebied 2 is een beplantingsplan opgesteld, dat bestaat uit een singel oost- en zuidzijde van het plangebied en een bomenrij langs de noord- en westzijde.

Singel

Soort		Aantal	Maat
Zwarte Els	<i>Alnus gluticosa</i>	280	Gev. spil 175/200
Eénstijlige Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	100	100/125
Grauwe wilg	<i>Salix cinerea</i>	150	100/125
Hondroos	 <i>canina</i>	150	60/100

Plantverband: 1,50 x 1,50 meter, in groepen van min. 5 en max. 15

Het hoogteverschil met het agrarische gebied (circa 1,00 m) wordt ter plekke van de singel opgelost.

Solitaire boom

Grauwe abeel *Populus canescens*, maat 20/25, 1 stuk

Bomenrij 1

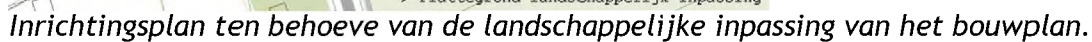
Wilg *Salix alba* 'Liempde' maat 16/18, 5 stuks

Bomenrij 2

Ruwe berk *Betula pendula*, maat 16/18, 6 stuks

Haag

Eénstijlige meidoorn *Crataegus monogyna* (50%) en Veldesdoorn *Acer campestre* (50%), in driehoeksverband, breedte van circa 1 meter, hoogte 100 en 150 centimeter, plantafstand van 20 tot 25 centimeter.



Het plan voor de landschappelijke inpassing is als bijlage in dit document opgenomen.

Naast de landschappelijke inpassing van het bouwplan in de omgeving is er een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de renovatie van het noordelijk van het plangebied gelegen natuurgebied 'Kooi van Pen'. De werkzaamheden bestonden uit het herstel van sloten, het uitvoeren van baggerwerken, het plaatsen van vlechtschermen en beschoeiingen. Het resultaat is dat de 'Kooi van Pen' in zijn oude luister is hersteld en weer kan functioneren als eendenkooi. De werkzaamheden zijn voor een deel uit gevoerd door vrijwilligers uit de omgeving. De initiatiefnemer heeft een bijdrage geleverd door het beschikbaar stellen van materiaal en materieel, kennis en mankracht.

Bijlage