

Plangegevens

Naam: **Tipweg 3 & Noordijkeresweg 8, Saasveld**
Plantype: Rood voor Rood -plan
Status: Definitief

Datum: 3 september 2014

Projectnummer: 12JA083

Opdrachtgever: De heer H. Nijland
Remmertweg 5
7597 PC Saasveld

Opsteller: Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 - 2550722
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon: J. Klompmaker



Inhoudsopgave

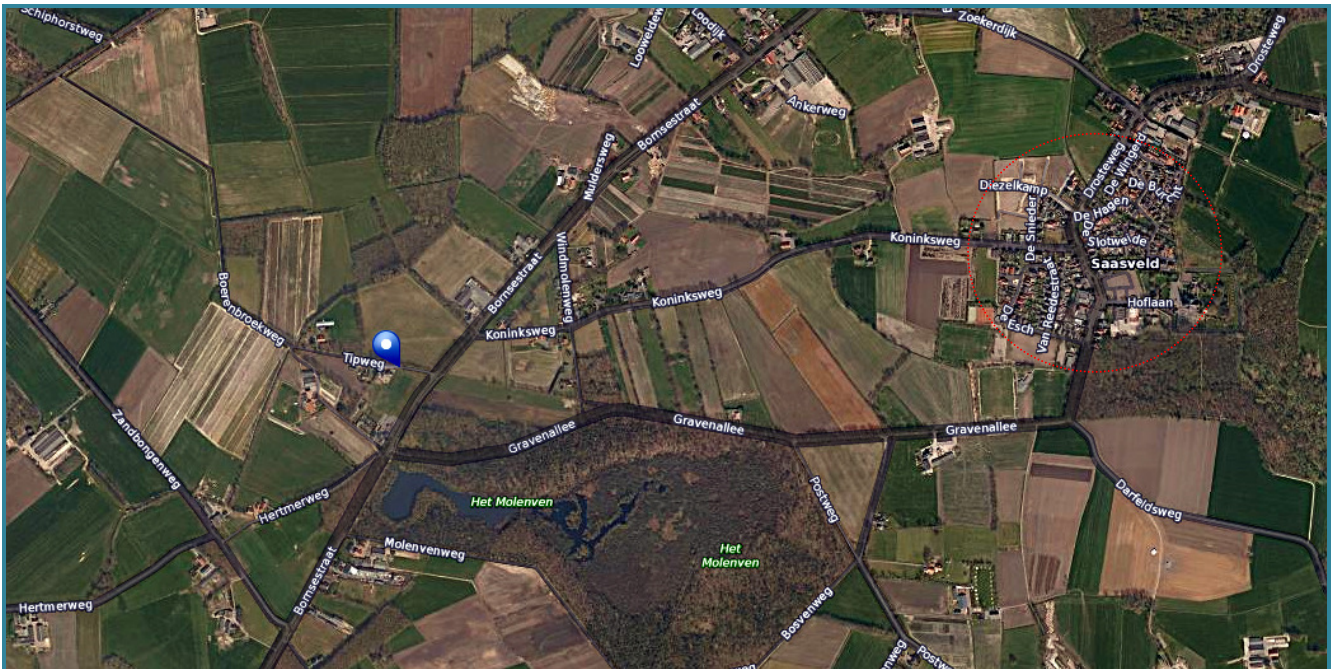
1	INLEIDING	4
2	BELEIDSKADERS.....	6
2.1	INLEIDING.....	6
2.2	RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	6
2.3	GEMEENTELIJK UITVOERINGSKADER VOOR ROOD VOOR ROOD EN OVERIG GEMEENTELIJK BELEID	11
3	BESTAANDE SITUATIE	24
3.1	INLEIDING.....	24
3.2	BESTAANDE SITUATIE SLOOPLOCATIE ANNEX PLANGEBIED TIPWEG	24
3.3	BESTAANDE SITUATIE SLOOPLOCATIE ANNEX PLANGEBIED NOORDIJKERESWEG 8 SAASVELD	26
3.4	BESTAANDE SITUATIE SLOOPLOCATIE POSTWEG 8 SAASVELD	27
3.5	BESTAANDE SITUATIE SLOOPLOCATIE POSTWEG 18 SAASVELD	29
4	HET PLAN	30
4.1	INLEIDING.....	30
4.2	DE SLOOPOPGAVE (INCL. BEÏNDIGING BEDRIJFVIGHEID)	30
4.3	COMPENSATIEWONING: TIPWEG 3, SAASVELD	31
4.4	COMPENSATIEWONING: NOORDIJKERESWEG 8, SAASVELD	36
5	FINANCIËLE ONDERBOUWING	37
5.1	WAARDE BOUWBESTEMMING	37
5.2	SLOOPKOSTEN	37
5.3	GE Corrigeerde Vervangingswaarde	37
5.4	INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT	38
5.5	CONCLUSIE	39

BIJLAGENBOEK

- Overeenkomst H. Nijland – A. Marsman
- Overeenkomst slooprecht H. Nijland – L. Vollenbroek
- Overeenkomst bouwrecht H. Nijland – L. Vollenbroek
- Taxatierapport Weusthuis Makelaardij (H. Tijink) inzake bouwlocaties Tipweg & Noordijkeresweg
- Taxatierapport (DLG, H. Tijink) inzake slooplocaties Tipweg 3 en Noordijkeresweg 8
- Taxatierapport (DLG, H. Tijink) inzake slooplocatie Postweg 8
- Taxatierapport (DLG, H. Tijink) inzake slooplocatie Postweg 18
- Offerte asbestverwijdering BTS Saasveld
- Berekening Westerhof Wilderink & Paus Consultancy kosten bedrijfsverplaatsing meubelmakerij Postweg 8
- Landschapsplan Bijkerk c.s. Tuin en Landschapsarchitecten
- Beplantingsplan en kostenraming uitvoering beplantingsplan Bijkerk c.s. Tuin en Landschapsarchitecten

1 Inleiding

Op initiatief van de heer Nijland is Ad Fontem BV – in samenwerking met Building Design Architectuur BV, Bijkerk C.S. Tuin- en Landschapsarchitecten, Westerhof Wilderink & Paus Consultancy, Weusthuis Makelaardij, BTS Saasveld en de Overijsselse welstandscommissie het Oversticht – in 2008 gestart met de planvorming voor de herontwikkeling van zijn percelen aan en rondom de Tipweg 3 te Saasveld, kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie T, de nummers 1544 en 1545. Deze percelen zijn gelegen in het buitengebied van Saasveld, ongeveer een kilometer ten westen van de dorpskern. Op het perceel van Nijland bevindt zich ten zuiden van de Tipweg een (inmiddels naar de Drosteweg verplaatste) slagerijwinkel, een aantal voormalige agrarische opstallen en een voormalige bedrijfswoning. Op onderstaande plattegrond is de ligging van het perceel, e.e.a. in relatie tot de genoemde dorpskern van Saasveld (met rode stippellijn omcirkeld), met een blauwe aanpijling gemerkt.



Ligging perceel Tipweg 3 te Saasveld

Het eerste plan bestond er kort samengevat uit om aan de Tipweg, ter hoogte van de (voormalige bedrijfs-) woning aan de Tipweg 3, een knooperf te realiseren dat bestaat uit in totaal 3 woningen met bijgebouwen, welk erf landschappelijk op een fraaie wijze wordt ingepast. Een voorontwerpbestemmingsplan hiertoe heeft reeds ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan én een nieuwe vraag om een compensatiewoning aan de Noordijkeresweg 8 in Saasveld is het plan aangepast.

Het plan van Nijland bestaat nu uit de toevoeging van één rood voor rood compensatiewoning aan de Tipweg 3, waarmee het totaal aantal woningen hier uitkomt op twee. Deze woning wordt gepositioneerd in het verlengde van zijn (voormalige bedrijfs-) woning aan de zuidzijde van de Tipweg 3, waarbij het totale erf op een fraaie wijze landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast wordt aan de Noordijkeresweg 8 in Saasveld in de voormalige boerderij (momenteel een schuur) een tweede rood voor rood compensatiewoning gerealiseerd, zodat de oude boerderij wordt hersteld. Het totale aantal woningen aan de Noordijkeresweg 8 komt daarmee ook op twee. Het plan bevat daarmee in totaal twee compensatiewoningen. De realisatie van de twee te bouwen woningen wordt mogelijk gemaakt door deelname aan de gemeentelijke rood voor rood regeling in ruil voor:

- De sloop van de bedrijfsgebouwen (448 m²) van de meubelmakerij van zijn broer B. Nijland aan de Postweg 8 te Saasveld en beëindiging van de bedrijfsbestemming aldaar.
- De sloop van een 642 m² grote voormalige kippenschuur op het perceel Postweg 18 te Saasveld (eigendom Marsman) en beëindiging van de bedrijfsbestemming aldaar.
- De sloop van de circa 336 m² aan bedrijfsgebouwen op het perceel Tipweg 3 te Saasveld, waarbij zoals gezegd de bestaande voormalige bedrijfswoning blijft gehandhaafd als burgerwoning.

- De verplaatsing van de slagerijwinkel van de heer H. Nijland naar het perceel Drosteweg 12 te Saasveld, waar vlees gaat worden verwerkt en verkocht (winkel).
- De sloop van een tweetal voormalige varkensschuren (356 m²) op het perceel Noordijkeresweg 8 te Saasveld (eigendom Vollenbroek), beëindiging van de bedrijfsbestemming aldaar en de landschappelijke inpassing van het erf.

Bij de plannen zijn de ervenconsulente van het Oversticht (mevrouw Coops) en het college van Dinkelland in een vroegtijdig stadium betrokken. Omdat gehoor is gegeven aan de randvoorwaarden die zij voor medewerking hunnerzijds aan onderhavig plan hebben gesteld, kan het voorliggende plan van Nijland worden omschreven als een integraal en afgewogen plan.

Onderhavig inrichtingsplan geeft een uitwerking van het toepassen van de regeling Rood voor Rood en de totale herontwikkeling van het perceel aan de Tipweg en Noordijkeresweg 8. Met dit inrichtingsplan is een advies opgesteld betreffende de financiële haalbaarheid, de uitwerking van de Rood voor Rood regeling en de herinrichting van dit project. In hoofdstuk 2 worden de beleidsmatige kaders van dit Rood voor Rood project geschetst, gevolgd in hoofdstuk 3 door een beschrijving van de bestaande situatie en in hoofdstuk 4 door een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 5 volgt tenslotte de financiële onderbouwing van het plan.

2 Beleidskaders

2.1 Inleiding

Zoals gezegd kan het plan van Nijland, doordat verschillende overheidsorganen in een vroegtijdig stadium hun randvoorwaarden en kennis/deskundigheid hebben ingebracht, worden omschreven als een integraal en afgewogen plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende (relevante) beleidskaders waarbinnen het plan van Nijland is vormgegeven. Aan de orde komen in paragraaf 2.2 de provinciale beleidskaders inzake Rood voor Rood en het overige voor zover relevante rijks- en provinciale beleid, en in paragraaf 2.3 het gemeentelijke uitvoeringskader voor Rood voor Rood en het overige van toepassing zijnde gemeentelijke beleid met inachtneming van de gemeentelijke principebesluiten d.d. 27 februari 2009 en 31 mei 2011.

2.2 Rijks- en provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte. In de SVIR staan plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk hanteert hiervoor 3 uitgangspunten:

- het vergroten van de concentratie van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

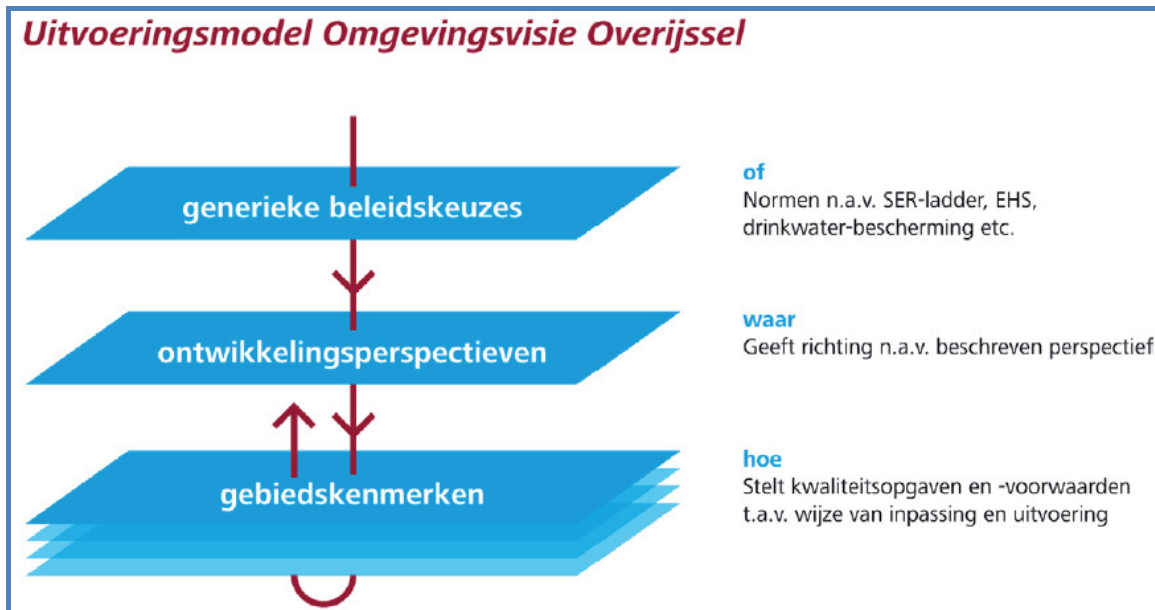
De Rijksoverheid treedt verder terug en laat meer keuzes voor uitwerking aan provincies en gemeenten. Het aantal nationale belangen wordt gereduceerd tot 13. Deze betreffen met name bereikbaarheidsproblemen, de main-, brain- en greenports en het voorzien in een duurzame energie-infrastructuur. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie in welke concrete infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter genut kan worden. De SVIR bevat geen essentiële beleidsuitgangspunten die van betekenis zijn voor het voorliggende plan.

2.2.2 Omgevingsvisie- & verordening Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel (vastgesteld op 1 juli 2009) gaat uit van een integrale benadering die gericht is op een duurzame ontwikkeling met versterking van ruimtelijke kwaliteit. Het is de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. In de Omgevingsvisie zijn de onderwerpen benoemd die de provincie tot haar belang rekent. De provincie beschikt daarbij over verschillende instrumenten om haar belangen te borgen en ambities te realiseren. Een instrument is de Omgevingsverordening (vastgesteld op 1 september 2009). De verordening is een juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid bij ruimtelijke plannen af te dwingen. De verordening bevat geen nieuw beleid, maar 'vertaalt' de provinciale belangen in regels.

In 2013 is de Omgevingsvisie op een aantal onderwerpen aangepast. Reden voor deze actualisatie is de evaluatie van de Omgevingsvisie en het Hoofdlijnenakkoord uit 2011. De actualisatie richt zich alleen op de volgende onderwerpen: de ecologische hoofdstructuur (EHS), het streefbeeld Wegencategorisering, windenergie (rol provincie), nieuw vestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's), kantorenbeleid, definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid, ruimtelijke reservering gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. en tot slot de aanpassing van de verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie.

Ruimtelijke kwaliteit is in de Omgevingsvisie als volgt gedefinieerd: de gevolgen van menselijk handelen en natuurlijke processen die de ruimte geschikt maken en houden voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit is het totaal van toekomstwaarden, gebruikswaarden en beleevingswaarden. Het gaat dan niet alleen om de waarden die gebieden en objecten nu hebben, maar ook om de potenties om waarden tot ontwikkeling te brengen. Deze waarden hebben betrekking op eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit.



Illustratie van het uitvoeringsmodel (bron: provincie Overijssel)

Sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid betekent, naast het beschermen van bestaande kwaliteiten, vooral inzetten op het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Het sturingsprincipe is vertaald naar een uitvoeringsmodel, zie bovenstaande afbeelding. Met dit model wordt bepaald of er aan een ontwikkeling behoefte is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden op basis van de Catalogus Gebiedskennmerken. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De drie niveaus komen hieronder aan de orde.

1. Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd, waarbij als uitgangspunt geldt dat de ruimte zuinig en zorgvuldig moet worden benut. Dit houdt in dat de provinciale woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Dit plan is opgesteld binnen de kaders van het provinciale en gemeentelijke rood voor rood beleid. Er wordt een oppervlakte van 1.782 m² aan landschap ontsierende gebouwen in het buitengebied gesloopt. Daarvoor wordt op twee slooplocaties een compensatiewoning van maximaal 750 m³ gerealiseerd. Bij één van de twee compensatiewoningen is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing doordat een voormalige boerderij (nu schuur) wederom als woning in gebruik wordt genomen. Op een viertal locaties neemt het verhard oppervlakte aanzienlijk af, zodat er sprake is van een ontstening van het buitengebied van Dinkelland. Dit plan past daarmee goed binnen het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien ligt de locatie waar de compensatiewoning wordt gerealiseerd niet in één van de reserveringsgebieden voor waterveiligheid, externe veiligheid, grondwaterbescherming, bescherming van de ondergrond, landbouwontwikkelingsgebieden, Nationale landschappen, Natura-2000 of de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan is in lijn met de generieke beleidskeuzes.

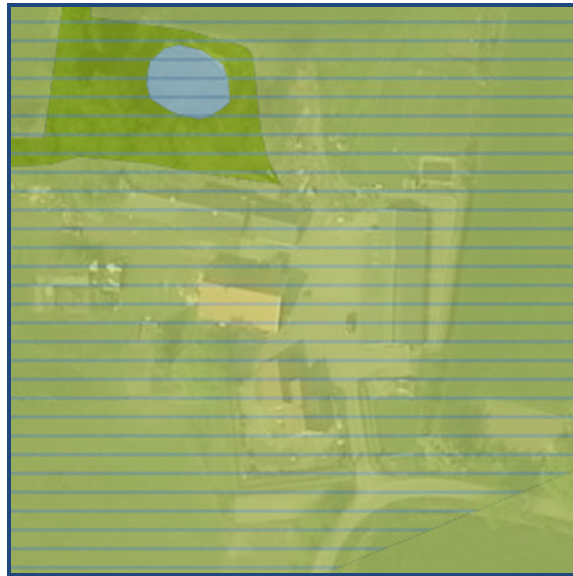
2. Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven

geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst. De onderstaande figuur laat een fragment zien van de Ontwikkelingsperspectievenkaart, behorend bij de Omgevingsvisie Overijssel.



Tipweg 3, Saasveld (bron: Atlas Overijssel)



Noordijkeresweg 8, Saasveld (bron: Atlas Overijssel)

De ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectieven zijn:

- Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte: mixlandschap
- Beekdal of Veenweidegebied: beekdal

Het perspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte, mixlandschap' biedt ruimte voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Een mix van functies is daarmee mogelijk, wat ook terug is te zien in de directe omgeving van de nieuwe compensatiewoningen. De provincie wil binnen dit perspectief de verschillende landschappen herkenbaar houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen accentueren (de ter plaatse geldende gebiedskenmerken worden hierna behandeld). Het perspectief 'beekdal' geeft aan dat er slechts een beperkte ontwatering is toegestaan bij het agrarische gebruik van deze gronden als grasland. Voor dit plan is dit perspectief dan ook niet relevant.

Met dit rood voor rood plan worden de leegstaande landschap ontsierende stallen gesloopt en worden de erven met een compensatiewoningen landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt de agrarische bestemming aan de Noordijkeresweg 8 verwijderd en wordt eveneens de bedrijven bestemming aan de Postweg 8 verwijderd. Alle betrokken erven zijn/worden voorzien van de bestemming 'Wonen'. Om dit alles te kunnen bekostigen worden in totaal twee nieuwe compensatiewoningen mogelijk gemaakt. Zowel het aanpassen van de bestemmingen, als het toekennen van de compensatiewoningen passen binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap'. Dit plan geeft zo op een passende wijze invulling aan het provinciale ontwikkelingsperspectief voor deze locaties.

3. Gebiedskenmerken (hoe)

Indien er sprake is van een ontwikkeling die past binnen de generieke beleidskaders en bijdraagt aan de geldende ontwikkelingsperspectieven, dan wordt gekeken naar de gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken sturen de manier waarop de ontwikkeling moet plaatsvinden: welke kenmerken en kwaliteiten moeten behouden, versterkt en ontwikkeld worden. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden daarvoor specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de Tipweg 3 en de Noordijkeresweg 8 in Saasveld gelden de onderstaande vier gebiedskenmerken. De teksten zijn voor het merendeel afkomstig uit de Catalogus Gebiedskenmerken (Overijssel, juli 2009).

Tipweg 3:	Natuurlijke laag:	<i>dekzandvlakte</i>
	Laag agrarisch cultuurlandschap:	jonge heide- en broekontginningslandschap
	Stedelijke laag:	<i>n.v.t.</i>
	Lust en leisurelaag:	<i>donkerte</i>
Noordijkeresweg 8:	Natuurlijke laag:	dekzandvlakte / beekdalen en natte laagtes
	Laag agrarisch cultuurlandschap:	<i>essenlandschap</i>
	Stedelijke laag:	<i>n.v.t.</i>
	Lust en leisurelaag:	<i>donkerte</i>

Natuurlijke laag: dekzandvlakte / beekdalen en natte laagtes

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. 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. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De locatie van beide compensatiewoningen ligt op dekzandgronden. Ten noorden van de compensatiewoning aan de Noordijkeresweg 8 is er bovendien sprake van beekdalen en natte laagtes. Die compensatiewoning wordt echter gerealiseerd binnen de bestaande voormalige boerderij, zodat er ten opzichte van de natuurlijke lagen geen wijzigingen plaatsvinden. De compensatiewoning aan de Tipweg 3 wordt gesitueerd binnen de bestaande erfstructuur ter hoogte van de (nog te slopen) landschap ontsierende stallen. Binnen de bestaande erfstructuur zijn nagenoeg geen hoogteverschillen aanwezig. Gezien de kleinschaligheid van het erf is het niet wenselijk hoogteverschillen te ontwikkelen.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap & oude hoevenlandschap

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stal-mest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden.

Het oude hoeven landschap is een landschap met verspreid liggende erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen

Met de herontwikkeling van de oude boerderij aan de Noordijkeresweg 8 tot woning blijft het oude erf op deze locatie behouden. Dit draagt bij aan het behoud van de ruimtelijke eenheid. Door de voormalige boerderij opnieuw als woning in te richten wordt extra ruimtebeslag binnen het essenlandschap voorkomen. Dit is een positieve ontwikkeling voor het essenlandschap. De nieuwe compensatiewoning aan de Tipweg 3 wordt gerealiseerd ter plaatse van de voormalige landschapsontsierende bebouwing. De bestaande structuur van het landschap blijft daarmee intact. Bovendien wordt door de aanplant van passende streekeigen erfbeplanting de groene structuur rondom het erf versterkt. Geconstateerd wordt dat de realisatie van de compensatiewoningen op een positieve wijze bijdraagt aan de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Stedelijke laag

Dit plan ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. De locatie ligt niet in een stedelijke laag, zodat hiervoor ook geen gebiedskenmerken gelden.

Lust en leisurelaag: donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken.

Met dit plan wordt op een tweetal bestaande erven een compensatiewoning mogelijk gemaakt. De extra lichtuitstoot van deze woningen binnen de bestaande erfstructuur is verwaarloosbaar ten opzichte van het voormalige agrarische gebruik en de bestaande nabijgelegen erven.

Toepassing van de rood voor rood regeling, zoals verwoord in de partiële streekplanherziening d.d. 16 maart 2005 'Rood voor rood met gesloten beurs' is in dit gebied dus mogelijk.

2.3 Gemeentelijk uitvoeringskader voor Rood voor Rood en overig gemeentelijk beleid

2.3.1 Gemeentelijk uitvoeringskader voor Rood voor Rood

De gemeente Dinkelland heeft de afgelopen jaren een 1^e tranche "Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland" vastgesteld en in uitvoering gebracht. Aanleiding hiervoor was het sterk toenemende aantal vrijkomende bedrijfsgebouwen, wat kan leiden tot leegstand, verval en verpaupering in het landelijke gebied van Dinkelland. Naast het stimuleren van passend hergebruik is ook de afbraak van landschapsontsierende bebouwing hierbij belangrijk. Rood voor Rood vormt, als regeling waarbij de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt gefinancierd met een bouwka-vel voor een woning, één van de instrumenten voor het verbeteren van die gewenste ruimtelijke kwaliteit.

landelijke evaluatie van de (in de maak zijnde) VIV-regeling periodiek bijgesteld worden. De sloop wordt in eigen beheer van de deelnemer uitgevoerd.

- f) Op een bouwka­vel voor een woning mag één woning worden gerealiseerd. Hierop is een uitzondering mogelijk, namelijk bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden. Hierbij zal er van gemeentewege op worden toegezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of anderszins, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen.
- g) Het grootste deel van de oorspronkelijke bouwka­vel krijgt een agrarische gebiedsbestemming (zonder bouw­mogelijkheden) danwel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals natuur of bos. Bij beëindiging van de intensieve veehouderijtak van een gemengd bedrijf (geldt alleen voor zover

- c) Bij terugbouwen elders moet de compensatiewoning aansluiten bij bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren.
- d) Als er bij aanwezigheid van bijzondere waarden uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat een compensatie(bouwkavel) inpasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert, kan de bouwkavel voor een woning toegekend worden. Is ter plekke sprake van de aanwezigheid van bovengenoemde waarden die terugbouwen van een woning in de weg staan, dient een locatie elders gevonden te worden waar er geen sprake is van aantasting van waarden. Dit dient in een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden door de aanvrager. Het gestelde onder c) is hierbij geldend. Binnen bos en natuurbestemmingen, de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde" alsmede binnen het landbouwontwikkelingsgebied is het in principe niet mogelijk om de compensatiewoning te realiseren.
- e) Is er sprake van sloop op meerdere plekken in meerdere gemeenten,

- c) De waarden van de (compensatie)bouwkavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteit zal in eerste instantie gerealiseerd worden rond de bouwkavel, maar ook is het mogelijk dat van gemeentewege een deel van de genoemde meerwaarde ingezet wordt in het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst elders. De meerwaarde dient dan ook gestort te worden in een in te stellen gemeentelijk plattelandsfonds. Hierbij zal in eerste instantie ingezet worden op de financiering van sloop elders, waar geen woning terug kan komen en vervolgens op financiering van andere investeringen in ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied van de gemeente. Het LOP zal leidraad zijn bij het bepalen van de inzet van de meerwaarde.
- d) Inzet van gelden voor sanering van bodemverontreiniging is niet toegestaan (een en ander conform het principe "de vervu

- k) De regeling geldt niet voor bedrijfsgebouwen die zijn gevestigd op kleine bedrijventerrein buiten het stads- en dorpsgebied. De bedrijfsgebouwen dienen in het buitengebied gelegen te zijn.
- l) Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan veelal slechts worden bereikt als het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning) wordt gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en mest- en sleufsilo's, maar deze tellen niet bij de berekening van de sloopoppervlakte. Torenslilo's tellen wel mee.
- m) Er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied juist gediend zijn door het toch in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen (karakteristieke gebouwen, nieuwe functie voor een deel van de gebouwen, etc.). Hierbij kan het ook aan de orde zijn dat de compensatiewoning wordt gerealiseerd binnen een van de voormalige bedrijfsgebouwen. Een van

- c) Door de gemeente Dinkelland zal er op worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt. Pas na het met succes doorlopen van de benodigde procedures en nadat de sloop verantwoord heeft plaatsgevonden en bindende afspraken zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing en realisatie van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, kan met de woningbouw op de bouwkel begunnen worden. Waarborging van de sloop kan langs publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke weg plaatsvinden. Hierover worden met de initiatiefnemer bindende afspraken gemaakt.
- d) De gemeente Dinkelland legt het gemeentelijk toetsingskader aan de provincie ter goedkeuring voor.
- e) De deelnemer moet een plan indienen bij de gemeente waar de compensatie bouwkel(s) toegekend zal worden. In situaties waarbij in een andere gemeente gesloopt wordt, zal de gemeente waarin gebouwd gaat worden voor afstemming zorgen. Dit plan moet in ieder geval ingaan op:
 - aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
 - de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage ten behoeve van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - situering van de bouwkel;
 - situering van de woning;
 - waarde van de kavel;
 - de aanwending van de bijdrage voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing, realisatie nieuw groen, beeldkwaliteit, eventuele bedrijfsverplaatsingskosten, landschap, natuur, vermindering milieulast, mogelijkheden voor ontwikkeling van andere functies, restauratie van bestaande bebouwing etc.).
- f) De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken.
- g) Alle woningen die voortkomen uit deze regeling hebben invloed op de woningmarkt. Deze woningen zullen dan ook worden ingenomen in de monitoring als het gaat om de gerealiseerde aantallen woningen in relatie tot de doelstellingen in het gemeentelijk woonplan.
- h) Voor ongewenste burgerwoningen in landbouwonwikkelingsgebied en eventueel in verwevingsgebied (sterlocaties) kan via een gebiedsgerichte aanpak of bij de ontwikkeling van een cluster van intensieve veehouderijen naar oplossingen gezocht worden. Hiermee worden bedoeld de voormalige bedrijfswoningen. In bijzondere gevallen kan hiermee ook een burgerwoning bedoeld worden die (     dan wel) meerdere agrarische bedrijven belemmert.

C. Uitvoering en financiën

- a) in onderling overleg tussen deelnemer en gemeente Dinkelland worden afspraken gemaakt over inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de locatie plaats. Inzet kan ook elders. Dit zal met name spelen in die situaties waarbij na inzet van gelden voor ruimtelijke kwaliteit op de locatie, nog geld van de meerwaarde beschikbaar blijft. Er wordt een gemeentelijk plattelandsfonds ingesteld waar de bijdrage geheel of gedeeltelijk (als reeds aan kwaliteitsverbetering wordt voldaan waarbij deze kosten minder zijn dan de totale bijdrage) in gestort wordt. Dit plattelandsfonds kan bijdragen aan het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Mits dit fonds voldoende omvang heeft kunnen eventueel de sloopkosten voor VAB's worden bekostigd. Bijvoorbeeld in die gevallen waar de deelnemer geen behoefte heeft aan een compenserende bouwkel voor een woning.
- b) De aanvrager dient bij het maken van de keuze tussen sloop en nieuwe economische activiteit mee te wegen het feit dat per locatie slechts      keer aan de regeling kan worden deelgenomen. Het is ook niet mogelijk      locatie in te zetten voor twee aanvragen.
- c) De deelnemer moet bij een aanvraag in de richting van de gemeente aangeven wat de voorgestelde getaxeerde waarde van de betreffende kavel(s) is. In principe wordt uitgegaan van een grootte van de bouwkel van 1.000 m2. Bij de beoordeling van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwkel voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. De gemeente kan een eigen taxatie laten uitvoeren, dit gebeurt indien er twijfel bestaat over de getaxeerde waarde.

D. Afhandeling verzoeken / procedure

- a) Er dient met de aanvrager een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten te worden waarin afspraken vastgesteld worden ten aanzien van daadwerkelijke inzet van gelden ten behoeve van te slopen schuren op andere locaties, de waarborg dat hetgeen teruggebouwd gaat worden een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten tot gevolg heeft, dat akkoord wordt gegaan met de wijziging van de bestemming.
- b) Er dienen afspraken gemaakt te worden over sloop, situering van de compensatiekavel en –woning, landschappelijke inpassing en architectuur, inzet meerwaarde, garanties sloop en bestemmen, bouw-kavel en investeringen meerwaarden in ruimtelijke kwaliteit.
- c) Bij definitieve beëindiging IV-tak van gemengd bedrijf, of definitieve beëindiging van een agrarisch bedrijf, dient planologisch geregeld te worden dat geen nieuwe bebouwing ten behoeve van beëindigde bedrijfs(tak) opgericht gaat worden. Hiertoe dient in het eerste geval op blijvende agrarisch bouwblokken opgenomen te worden dat IV niet is toegestaan en in het andere geval de bestemming 'Woondoeleinden' opgenomen te worden.
- d) De gemeente heeft een actieve houding als het gaat om het ingediend krijgen van aanvragen alsmede als het gaat om de afhandeling van de aanvraag, het bijeen brengen van meerdere aanvragers e.d.
- e) Van gemeentewege wordt bijgehouden welke aanvragen binnenkomen en op welke wijze deze worden afgehandeld.

Toets gemeentelijk uitvoeringskader voor Rood voor Rood

- Het totale oppervlak aan de in dit plan te slopen landschapontsierende bedrijfsgebouwen bedraagt 1.782 m². De bouwvergunning voor deze gebouwen is voor het jaar 2004 verleend. Beroepsmatige bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, milieuvergunningen worden ingetrokken en bedrijfsbestemmingen worden omgezet in woonbestemmingen. De nieuwe woonbestemmingsvlakken (en bebouwingsmogelijkheden) worden op de slooplocaties bovendien fors kleiner dan de huidige bedrijfsbestemmingsvlakken, waarbij het resterende deel van de bedrijfsbestemmingsvlakken een bestemming krijgt dat aansluit op de agrarische bestemming van het naastgelegen terrein. Omdat aan de Noordijkeresweg 8 niet alle schuren worden gesloopt, is hiervoor een erfinrichtingsplan opgesteld (en goedgekeurd). Op deze wijze wordt ook op die slooplocatie voldoende geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- In dit plan is sprake van een projectmatige aanpak waarbij meerdere aanvragen worden gecombineerd, zoals benoemd in het gemeentelijke Rood voor Rood-beleid. Tussen de initiatiefnemer en de partijen waarvan gebouwen gesloopt worden en bedrijfsactiviteiten worden verplaatst/gestaakt zijn diverse overeenkomsten gesloten, waardoor is zeker gesteld dat het voorgaande ook daadwerkelijk plaatsvindt/wordt uitgevoerd.
- Om het voorgaande te kunnen financieren is het bouwen van één compensatiewoning niet voldoende. De sloopkosten (deze zijn bepaald op basis van een standaard bedrag per sloop-vierkante meter) en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde (gebaseerd op taxaties) bedragen gezamenlijk €149.874,30. Deze kosten zijn hoger dan de opbrengsten van één bouw-kavel (hoogste waardeinstijging één bouw-kavel = € 110.000,-). Zo'n plan is onrendabel en zal daarom niet tot uitvoering komen. Om die reden, en omdat er in totaal ruim 2x 850 m² landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt, kan een tweede compensatiewoning worden gerealiseerd. Hierbij worden de opbrengsten van de twee woningen, verminderd met de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Deze investering betreft in dit geval de bedrijfsverplaatsing van de meubelmakerij op de locatie Postweg 8, de landschappelijk passende erfinrichting op de locatie Tipweg 3 en de plan-, advies- en legeskosten.
- Met realisatie van dit plan is sprake van een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak(/volume). Er wordt één nieuwe woning gerealiseerd van 750 m³ met bijgebouw. Daarnaast wordt binnen een bestaande (voormalige) boerderij een tweede nieuwe woning mogelijk gemaakt, maar dit leidt niet tot uitbreiding van bouwoppervlak, een eventueel bijgebouw wel. Hierdoor wordt in dit plan circa 250 m² landschappelijk passende bebouwing gebouwd ten opzichte van de sloop van ruim 1.700 m² aan landschapontsierende bebouwing.
- In principe dienen de compensatiewoningen te worden gebouwd op de locatie waar de meeste sloop plaatsvindt. Hiervan kan worden afgeweken indien daar goede (ruimtelijk relevante) redenen aan ten grondslag liggen. Op de locaties aan de Postweg wordt het meest gesloopt (642 m² en 448 m²), op de locatie Noordijkeresweg 8 circa 356 m² en op de locatie Tipweg 3 het minst, 336 m². De Postweg is echter een vrij drukke weg, waardoor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe woningen al gauw te hoog is. Op de locaties zijn er bovendien onvoldoende mogelijkheden (ruimtegebrek en aansluiting op omliggende bebouwing) om een landschappelijk passend, samenhangend erf te vormen. De woningen zouden voor zowel de Postweg 8 als 18 dan achter het erf gesitueerd moeten worden wat vanuit stedenbouwkundig perspectief ongewenst is. Tevens ligt die locatie in een gebied waar in het kader van

Landinrichting Saasveld-Gammelke veel natuurontwikkeling plaatsvindt, waardoor sloop hier passender is dan nieuwbouw.

Op de locatie Noordijkeresweg 8 is er sprake van een bestaande (voormalige) boerderij waarbinnen een compensatiewoning wordt gerealiseerd. Hierdoor blijft de historische erfstructuur intact en neemt door deze woning ook de bebouwing niet toe. De herontwikkeling van de (voormalige) boerderij leidt niet tot negatieve effecten voor de EHS en ligt op voldoende afstand (meer dan 70 meter) van het naastgelegen grondgebonden agrarische erf.

Op de locatie Tipweg 3 wordt 336 m² bebouwing gesloopt. Dit slooppoppervlak is niet veel kleiner dan de oppervlaktes aan de Postweg. De geluidbelasting is op deze locatie wel veel lager en er ligt geen (toekomstige) waardevolle natuur in de nabijheid. De slooplocatie biedt op zich goede mogelijkheden om deze om te vormen tot een landschappelijk passend erf, bestaande uit twee woningen met bijgebouwen ten zuiden van de Tipweg. De locatie Tipweg 3 maakt bovendien deel uit van de omgeving van Bornsestraat, waar her en der al meer bebouwing staat, met een grote diversiteit aan functies. Deze locatie daarom het meest geschikt om de tweede compensatiewoning te realiseren.

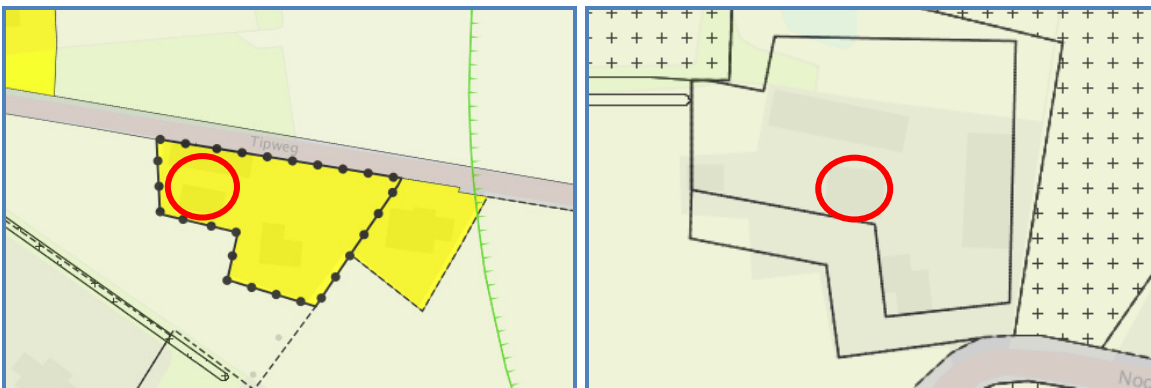
- De locaties Tipweg 3 en Noordijkeresweg 8 zijn getoetst aan alle milieuruimtelijk relevante aspecten. Hieruit is niet gebleken dat deze locaties minder geschikt zouden zijn dan de andere (sloop)locaties. De belangen van derden worden met ontwikkeling van dit plan niet geschaad. Voor de locaties is een landschapsplan opgesteld.
- De te realiseren woning in de (voormalige) boerderij aan de Noordijkeresweg 8 zal tezamen met de bestaande woning een erf vormen. In verband met de te handhaven bebouwing zal geen nieuw bijgebouw bij deze Rood-voor-Rood woning mogelijk worden gemaakt. Eventuele ruimte t.b.v. een bijgebouw dient binnen de bestaande bebouwing te worden gevonden. Zodoende wordt voor zowel de (voormalige) boerderij als de overige te handhaven bebouwing (schuur) een functionele invulling gevonden. De nieuwe compensatiewoning aan de Tipweg 3 wordt gerealiseerd binnen de bestaande erfstructuur en zal tezamen met de woning op het adres Tipweg 3 een erf vormen. Deze burgerwoning zal in een landelijke (Saksische) verschijningsvorm worden vormgegeven, opdat deze een harmonieus geheel gaat vormen met het omliggend landschap. Bij het ontwerp van de woning wordt ten aanzien van de situering, afmetingen en inhoud zoveel mogelijk aangesloten bij de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' voor burgerwoningen.

Het te realiseren plan voldoet aan de criteria van het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid.

2.3.2 Bestemmingsplan en gemeentelijke principebesluiten d.d. 27 februari 2009 en 31 mei 2011

De raad van de gemeente Dinkelland heeft in zijn vergadering van 31 januari 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied, Tipweg 3 in Saasveld' vastgesteld. Met dat bestemmingsplan is aan de voormalige agrarische bedrijfswoning en het erf aan de Tipweg 3 in Saasveld de bestemming 'Wonen' toegekend. Hierdoor is het mogelijk de voormalige agrarische bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning. Daarnaast mogen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt als bijgebouwen bij deze woning.

De raad van de gemeente Dinkelland heeft in februari 2010 het bestemmingsplan Buitengebied 2010 vastgesteld. Daarin zijn de locaties Noordijkeresweg 8, Postweg 8 en Postweg 18 gelegen. Voor deze locaties gelden respectievelijk de bestemmingen 'Agrarisch -1', 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' en 'Wonen'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, Tipweg 3 in Saasveld' en bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' voor de locatie Noordijkeresweg 8. Ter plaatse van de rode cirkel zijn de locaties van de compensatiewoningen weergegeven.

Hoewel woningbouw op de beoogde locaties bestemmingsplantechnisch niet mogelijk is, heeft het college van Dinkelland in twee stappen besloten dat medewerking kan worden verleend aan het plan van Nijland. Allereerst werd op 18 februari 2009 besloten dat, als reactie op een daartoe ingediend principe-verzoek van Nijland, in principe planologische medewerking kan worden verleend aan "... de herontwikkeling van de locatie aan de Tipweg te Saasveld in het kader van Rood voor Rood". De herontwikkeling werd op dat moment nog omschreven als "... de sloop van de landschapsontsierende

bebouwing op de percelen Postweg 8 en Postweg 18 te Saasveld en de toekenning van één nieuwe bouwkaavel aan de Tipweg (ong., kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie T, de nummers 1544 en 1545), waarbij vereist is dat het nieuwe kavel wordt ingepast conform een landschappelijk inpassingsplan van Bijkerk. Middels de opheffing van een bedrijf in het buitengebied en de landschappelijke inpassing van een nieuw bouwkaavel wordt er dan voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.”

Vervolgens heeft het college van Dinkelland op 31 mei 2011, als reactie op een tweede (aanvullend) principeverzoek van Nijland d.d. 15 december 2010, besloten dat in principe akkoord kan worden gegaan met een landschappelijk in te passen bouwlocatie aan de Tipweg voor twee rood-voor-rood woningen, mits – in aanvulling op de bovenstaande gemeentelijke sloopvoorwaarden voor de percelen Postweg 8 en Postweg 18 – ook aan de Tipweg 3 en de Noordijkeresweg 8 de voormalige bedrijfsbebouwing (schuren) worden gesloopt. Omdat aan de Noordijkeresweg 8 niet alle schuren worden gesloopt, is hiervoor een erfinrichtingsplan opgesteld (en goedgekeurd).

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan en een nieuwe vraag om een compensatiewoning aan de Noordijkeresweg 8 in Saasveld is het plan aangepast. Het aangepaste plan bestaat nu uit de realisatie van één compensatiewoning op de locatie Tipweg 3 en één compensatiewoning op de locatie Noordijkeresweg 8 in Saasveld. Hierdoor worden er twee woningen terug gebouwd op twee verschillende slooplocaties.

Kortom: ondanks de strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen voor de locatie Tipweg 3 is de gemeente Dinkelland in planologisch opzicht bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van twee woningen aan de Tipweg 3 en de Noordijkeresweg 8 zoals door Nijland beoogd, e.e.a. op basis van de Rood voor Rood regeling en onder de voorwaarden zoals hierboven genoemd.

2.3.3 Geluidwetgeving

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen, voor zover deze woningen zijn gelegen binnen het onderzoeksgebied van een weg.

Op grond van het bepaalde in artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijden een breedte heeft van:

- a. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

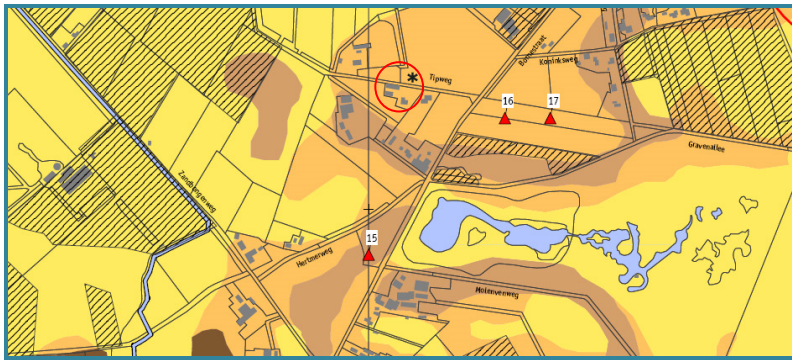
Deze zonering geldt niet:

- A voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- B voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt.
- C wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB(A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Gezien de intensiteit van het verkeer op de (verderop onverharde) Tipweg en de afstand tot de Bornsestraat staat de geluidwetgeving de realisatie van het bouwplan van Nijland niet in de weg. Hetzelfde geldt voor de intensiteit van de Noordijkeresweg, welke slechts dient ter ontsluiting van de twee verderop gelegen percelen.

2.3.4 Archeologie

Het bureau RAAP heeft in 2008 een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld voor de gemeente Dinkelland. Geomorfologisch is het plangebied van Nijland daarin aangewezen als “dekzandwelvingen- en vlakten”. Archeologisch onderzoek in dergelijke gebieden, die een middelmatige archeologische verwachtingswaarde scoren voor archeologische resten uit alle perioden, is noodzakelijk voor plangebieden groter dan 5.000 m² en bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5.000 m², zoals onderhavig plangebied van Nijland, geldt bij de “dekzandwelvingen- en vlakten” vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Zie onderstaande uitsnede met legenda van de Archeologische verwachtings- en advieskaart. Het plangebied aan de Tipweg is hier rood omcirkeld weergegeven. Op de locatie Noordijkeresweg 8 in Saasveld wordt de grond niet geroerd, omdat er sprake is van de herontwikkeling van een bestaande boerderij. Geconcludeerd wordt dat dit geen afbreuk doet aan mogelijke archeologische waarden.



Uitsnede met legenda Archeologische verwachtings- en advieskaart



2.3.5 Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en plaatselijk niveau de gestelde eisen in het kader van luchtkwaliteit te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

De Algemene Maatregel van Bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. Sinds de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De grens voor woningbouwplannen ligt op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. Het zal daarom duidelijk zijn dat het voorliggende plan kan worden aangemerkt als zijnde 'niet in betekenende mate' bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

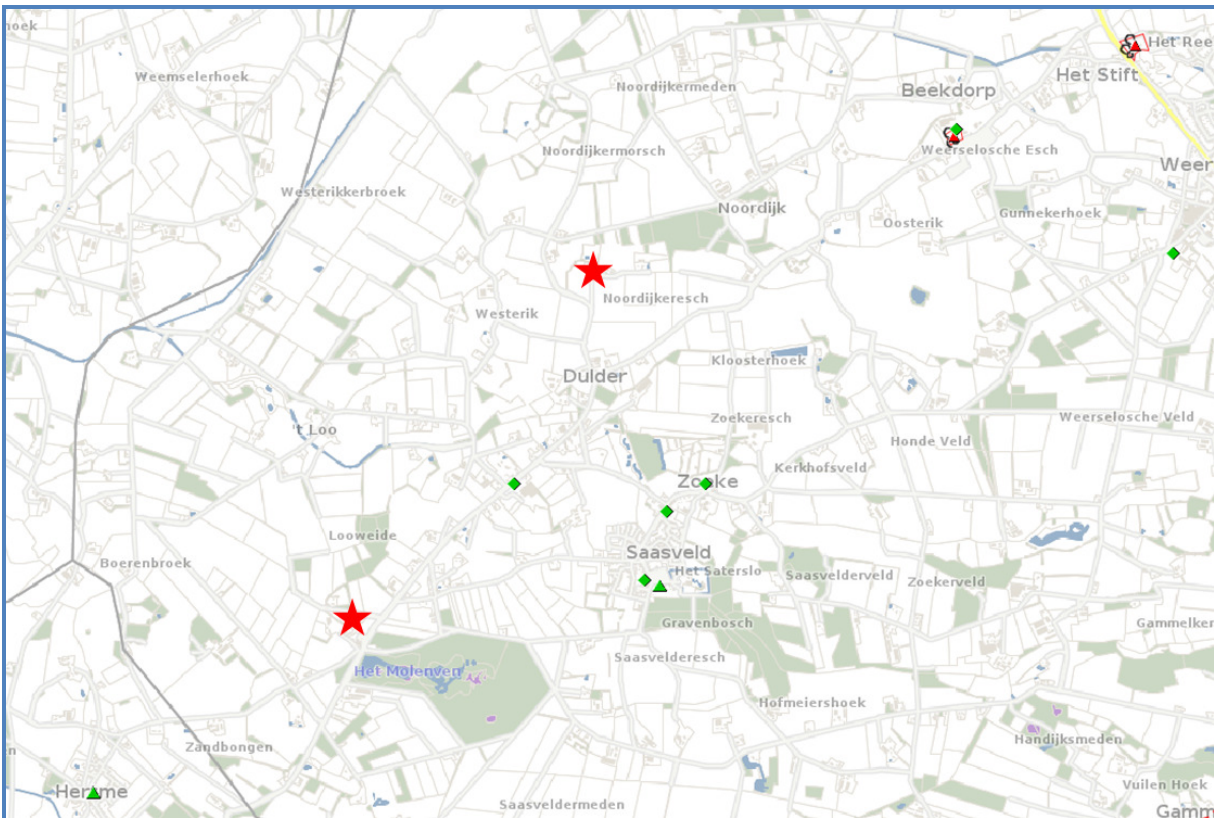
2.3.6 Externe veiligheid

In oktober 2004 is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)' in werking getreden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

Daarnaast gaat het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting. In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' wordt het groepsrisico gedefinieerd als de (cumulatieve) kans dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting (tot waar nog dodelijke slachtoffers kunnen vallen). Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied te vergelijken met de oriënterende waarde (cumulatieve kans). Wanneer de oriënterende waarde wordt overschreden of de nieuwe ontwikkeling een verhoging van het groepsrisico met zich meebrengt, dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. De navolgende kaart is een uitsnede van deze risicokaart. Het plangebied is op deze kaart met een rode ster aangeduid.



Fragment risicokaart provincie Overijssel (compensatiewoningen bij rode ster)

De conclusie luidt dat in de directe omgeving van zowel de Tipweg 3 als de Noordijkeresweg 8 in Saasveld geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen risicovolle inrichting ligt op meer dan 2 kilometer afstand van de Noordijkeresweg 8.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij een thematisch onderscheid wordt gemaakt in wegen, spoor en water, geldt (net als bij inrichtingen) voor het bepalen van de externe veiligheidssituatie het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De wegen, spoorlijnen en waterwegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarbij een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is, zijn opgenomen in risicoatlassen. Voor wegen is in maart 2003 de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Dit document geeft per provincie aan langs welke wegvakken een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is. Het betreft hier hoofdzakelijk de rijkswegen en provinciale wegen. In de nabijheid van de Tipweg/Noordijkeresweg zijn geen wegvakken gelegen die genoemd zijn in de risicoatlas.

2.3.7 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het beheergebied van het Waterschap Regge en Dinkel. Het beleid van het Waterschap is er op gericht dat relatief schoon hemelwater niet wordt afgevoerd naar de rioolzuivering, maar zoveel mogelijk ten goede komt aan het lokale oppervlakte- of grondwatersysteem.

Het plan van Nijland hanteert de volgende uitgangspunten:

- de bouw van de woningen mag geen nadelige gevolgen hebben voor het huidige grondwatersysteem;
- vuil en schoon water dient gescheiden te worden zodat de waterkwaliteit gehandhaafd wordt;
- er wordt voldoende berging gemaakt, zodat er geen afwateringsproblemen naar de omgeving worden afgewenteld;
- eventuele retentie wordt afgestemd op andere in de omgeving aanwezige retentievoorzieningen;

- er wordt met een gesloten grondbalans gewerkt.

Aanvullend uitgangspunt hierbij is dat schoon water van daken en andere schone oppervlakken afgekoppeld wordt. Door deze uitgangspunten in acht te nemen worden er ten aanzien van het grondwatersysteem en de waterkwaliteit ter plekke geen nadelige gevolgen verwacht.

2.3.8 Bodem

Een bodemonderzoek is verplicht, indien de beoogde bouw of verbouw vergunningplichtig is. In bepaalde gevallen is echter vrijstelling van deze verplichting mogelijk. Deze vrijstellingen betreffen:

- Vergunningen voor gebouwen die niet bestemd zijn voor langdurig gebruik van mensen (minder dan 2 uur per persoon per dag, zoals een opslagloods);
- Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals bruggen, gemalen, RWZI's, etc.);
- Bouwwerken die de grond niet raken (niet grondgebonden locaties zoals dakkapel, inpandige verbouwing op eerste etage);
- Bouwwerken met een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- Voor tijdelijke bouwwerken als bedoeld in artikel 45 van de Woningwet, mits uit vooronderzoek conform NVN 5725 blijkt dat de locatie als onverdacht kan worden aangemerkt, dan wel dat de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740 niet rechtvaardigen;
- Wanneer reeds bruikbare onderzoeksresultaten bij de gemeente aanwezig zijn (art 2.1.5., lid 3 Bouwverordening).

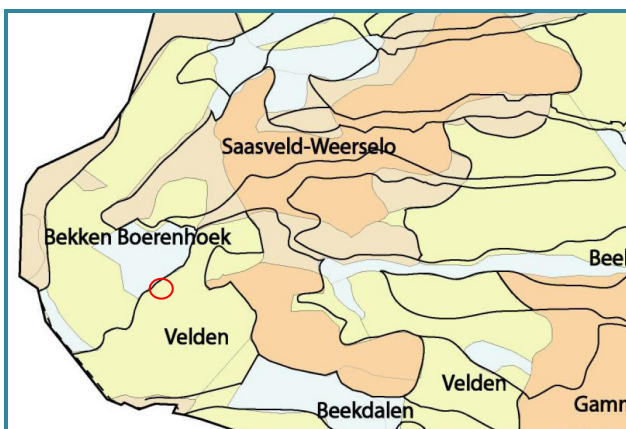
Aangezien geen van deze vrijstellingsmogelijkheden van toepassing is, zal t.z.t. bij de omgevingsvergunningprocedure (activiteit bouwen) een erkend bureau opdracht gegeven worden tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op het bouwperceel conform de NEN 5740. Indien de resultaten van dit onderzoek aanleiding mochten geven tot het nemen van maatregelen, dan zullen deze in overleg met de gemeente Dinkelland worden uitgevoerd, opdat de bodem geschikt wordt gemaakt voor het toekomstige gebruik.

2.3.9 Flora/fauna

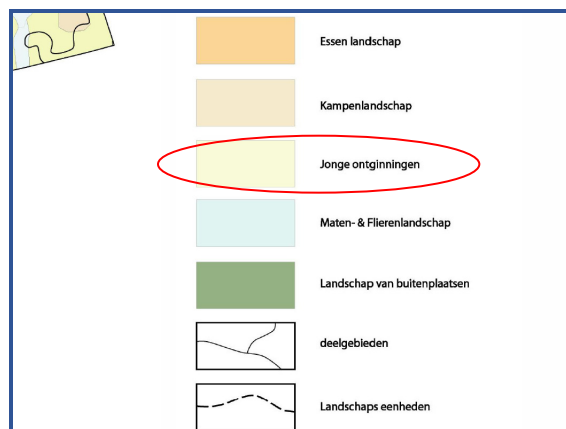
Nader onderzoek op het gebied van flora/fauna zal in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning (activiteit bouwen) – zover nodig en in overleg met de gemeente Dinkelland – worden verricht, waarbij eventuele maatregelen alsdan zullen worden genomen. Op voorhand bestaat hier echter, mede gezien het voorgaande beleidsmatige deel aangaande de flora/fauna-aspecten (zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en het provinciale Natuurgebiedsplan), geen aanleiding toe. T.z.t. zal, bij de benodigde bestemmingsplanherziening voor het plangebied aan de Tipweg, een flora/faunaonderzoek worden verricht door een deskundig bureau.

2.3.10 Landschap

In het landschapsontwikkelingsplan voor Noordoost Twente en Twenterand (LOP NOTT), waarin voor het landschap in o.a. de gemeente Dinkelland voor de komende 10 jaar de gewenste ontwikkelingsrichting is geformuleerd, is de beoogde bouwlocatie van Nijland gelegen in het landschapstype "jonge ontginningen".



Uitsnede kaart Landschapstype LOP NOTT met rood omcirkeld de ligging van het plangebied aan de Tipweg te Saasveld



Legenda LOP NOTT

De jongere zand- en heideontginningen hebben een meer open karakter. De landschappelijk historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude cultuurlandschap. Hier is in vergelijking met het oude cultuurlandschap dan ook meer ruimte voor (vernieuwende) grootschalige ontwikkelingen van de landbouw of ander functies, zonder dat natuur- of landschapswaarden worden aangetast. Wel moet behoud van de identiteit worden nagestreefd, zoals openheid, grootschaligheid en de rationele ontginningsstructuur.

In de jongere ontginningen kunnen kleinschalige ingrepen juist afbreuk doen aan het grootschalige, rechtlijnige en blokvormig verkavelde karakter. De identiteit van het gebied wordt versterkt als ontwikkelingen plaatsvinden in de vorm van lijnen (bijv. langs de wegen) of vlakken passend binnen de verkaveling.

Ten aanzien van de ontwikkelingsrichtingen is het accent gericht op ruimte voor grootschalige (grondgebonden) landbouw, het creëren van grote huiskavels en het verbeteren van de structuur. Verspreid langs ontginningsassen en rechte wegen ligt een aantal grote erven voor de grondgebonden veehouderij. Goed vormgegeven moderne stallen voor de grondgebonden veehouderij liggen in een rechtlijnig patroon ten opzichte van elkaar. Er is voldoende ruimte voor uitbreiding van het erf of voor nieuwe agrarische erven. De omvormingsgebieden zijn de landbouwontwikkelingsgebieden uit de reconstructie. Daarnaast komen de omvormingsgebieden grotendeels overeen met de in het kader van de reconstructie aangegeven verwevingsgebieden, met het hoofdaccent op grondgebonden landbouw.

Het landschapsplan dat door Bijkerk c.s. Tuin en Landschapsarchitecten ten behoeve van het plan van Nijland is ontworpen (zie hoofdstuk 4) sluit naadloos aan op de gewenste ontwikkelingsrichting zoals verwoord in dit landschapsontwikkelingsplan voor Noordoost Twente en Twenterand (LOP NOTT).

3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven, zowel op de plan- annex slooplocatie aan de Tipweg te Saasveld (paragraaf 3.2) als op de plan- annex slooplocatie aan de Noordijkeresweg 8 te Saasveld (paragraaf 3.3) als op de slooplocaties aan de Postweg 8 te Saasveld (paragraaf 3.4) en Postweg 18 te Saasveld (paragraaf 3.5).

3.2 Bestaande situatie slooplocatie annex plangebied Tipweg

Zoals eerder gezegd is het beoogde bouwperceel aan de Tipweg 3 te Saasveld, kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie T, de nummers 1544 en 1545, gelegen in het buitengebied van Saasveld, ongeveer een kilometer ten westen van de dorpskern. Op het perceel van Nijland bevindt zich (ten zuiden van de Tipweg) een inmiddels leegstaande slagerijwinkel en een aantal (voormalig) agrarische opstallen (vleesvarkensstal, gesloten kapschuur en een veestalling) met een totale oppervlakte van 336 m². Op het perceel bevindt zich daarnaast ook een voormalige bedrijfswoning.

De winkel heeft een oppervlakte van 8,1 x 9 m = 73 m². Ze is gebouwd in 1963, met een renovatie in 2006. Ze bestaat uit stenen spouw metselwerk, verkeert in goede onderhoudsstaat, pannen gedekt, sporen kap op muurplaat, zolder geïsoleerd, plafonds van kunststof en is aangesloten op gas, water, electra en telefoon.

De vleesvarkensstal heeft een oppervlakte van 8,25 x 16,20 m = 135 m². Capaciteit: 130 varkens. Bouwjaar 1974. Staat: stenen spouwmetselwerk, ABC gedekt, houten spanten, geïsoleerd met asbest eternitplaten en glaswol, mestopslag 100 m³ en 9 maanden.

De gesloten kapschuur heeft een oppervlakte van 7,8 x 13,15 m = 103 m². Bouwjaar 1963, gerenoveerd in 1986. Staat: stenen spouwmetselwerk, ABC gedekt, houten gebintwerk, vloer van beton met houten zolder, stalen en houten kozijnen, betegelde wanden, 9 maanden mestopslag.

De veestalling heeft tenslotte een oppervlakte van 5,0 x 4,95 m = 25 m². Capaciteit: 5 stuks jongvee. Bouwjaar 1985. Staat: stenen spouwmetselwerk, ABC gedekt, stalen spanten, geïsoleerd met dupanel, geen verwarming, mechanische ventilatie, 30 zeugen voerligboxen met trog en voorraadbakjes, voermachine met dosators, 9 maanden mestopslag.

Onderstaande fotocollage geeft een goede indicatie van de ligging en huidige situatie.



Ligging plangebied (rood omlijnd) Tipweg Saasveld



Uitzicht over erf Tipweg 3 (slagerijwinkel) in westelijke richting



Uitzicht over Tipweg in oostelijke richting (woning Tipweg 1)



Slagerijwinkel 73 m2 (plangebied zuidzijde) Tipweg 3



Relatie slagerijwinkel – bedrijfswoning, gezien vanaf Tipweg



Aanzicht kapschuur, gezien vanaf Tipweg



Aanzicht veestalling (25 m2) achter kapschuur, gezien vanaf Tipweg



Vleesvarkensstal (135 m2)



Aanzicht winkel, met links de vleesvarkensstal en midden de kapschuur

3.3 Bestaande situatie slooplocatie annex plangebied Noordijkeresweg 8 Saasveld

Op het perceel Noordijkeresweg 8, eigendom van de heer L. Vollenbroek, bevindt zich o.a. een tweetal voormalige varkensschuren (30,6 x 9,2 m = 282 m², resp. 7,4 x 9,90 m = 74 m², in totaal dus 356 m²). Op onderstaande luchtfoto staan de schuren rood omlijnd weergegeven. De oude boerderij is groen omlijnd.

Het bouwjaar van de stal van 282 m² is 1979. Die stal is van stenen spouwmuurwerk, ABC gedekt, stalen spanten, geïsoleerd met dupanel, 2 afdelingen met totaal 18 hokken (166 stuks), voerpad isolatie en voorzien van 9 maanden mestopslag.

De stal van 74 m² is van bouwjaar 1960, stenen spouwmuurwerk, pannen gedekt, houten spanten met zolder, 1 afdeling met 4 hokken (40 stuks), voerpad isolatie en ook mestopslag voor 9 maanden. Onderstaande foto's geven hiervan een beeld.



Luchtfoto perceel Noordijkeresweg 8 e.o. te Saasveld



Luchtfoto perceel Noordijkeresweg 8 Saasveld



Aanzicht vanaf erf van de te slopen varkensschuren



Binnenzijde varkensschuren



Zijaanzicht te slopen varkensschuren



Indicatie bouwtechnische staat varkensschuren



(Voormalige) boerderij, waarbinnen één compensatiewoning wordt gerealiseerd

3.4 Bestaande situatie slooplocatie Postweg 8 Saasveld

Op het perceel Postweg 8 bevindt zich de meubelmakerij van de broer van H. Nijland, de heer B. Nijland. In totaal bevindt zich hier zo'n 448 m² aan bedrijfsmatige bebouwing, onder te verdelen in een viertal bedrijfsgebouwen:

1. Een showroom / spuitcabine / toilet / opslag. Bouwjaar 1964, oppervlakte 181 m². Wanden: zowel damwand, hout op stenen voet, als steens metselwerk. Dak: asbestcement golfplaten. Vloer: beton. Verwarming: gasheater.
2. Een opslagruimte. Bouwjaar 1964, oppervlakte 71 m². Wanden: deels damwand en hout op stenen voet en deels betonelementen met steens metselmuren. Dak: asbestcement golfplaten.
3. Werkplaats A. Bouwjaar 1958, oppervlakte 131 m². Wanden: deels metselmuren. Dak: damwandprofiel, bitumen onderlaag.
4. Werkplaats B. Bouwjaar 1982, oppervlakte 65 m². Wanden: steens metselmuren. Dak: damwandprofiel, en bitumen onderlaag. Boven de werkplaats bevindt zich een zolder, bereikbaar via vaste trap.

Onderstaande fotocollage geeft een goed beeld van de bestaande situatie.



Luchtfoto perceel Postweg 8 Saasveld



Relatie slagerij - plangebied



Bestaande (in te passen) houtstructuren nabij plangebied



Bedrijfsbebouwing Postweg 8



Bedrijfsbebouwing Postweg 8



Werkplaats Postweg 8

3.5 Bestaande situatie slooplocatie Postweg 18 Saasveld

Op het perceel Postweg 18, eigendom van de heer A.M. Marsman, bevindt zich een (voormalige) vleeskuikenstal met een afmeting van 60 m x 10,7 m (oppervlakte 642 m²). Het bouwjaar bedraagt 1975, in het voorste gedeelte (192 m²) bevindt zich tevens een kantoor / magazijn (met keukenblok, toiletgroep, nieuwe elektra, tegelvloer en centrale verwarming). Grotendeels onder de stal bevindt zich een mestkelder van 300 m³ (uitpandig: 96 m²). De stal bestaat uit halfsteens gemetselde muren met een houten eindgevel. Gedekt met asbest cementplaten. Stalen spanten constructie. Dak geïsoleerd met tempex. Vloer is van beton. Onderstaande foto's geven hiervan een beeld.



Luchtfoto perceel Postweg 18 e.o. te Saasveld



Luchtfoto perceel Postweg 18 Saasveld, kippenschuur rood omcirkeld



Aanzicht voormalige kippenschuur vanaf Postweg

4 Het plan

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan tot realisatie van een compensatiewoning aan de Tipweg 3 en de Noordijkeresweg 8 beschreven. Bijkerk c.s. Tuin en Landschapsarchitecten hebben, in samenwerking met Building Design en rekening houdend met de uitgangspunten van diverse betrokken partijen (provincie Overijssel, gemeente Dinkelland d.d. 27 februari 2009 en 31 mei 2011 en welstandscommissie het Oversticht d.d. 9 november 2010), een landschapsplan ontwikkeld waarin de situering en verschijningsvorm van de gebouwen in een evenwichtige samenhang in het landschap zijn ondergebracht.

Naar aanleiding van de reacties en ontwikkelingen rondom het voorontwerpbestemmingsplan is het plan gewijzigd, in die zin dat er aan de Tipweg 3 in Saasveld slechts één compensatiewoning wordt gerealiseerd in plaats van twee. De compensatiebouwkavel ten noorden van de Tipweg is komen te vervallen. Daarvoor in de plaats wordt een compensatiewoning mogelijk gemaakt in de oude boerderij aan de Noordijkeresweg 8. Hierdoor is er sprake van nog minder ruimtebeslag, omdat één compensatiewoning binnen bestaande bebouwing wordt ontwikkeld.

Hieronder wordt het aangepaste plan beschreven. Daartoe wordt in paragraaf 4.2 ten eerste ingegaan op de sloop van de landschapsontsierende gebouwen, welke de grondslag vormen voor dit rood voor rood plan. In paragraaf 4.3. wordt het plan tot realisatie van een compensatiewoning aan de Tipweg 3 uiteengezet. In paragraaf 4.4 wordt vervolgens ook het plan tot herontwikkeling van de voormalige boerderij tot compensatiewoning beschreven.

4.2 De sloopopgave (incl. beëindiging bedrijvigheid)

Het vertrekpunt voor het rood voor rood plan van de heer Nijland wordt gevormd door de beëindiging van (agrarische) bedrijfsactiviteiten in het buitengebied en de sanering van landschapsontsierende (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing. De slagerijwinkel aan de Tipweg 3 is daar reeds beëindigd en verplaatst naar de kern Saasveld. De meubelmakerij is op de locatie Postweg 8 reeds beëindigd en voortgezet op industrieterrein Echelpoel te Weerselo. Ook de agrarische bestemming aan de Noordijkeresweg 8 wordt verwijderd. De slooplocaties en de te saneren bebouwing zijn allen in het vorige hoofdstuk beschreven. Samengevat ziet het plan toe op de volgende sloop:

- Tipweg 3: Slagerijwinkel, vleesvarkensstal, gesloten kapschuur en veestalling
Totale oppervlakte: 336 m²
- Noordijkeresweg 8: Twee voormalige varkensschuren
Totale oppervlakte: 356 m²
- Postweg 8: Showroom, spuitcabine, toilet, opslagruimte en een tweetal werkplaatsen
Totale oppervlakte: 448 m²
- Postweg 18: vleeskuikenstal , incl. kantoor, magazijn en mestkelder
Totale oppervlakte: 642 m²

In totaal wordt hiermee dus 1.782 m² aan te slopen voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in de rood voor rood regeling ondergebracht, waarmee – onder de voorwaarde dat de 2^e rood voor rood woning noodzakelijk is voor het bekostigen van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde (zie hiervoor financiële paragraaf verderop) – een tweetal burgerwoningen met bijgebouw mag en kan worden gerealiseerd. Eventuele aanwezige asbest is door middel van asbestinventarisaties in beeld gebracht en wordt zorgvuldig verwijderd. Alle slooplocaties zijn/worden na het doorlopen van de benodigde planologische procedure voorzien van de bestemming 'Wonen' zodat de erven gebruikt kunnen worden voor woondoeleinden en de eerdere bouw mogelijkheden ten dienste van het (agrarisch) bedrijf zijn weggenomen. Hiermee wordt voorkomen dat de gesaneerde bebouwing wordt terug gebouwd.

Overeenkomsten

Ten aanzien van de verplaatsing van de meubelmakerij naar een kavel op het industrieterrein Echelpoel is het e.e.a. in een overeenkomst (van de heer B. Nijland) met de gemeente Dinkelland vastgelegd. Voor wat betreft de sloop van de voormalige kippenschuur op het perceel Postweg 18 is een overeenkomst gesloten tussen de heer H. Nijland en eigenaar A. Marsman. Deze overeenkomst is als bijlage bijgesloten. Benadrukt wordt dat de bestaande houtwal aan de oostzijde van het perceel gehandhaafd zal blijven. Voor wat betreft de sloop van de twee voormalige varkensschuren

op het perceel Noordijkeresweg 8 te Saasveld is een overeenkomst gesloten tussen de heer H. Nijland en de eigenaar L. Vollenbroek. Deze overeenkomst is als bijlage bijgesloten. Tot slot is een aanvullende overeenkomst gesloten tussen de heer H. Nijland en de heer L. Vollenbroek omtrent de realisatie van één compensatiewoning aan de Noordijkeresweg 8 in Saasveld. Ook deze overeenkomst is als bijlage bijgevoegd. Alle bijlagen zijn terug te vinden in het bijlagenboek.

4.3 Compensatiewoning: Tipweg 3, Saasveld

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven wordt aan de Tipweg 3 in Saasveld 336 m² aan bebouwing gesaneerd. De bestaande (voormalige bedrijfs-)woning blijft staan en vormt samen met de aanwezige landschappelijke- en erfstructuur een randvoorwaarde voor het nieuwe erf. In overleg tussen Bijkerk c.s. Tuin en Landschapsarchitecten, Building Design en de ervenconsulent van 't Oversticht is gedurende het planproces bezien wat een passende inrichting is voor het erf aan de Tipweg 3. In eerste instantie werd daarbij altijd uitgegaan van de terugbouw van twee compensatiewoningen, zodat er een knooperf zou ontstaan met daarop 3 woningen.

Het huidige erf van Nijland ligt aan de Tipweg in een cluster van erven en andere gebouwen. Dit cluster van erven ligt op de overgang van twee landschapstypes: enerzijds een ontginningslandschap (transparant geel op onderstaande luchtfoto), herkenbaar aan de grote blokvormige kavels en de relatief grootschalige open ruimte. Anderzijds een matenlandschap (transparant blauw op onderstaande luchtfoto) in de richting van de Saasvelderbeek. Veel van de karakteristieke houtwallen structuren en relatief kleinschalige open ruimtes zijn verdwenen.

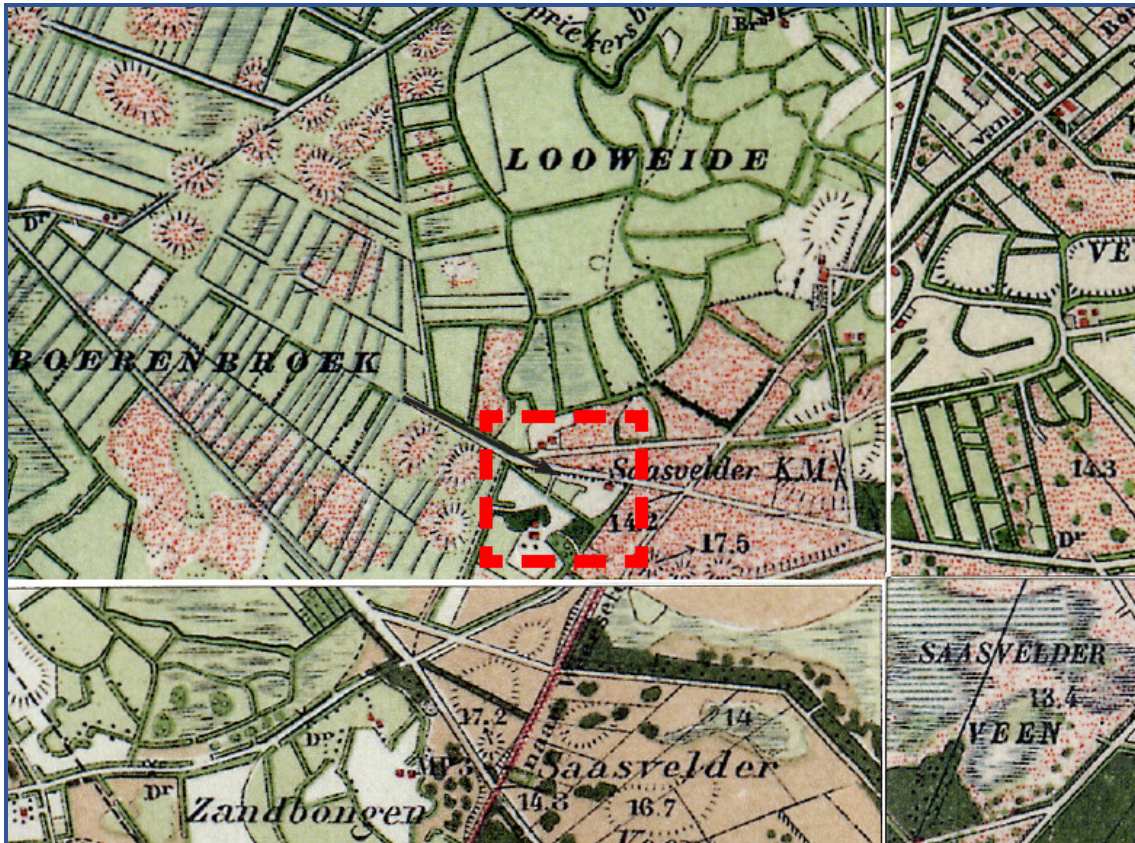


Luchtfoto met binnen het vierkant aangegeven het cluster van erven; in transparant geel het ontginningslandschap, in transparant blauw het matenlandschap

Op de historische kaart (zie volgende pagina) van omstreeks 1900 is het matenlandschap ten noorden van het plangebied duidelijk herkenbaar. Het huidige erf was als zodanig nog niet aanwezig. De ontginning van de natte gronden verkeerde in een beginstadium. Er liep, in tegenstelling tot de huidige situatie, nog een weg vanaf de Saasvelder korenmolen richting het Boerenbroek. Het tracé liep – zoals hieronder te zien is – door het perceel ten noorden van de Tipweg; dit tracé – destijds als duidelijke structuur aanwezig in het landschap – is nu nog terug te vinden als rand van het bosje. Zoals bij de archeologische paragraaf reeds is opgemerkt ligt het huidige erf op een dekzandrug (zie op kaart volgende pagina, code 3L5). Ook is hierop de beekoverstromingsvlakte (Boerenbroek) met

code 2M24 duidelijk zichtbaar. Vanwege de gunstiger (drogere) ligging zijn de erven van oudsher bijna allemaal gelegen op dekzandruggen.

Op de bodemkaart is zichtbaar dat het erf op een haarpodzol ligt. Dit is een zandige ondergrond met een gemiddelde grondwaterstand zomers van >120 en in de winter tussen de 40-80. Echter, zoals reeds eerder vermeld is in het Natuurgebiedsplan van de provincie Overijssel gebied niet aangegeven als zoekgebied voor nieuwe natuur. De ontwikkeling van een poel is eveneens weinig kansrijk omdat de grondwaterstand in de zomer wegzakt tot beneden de 120cm.



Historische kaart (1900) met daarop het erf aangegeven



Op het erfinrichtingsplan is goed te zien dat de rood voor rood compensatiewoning en het bijgebouw zijn gepositioneerd binnen de bestaande erfstructuur, ter hoogte van de voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. De woning en het bijgebouw zijn zo gepositioneerd dat er voldoende privacy ontstaat ten opzichte van de bestaande woning aan de Tipweg 3. Qua beplanting wordt gehele erf stevig landschappelijk ingepast. Dit gebeurt onder meer door de aanleg van een nieuwe singel aan de westkant van het erf en de versterking en verbreding van de singel aan de oostkant van het erf. Tot slot worden er bij de ingang van het erf enkele solitairen aangeplant en worden de privétuinen van de woningen voorzien van een haag.

4.4 Compensatiewoning: Noordijkeresweg 8, Saasveld

Zoals in paragraaf 4.2 is aangegeven worden er aan de Noordijkeresweg 8 in Saasveld twee varkensstallen met een totale oppervlakte van 356m² gesaneerd. De bestaande (voormalige) bedrijfswoning blijft staan, evenals een bijgebouw en de voormalige (oude) boerderij. Het aangepaste rood voor rood plan bestaat nu uit de realisatie van één compensatiewoning in de oude boerderij. In totaal staan er daarmee op het erf aan de Noordijkeresweg 8 t.z.t. twee woningen.

Voor deze locatie was reeds een inrichtingsplan opgesteld. De uitvoering van dit inrichtingsplan blijft in handen van de eigenaar, de heer Vollenbroek. Mede omdat de uitvoering en het toekomstige onderhoud ervan gesubsidieerd worden vanuit de Provinciale Subsidieregeling (Agrarisch) Natuurbeheer respectievelijk de regeling Groene en Blauwe Diensten worden deze niet opgevoerd als Investering in Ruimtelijke Kwaliteit van onderhavig Rood voor Rood project. Omdat er sprake is van een compensatiewoning binnen een bestaande oude boerderij en er met het bestaande inrichtingsplan al sprake is van een goede landschappelijke inpassing, hoeft dit plan niet nader te worden aangevuld.



Inrichtingsplan Noordijkeresweg 8 (Vollenbroek) na sloop 356 m² varkensschuren

5 Financiële onderbouwing

In onderhavige paragraaf wordt onderzocht of de voorgenomen investeringen kunnen worden gecompenseerd middels de toe te kennen woningbouwkavels. De waardestijging van het perceel als gevolg van het toekennen van een tweetal woningbouwkavels (paragraaf 5.1) wordt door Nijland geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 5.4), echter niet nadat van dit bedrag een aantal aftrekposten is ingehouden zoals een vergoeding voor de sloopkosten (paragraaf 5.2) en een te behouden deel van de gecorrigeerde vervangingswaarde (paragraaf 5.3).

5.1 Waarde bouwbestemming

De financiële dragers van de Rood voor Rood regeling zijn de nieuw te realiseren woningbouwkavels. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwkavels is in opdracht van de heer Nijland beëdigd taxateur H.J.B. Tijink (Weusthuis Makelaardij, Nassaustraat 9, 7651 CX te Tubbergen) ingeschakeld.

De waarde van de eerste bouwrijpe woningbouwkavel (1.000 m²) op de locatie van de voormalige slagerijwinkel aan de Tipweg 3 in Saasveld is door hem getaxeerd op € 140.000,-. De kosten voor het bouwrijp maken van zo'n kavel worden geraamd op € 15.000,- (= aanpassen / aanleggen voorzieningen t.b.v. gas, water, electra en riolering door nutsbedrijven) en de waarde van de kavelondergrond ter plekke is door H.J.B. Tijink getaxeerd op € 30.000,- (gebaseerd op het feit dat de kavel is gelegen binnen het bestaande bouwblok). De waardestijging van de locatie van de eerste woningbouwkavel bedraagt daarmee € 95.000,- (zijnde de genoemde € 140.000,- minus de genoemde € 15.000,- minus de genoemde € 30.000,-).

De waarde van de tweede bouwrijpe woningbouwkavel (1.000 m²) aan de Noordijkeresweg 8 in Saasveld is door taxateur Tijink getaxeerd op € 125.000,-. Het betreft de herontwikkeling van de voormalige boerderij tot woning, waardoor er geen sprake is van kosten voor het bouwrijp maken van deze kavel. De huidige waarde van de kavelondergrond ter plekke is door de taxateur getaxeerd op € 15.000,-. De waardestijging van de locatie van de tweede woningbouwkavel bedraagt daarmee € 110.000,-, zijnde de genoemde € 125.000,- minus de genoemde € 15.000,-.

Voor twee toe te kennen bouwkavels bedraagt de waardestijging in zijn totaliteit derhalve € 205.000,-. Deze waardestijging staat gelijk aan de minimale hoogte van de door Nijland te verrichten (bruto) investering in ruimtelijke kwaliteit.

5.2 Sloopkosten

In de provinciale Rood voor Rood regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- / m² bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken. Voor dit bedrag moet alle verharding worden verwijderd. Bij asbestsanering zijn de kosten per m² veelal hoger dan € 25,- / m². In dergelijke gevallen mogen deze extra kosten worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

In het geval van Nijland komt in totaal 1.782 m² aan te slopen agrarische bedrijfsgebouwen in aanmerking voor verrekening. De sloopkosten voor de bestaande opstallen komen hiermee volgens de norm op in totaal € 44.550,-. Deze kosten worden nog vermeerderd met de kosten die gemoeid zijn met de verwijdering van het asbest dat zich in deze gebouwen bevindt. Van de te slopen gebouwen (zie paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4) hebben de vleesvarkensstal (135 m²) aan de Tipweg 3, de showroom (181 m²) en de opslagruimte (71 m²) aan de Postweg 8 een asbesthoudend dak, evenals de vleeskuikenstal (642 m²) aan de Postweg 18, in totaal dus een geprojecteerd dakoppervlak van 1.030 m², wat vermeerderd met 10% dakhellingcorrectie neerkomt op 1.133 m² te verwijderen asbesthoudende daken. De kosten hiervan worden geraamd op € 31.500,- ex BTW (= € 37.485,- incl. BTW), e.e.a. conform een (bijgevoegde) offerte van BTS Saasveld..

Het totaal aan sloopkosten bedraagt dan: **€ 82.035,-.**

5.3 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 gecorrigeerde vervangingswaarde van de door Nijland te slopen bedrijfsbebouwing bedraagt volgens het taxatierapport van taxateur H.J.B Tijink het volgende:

Tipweg 3:

- Voor de slagerijwinkel:	€ 34.639,-
- Voor de vleesvarkensstal:	€ 12.708,-
- Voor de kapschuur:	€ 7.725,-
- Voor de kleine veestalling:	€ 2.750,-

Noordijkeresweg 8:

- Voor de vleesvarkensstal 1 (282 m2):	€ 22.961,-
- Voor de vleesvarkensstal 2 (74 m2):	€ 3.400,-

Postweg 18:

- Voor de vleeskuikenstal:	€ 106.178,-
----------------------------	-------------

Postweg 8:

- Voor de showroom / spuitcabine / toilet / opslag:	€ 18.012,-
- Voor de opslagruimte:	€ 3.339,-
- Voor werkplaats A:	€ 9.466,-
- Voor werkplaats B:	€ 4.953,-

In totaal derhalve een bedrag van € 226.131,-; 30% hiervan is: **€ 67.839,30.**

5.4 Investing ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemmingen te verminderen met de bedragen van sloopvergoeding en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Waardestijging bouwkaavel 1	€ 95.000,-
Waardestijging bouwkaavel 2	€ 110.000,-
Sloopkosten (€ 25,- / m2 + asbestverwijdering)	-/- € 82.035,-
30% Gecorrigeerde vervangingswaarde	-/- € 67.839,30

Vereiste investering in ruimtelijke kwaliteit **€ 55.125,70**

Dit bedrag voor de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt in het geval van Nijland aan verschillende onderdelen besteed.

1. Allereerst de kosten van de bedrijfsverplaatsing van het bedrijf van de heer B. Nijland (Postweg 8 Saasveld) naar een perceel op het industrieterrein Echelpoel te Weerselo, e.e.a. op basis van de concrete toezegging van de gemeente Dinkelland dat deze kosten in dit specifieke geval kunnen worden gezien als een investering in ruimtelijke kwaliteit.

Volgens een berekening van de heer Paus van Westerhof Wilderink & Paus Consultancy (zie bijlage) bedragen de totale kosten van bedrijfsverplaatsing € 61.150,-. Het gaat hier om de kosten voor demontage, leidingwerk met montage, kraan en transport ten behoeve van verplaatsing, loodgieterswerk / dakdoorvoeren, huur hoogwerker / rolsteiger, infrastructuur (telefoon/computer e.d.), reclameaanpassingen en de inzet van eigen personeel c.q. omzetterij.

2. Vervolgens de fysieke inrichting van erf aan de Tipweg 3 in Saasveld met o.a. de aanleg van groene elementen. Deze kosten zijn door Bijkerk C.S. Tuin- en Landschapsarchitecten geraamd op € 5.882,46 (inclusief BTW). Voor een verdere specificatie van deze berekening wordt verwezen naar de bijgevoegde beplantingslijst met kostenraming.

Ook de meerkosten van de beoogde herbestrating met waaltjes (ten opzichte van een herbestrating met betonklinkers) van de Tipweg en het aansluitende erf ter hoogte van de Tipweg 3 en de nieuwe Rood voor Rood woning worden gezien als een investering in ruimtelijke kwaliteit. In totaal moet er een oppervlakte van circa 550 m2 erf herbestraat c.q. bestraat worden (zie hiervoor de vormgeving van het erf zoals aangegeven

op de bijlage van Bijkerk C.S. Tuin- en Landschapsarchitecten met het inrichtingsplan). Uitgaande van een gecombineerde aanschaf- en legprijs van waaltjes € 30/ m2 versus een gecombineerde aanschaf- en legprijs van betonklinkers van € 10,- / m2 betekent dit een investering in ruimtelijke kwaliteit van € 11.000,-.

3. Daarnaast kunnen ook de plan- c.q. advieskosten (kosten Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV, Bijkerk C.S. Tuin- en Landschapsarchitecten, taxateur Tijink e.d.) en de legeskosten van de gemeente worden gerekend tot de ruimtelijke investering, in totaal een bedrag van € 38.669,- als volgt opgebouwd:

- Advieskosten Ad Fontem BV/Bijkerk C.S.	€ 25.000,00
- kosten taxateur Tijink	€ 3.000,00
- legeskosten Rood voor Rood	€ 8.323,20

- Totaal (incl. BTW)	€ 36.323,20

Door dit alles komt de investering van Nijland in de ruimtelijke kwaliteit op het volgende neer:

- Kosten bedrijfsverplaatsing meubelmakerij Postweg 8	€ 61.150,-
- Fysieke inrichting / aankleding plangebied	€ 16.882,46
- Plankosten / advieskosten / legeskosten (raming)	€ 36.323,20

- Totale investering ruimtelijke kwaliteit (incl. BTW)	€ 114.335,66

Noot: in dit specifieke geval – waarin in afwijking van een reguliere deelname aan de Rood voor Rood regeling niet één maar twee bouwkvavels worden toegekend – dient aangetoond te worden dat de gemeentelijke toekenning van een 2^e rood voor rood bouwkvavel noodzakelijk is voor het bekostigen van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Uit bovenstaande blijkt dat dit inderdaad het geval is: alle sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarden van de sloopstallen bij elkaar optellende laat zien dat de kosten voor deelname aan de Rood voor Rood regeling voor Nijland uitkomen op een bedrag van € 149.874,30, als volgt tot stand gekomen:

- Totale sloopkosten	€ 82.035,-
- Totale gecorrigeerde vervangingswaarde (30%)	€ 67.839,30

Indien de initiatiefnemer voor een dergelijk project slechts beloond zou worden met de toekenning van één bouwkvavel (oftewel een waardestijging van zijn perceel van € 95.000,-, tot stand gekomen door de toekenning van één kvavel van 1.000 m2 met een waarde van € 140.000,- minus de kosten van het bouwrijp daarvan (€ 15.000) minus de kosten van de huidige ondergrond (€ 30.000,-), zou dit leiden tot een niet-rendabel en dus niet realiseerbaar project; de opbrengsten (€ 95.000,-) zouden dan immers bij lange na niet opwegen tegen de opbrengsten van deelname aan de Rood voor Rood regeling (€ 149.874,30) en het project zou nimmer tot stand komen.

5.5 Conclusie

De door Nijland geplande investering in ruimtelijke kwaliteit van € 114.335,66 overstijgt de voor hem minimaal vereiste investering in ruimtelijke kwaliteit van € 55.125,70.

Omdat ook voor het overige aan alle andere voorwaarden voor deelname aan de Rood voor Rood regeling wordt voldaan, kan geconcludeerd worden dat met onderhavig plan recht wordt gedaan aan de uitgangspunten die voor de gemeente Dinkelland en de provincie Overijssel ten grondslag hebben gelegen aan de formulering van het Rood voor Rood beleid.