

Realisatie nieuwbouwkavel Laagsestraat

*Rood-voor-Rood Laagsestraat (Dinkelland),
Schaapskooiweg en Ramhinneweg (Tubbergen)*



Realisatie nieuwbouwkavel Laagsestraat

*Rood-voor-Rood Laagsestraat (Dinkelland),
Schaapskooiweg en Ramhinneweg (Tubbergen)*

Opdrachtgever:

Naam: C. Wiggers
Adres: Zuiderstraat 8
Postcode: 7468 CX
Plaats: Enter

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

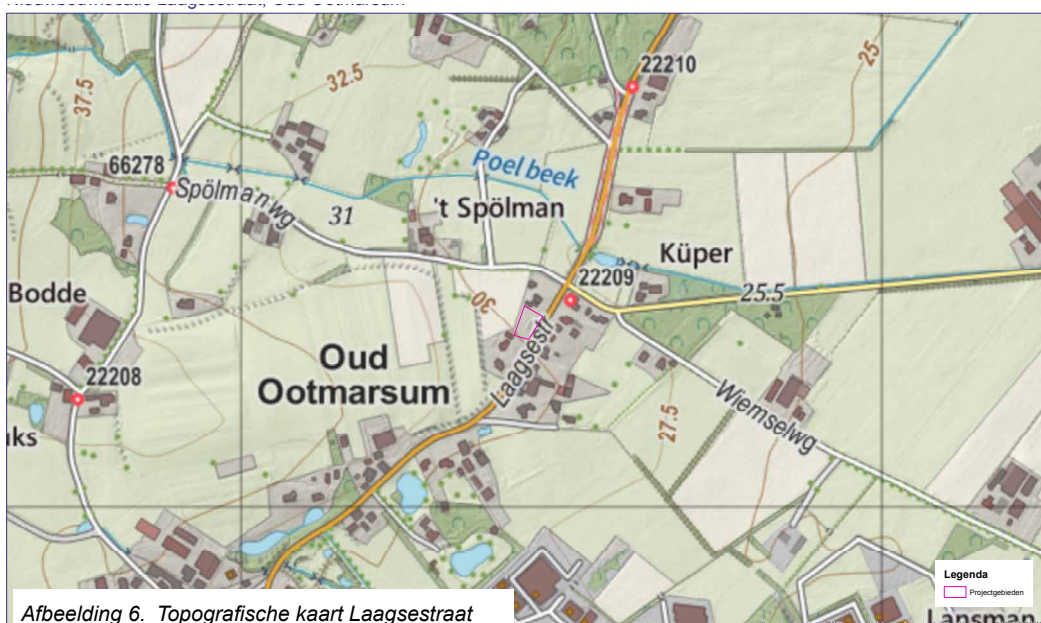
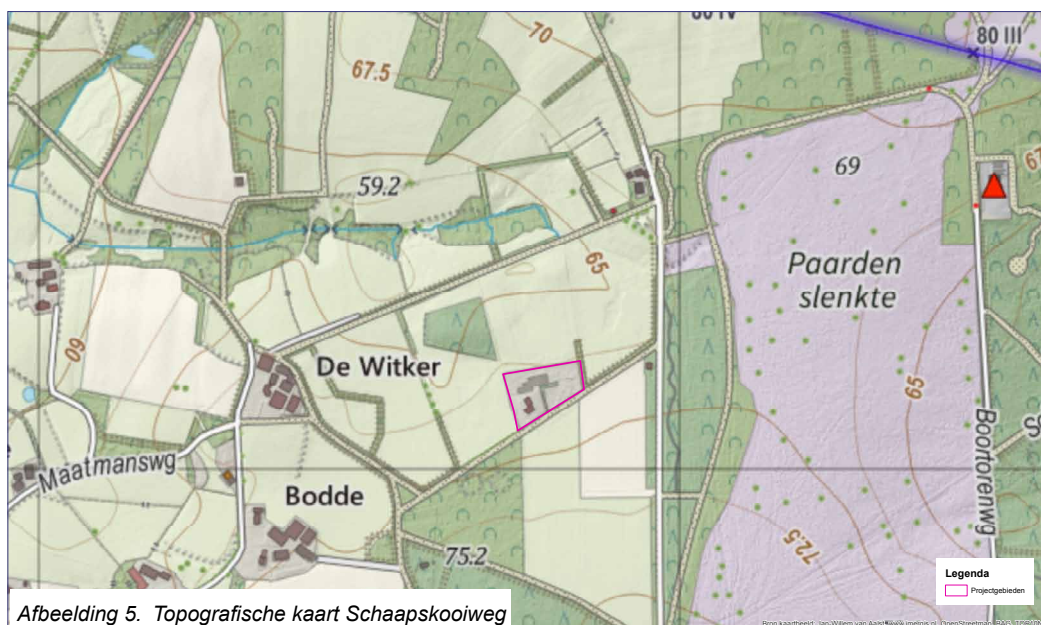
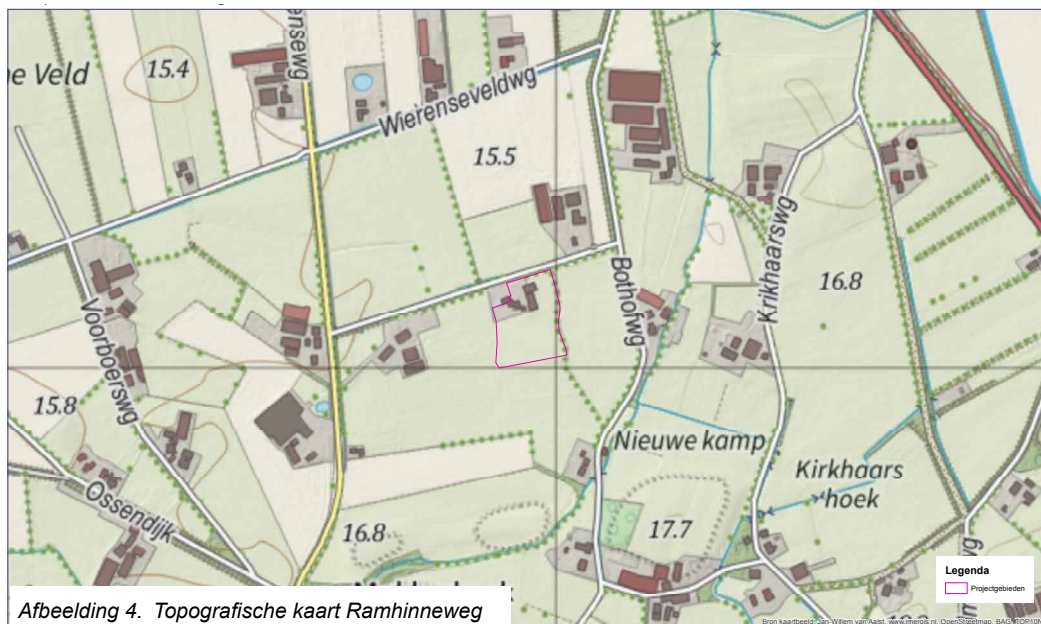
Projectnummer: 6158
Datum: 24 juli 2015
Projectleider: M. Elshof
Opgesteld: Sijtse Jan Roeters





INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Het voorgenomen plan	7
1.2	Ontwikkeling leidt tot kwaliteitsimpuls	7
1.3	Leeswijzer	7
2	UITGANGSPUNTEN PLAN	9
2.1	Ramhinneweg 3	9
2.2	Schaapskooiweg 9 te Hezingen	11
2.3	Laagsestraat Oud Ootmarsum	13
3	BELEIDSANALYSE	15
3.1	Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel	15
3.2	Gemeentelijk beleid	25
4	LANDSCHAPSANALYSE	27
4.1	Historische relatie	27
4.2	Bodem en waterhuishouding	31
4.3	Hoogteligging	35
5	INRICHTINGSSCHETSEN	37
5.1	Ontwerp Ramhinneweg	37
5.2	Ontwerp Schaapskooiweg	39
5.3	Ontwerp Laagsestraat	41
6	BEPLANTINGSPLANNEN	43
6.1	Passende plantsoorten	43
6.2	Beplantingsplan Ramhinneweg	45
6.3	Beplantingsplan Schaapskooiweg	47
6.4	Beplantingsplan Laagsestraat	49
7	FINANCIËN	51
7.1	Sloopkosten	51
7.2	30% gecorrigeerde vervangingswaarde	51
7.3	Investeringsruimte kwaliteit	52
7.4	Waarde bouwbestemming	53
7.5	Conclusie	53





1

INLEIDING

1.1 Het voorgenomen plan

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van een woningbouwkavel aan de Laagsestraat te Oud Ootmarsum, kadastraal bekend: Denekamp, sectie A, nr. 4199 (verder benoemd als Laagsestraat). Realisatie vindt plaats door gebruik te maken van de 'Rood voor Rood-regeling'. Ter compensatie van de realisatie van de bouwkavel, worden landschapsontsierende schuren gesloopt op de locaties Schaapskooiweg 9 te Hezingen en Ramhinneweg 3 te Geesteren, zie nevenstaande afbeeldingen. De totaal te slopen oppervlakte bedraagt 1081 m². Daarnaast wordt een landschapsontsierende schuur (van 223 m²) aan de Ramhinneweg esthetisch verbeterd.

1.2 Ontwikkeling leidt tot kwaliteitsimpuls

Op pagina 4 zijn de luchtfoto's van de betrokken locaties te zien, op pagina 6 de topografische kaarten. Op twee locaties worden landschapsontsierende agrarische schuren gesloopt, en één schuur wordt esthetisch verbeterd. De erven worden daarbij landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt er aan de Laagsestraat, in de bebouwde kom, een nieuwe woningbouwkavel gerealiseerd. De realisatie van deze woningbouwkavel is de motor van het plan. Ook deze nieuw te bouwen woning wordt landschappelijk goed ingepast. De gehele ontwikkeling leidt daarmee tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport beschrijft het voorgenomen plan. Inleidend worden eerst de beleidsmatige kaders opgesomd (hoofdstuk 2). Vervolgens worden de landschappelijke kaders voor de drie betrokken locaties aan de hand van kaarten en de landschapskarakteristieken van de omgeving uitgewerkt (hoofdstuk 3). De erfontwerpen worden uitgewerkt in hoofdstuk 4. De beplantingsplannen worden in hoofdstuk 5 weergegeven. Hoofdstuk 6 bevat tot slot de financiële onderbouwing van het plan.



Afbeelding 7. De landschapsontsierende bijgebouwen op het erf.



Afbeelding 8. Een eikengard siert het voorerf.



Afbeelding 9. Zicht op het noordoostelijk gelegen erf.



Afbeelding 10. De houtwal ten oosten van het erf.



Drie ontwikkellocaties

Bij dit plan zijn drie locaties betrokken. Hieronder wordt per locatie aangegeven hoe de huidige situatie is en wat het voorgenomen plan inhoudt. De bestemmingsplankaarten van de drie locaties zijn opgenomen op pagina 14, aan het einde van dit hoofdstuk.

2.1 Ramhinneweg 3

De locatie Ramhinneweg 3 in Geesteren ligt in het buitengebied, ten noorden van de kern Geesteren (gemeente Tubbergen). Op deze locatie wordt een landschapsontsierende schuur met een oppervlakte van 289 m² gesloopt. Daarnaast wordt één landschapsontsierende schuur van 223 m² esthetisch verbeterd. Zie het vlekkenplan, afbeelding 16. Het gehele erf wordt daarbij landschappelijk ingepast. Het erf heeft de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' (bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de gemeente Tubbergen). Daarnaast heeft het betreffende erf de dubbelbestemming 'Landbouwontwikkelingsgebied'. De bestemming van dit perceel wordt gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden'. Dit kan door gebruik te maken van een ontwikkelingsregeling die in het bestemmingsplan is opgenomen.



Afbeelding 11. Vlekkenplan Ramhinneweg.



Afbeelding 12. De vervallen landschapsontsierende bebouwing.



Afbeelding 13. De locatie van de nieuwe kapschuur.



Afbeelding 14. Toegangsweg naar het erf.



Afbeelding 15. Zicht op de bosschage ten oosten van het erf.

2.2 Schaapskooiweg 9 te Hezingen

De locatie Schaapskooiweg 9 in Hezingen (gemeente Tubbergen) ligt in het buitengebied, ten noordoosten van de kern Vasse. Het erf ligt in Natura 2000-gebied. Op de locatie Schaapskooiweg 9 wordt 792 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt een kapschuur van maximaal 200 m² teruggebouwd. Het gehele erf wordt daarbij landschappelijk ingepast.

Het erf heeft de bestemming 'Woondoeleinden' met de dubbelbestemming 'extensiveringsgebied' (bestemmingsplan 'Buitengebied 2006 van de gemeente Tubbergen).



Afbeelding 16. Vlekkenplan Schaapskooiweg



Afbeelding 17. Zicht op de nieuwbouwlocatie, een onverzorgde uitstraling met uitgegroeide beplanting.



Afbeelding 18. Een oude vijver.



Afbeelding 19. Zicht op het achtergelegen landschap.



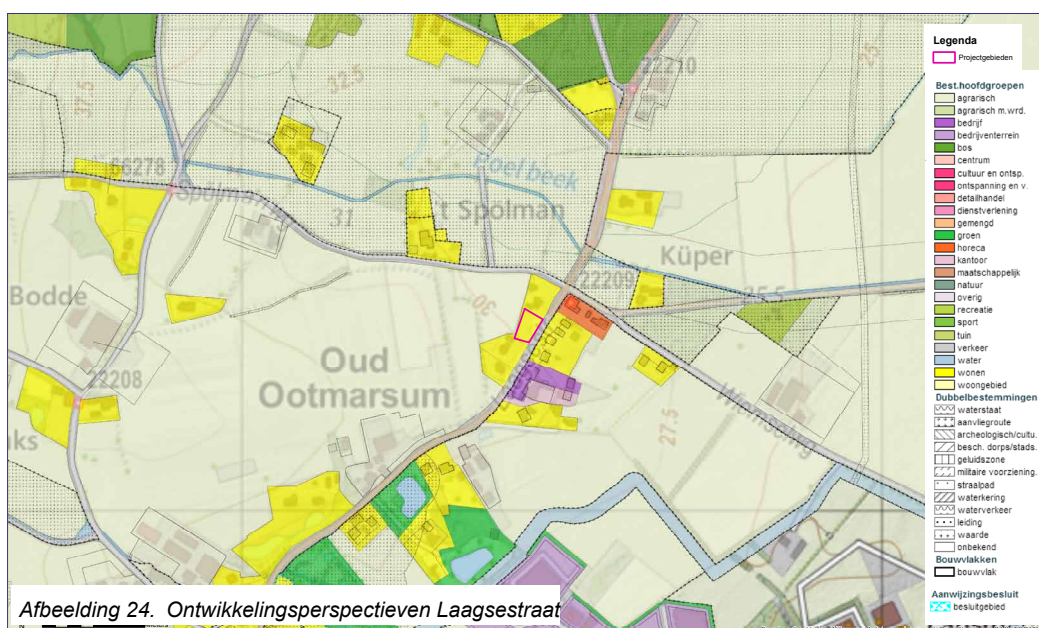
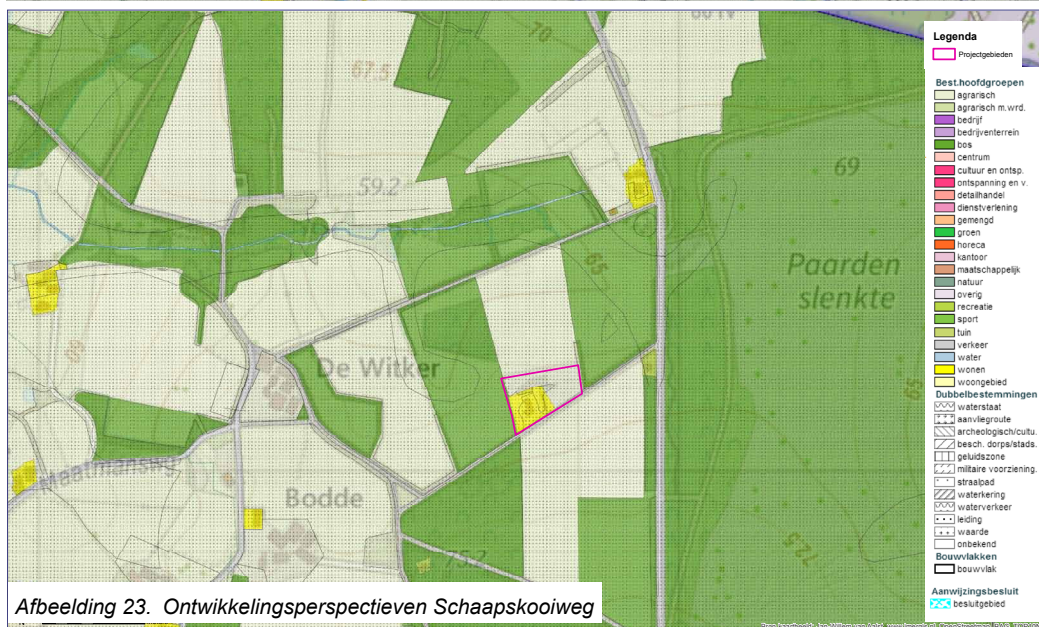
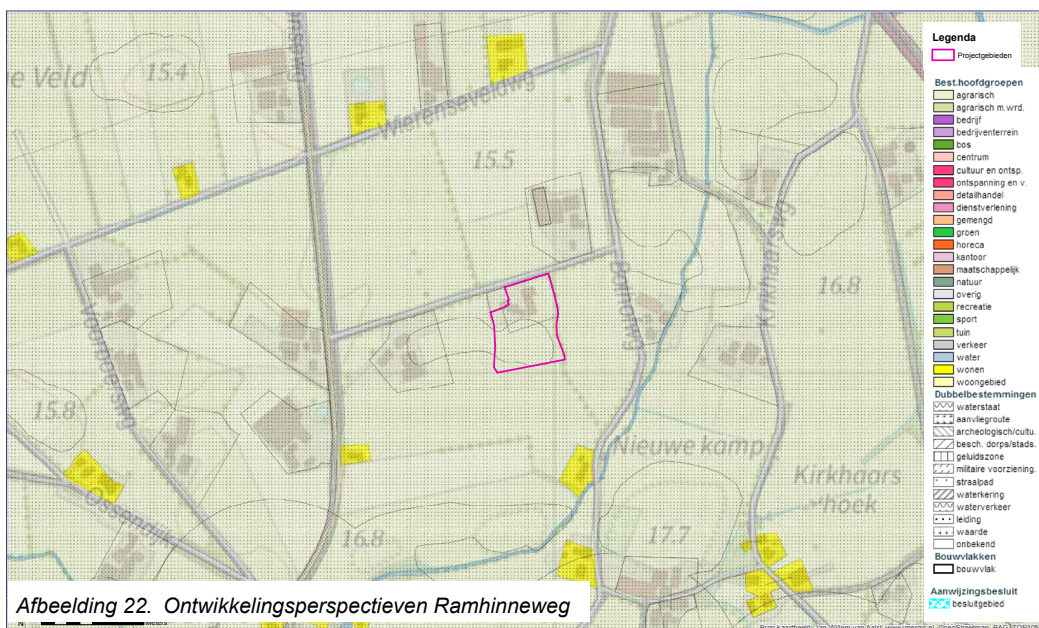
Afbeelding 20. Ruigte op het perceel.

2.3 Laagsestraat Oud Ootmarsum

Aan de Laagsestraat wordt een woningbouwkavel gerealiseerd. Deze locatie ligt in het buurtschap Oud Ootmarsum, ten noorden van de kern Ootmarsum. De bebouwing concentreert zich aan weerszijden van de weg. Het betreffende perceel is een door uitgegroeide sparren omsloten plek met een verwilderde uitstraling. De omliggende woningen hebben een landelijk karakter op vrij ruime percelen. Zie het vlekkenplan, afbeelding 11. Het perceel aan de Laagsestraat heeft reeds de bestemming 'Wonen' (bestemmingsplan Buitengebied 2010). Het realiseren van een nieuwe woning past echter niet binnen de bijbehorende bestemmingsplanregels, omdat alleen ter plaatse van de situering van de bestaande woningen mag worden gebouwd (één per bestemmingsplan (tenzij twee-aaneen)). Voor de realisatie van een nieuwe woning, moet het bestemmingsplan worden herzien.



Afbeelding 21. Vlekkenplan Laagsestraat.





3.1 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel

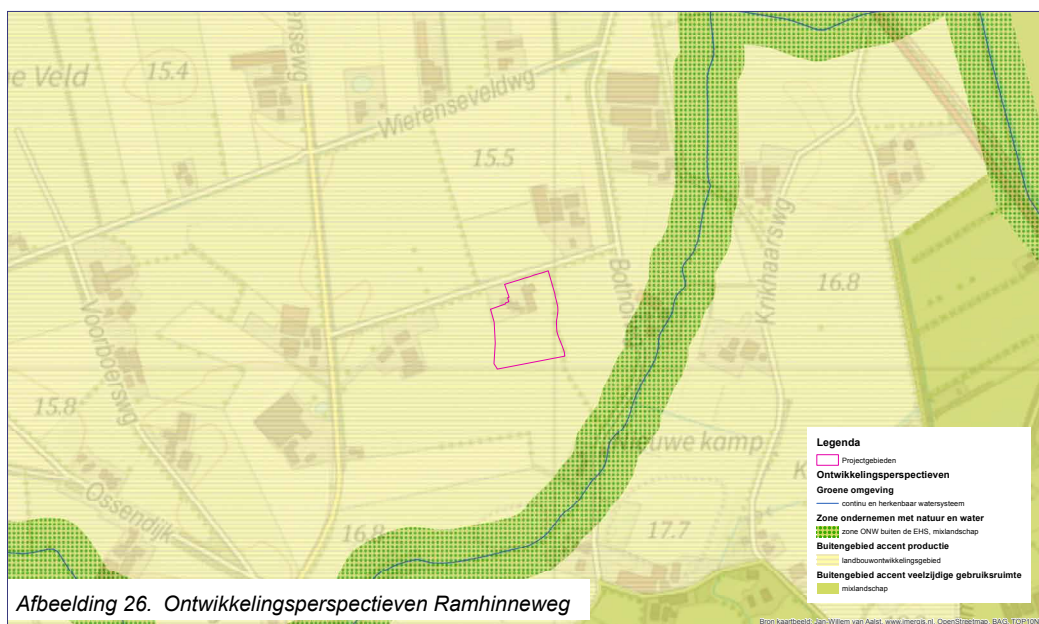
De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.”

De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van het uitvoeringsmodel (afbeelding 25) waarbij eerst de ‘Of’ vraag beantwoord moet worden, vervolgens de ‘Waar’ vraag en tot slot de ‘Hoe’ vraag. Met de kwaliteitsimpuls groene omgeving is een antwoord op de vraag of een nieuwbouwwoning gerealiseerd mag worden reeds gegeven. Dit kan mits de ontwikkeling betreft ruimtelijke kwaliteit in balans is. De Waar vraag wordt beantwoord middels de Ontwikkelingsperspectieven (paragraaf 3.1.1). Tot slot wordt ingegaan op de Gebiedskenmerken om antwoord te geven op de Hoe vraag.

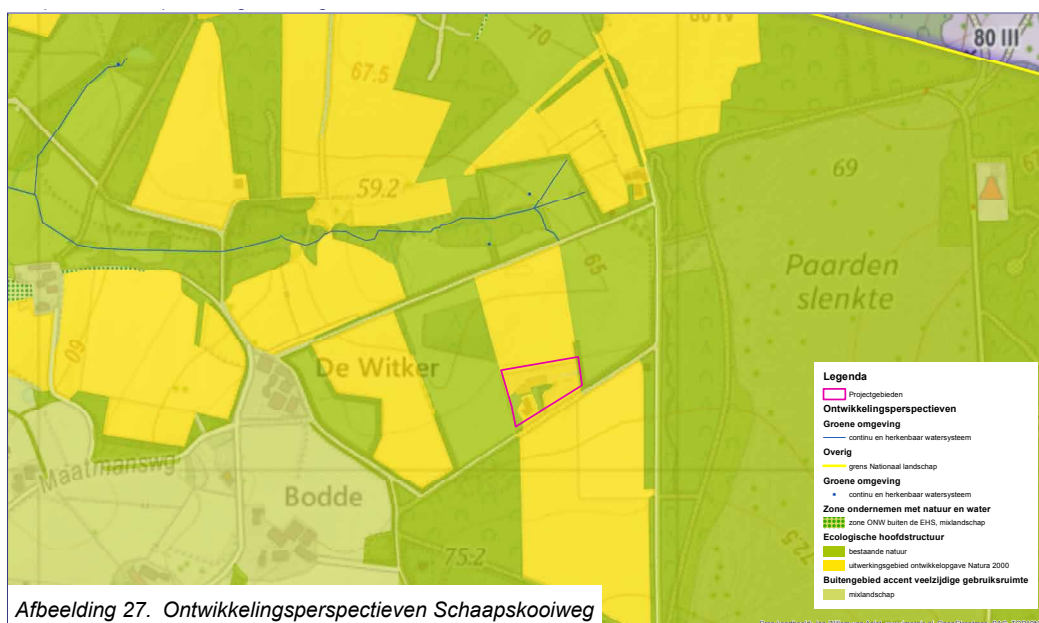
Dit middels de lagenbenadering met vier lagen. Te weten de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De uitgangspunten hieruit worden meegenomen in de inrichtingsschetsen.



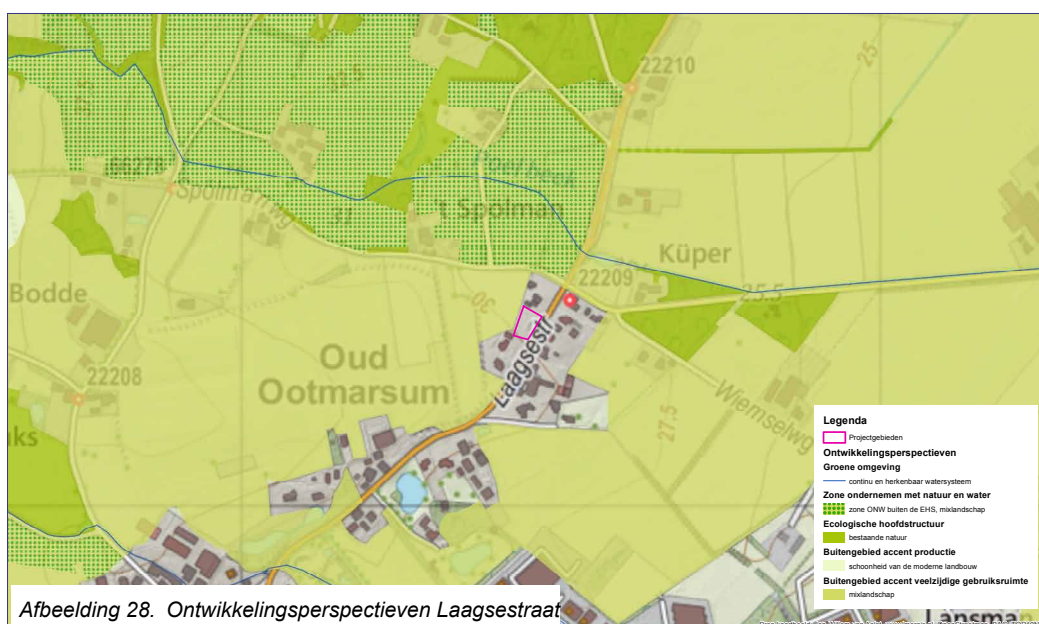
Afbeelding 25. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 26. Ontwikkelingsperspectieven Ramhinneweg



Afbeelding 27. Ontwikkelingsperspectieven Schaapskooiweg



Afbeelding 28. Ontwikkelingsperspectieven Laagsestraat

3.1.1 Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld kan worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelingsperspectieven beschreven, zowel voor de Groene als de Stedelijke omgeving. Hiermee wordt ruimte gegeven aan het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. Voor de drie locaties gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven en uitgangspunten.

Slooplocatie Ramhinneweg

Ontwikkelingsperspectief: Buitengebied accent productie: gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen en gebieden met plaats voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden). Uitgangspunten zijn:

- Modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte geven;
- Landschappen herkenbaar houden en onderlinge contrasten versterken;
- Verschillende typen agrarisch gebruik stimuleren.

Slooplocatie Schaapskooiweg

Ontwikkelingsperspectief: 'Ecologische hoofdstructuur: uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000'. Gebieden waar maatregelen worden genomen die nodig zijn om de achteruitgang van natuurwaarden in Natura 2000-gebieden te voorkomen en op langere termijn de doelen voor deze gebieden te realiseren. Uitgangspunten zijn:

- Maatregelen om de kwaliteit van N2000-gebieden op orde te brengen staan centraal;
- Gebieden met hoge natuurwaarden in een onderling verband brengen en gelijktijdig de regionale economie versterken;
- Behouden en ontwikkelen van natuur- en landschapskwaliteiten en de wateropgaven.

Conclusie slooplocaties

Gezien de ligging van de slooplocaties in 'Natura 2000-gebied' en 'Landbouwontwikkelingsgebied', is het terugbouwen van een 'Rood voor Rood-woning' op bovenstaande locaties niet wenselijk. In 'Natura 2000-gebied' krijgt de natuur voorrang en in 'Landbouwontwikkelingsgebied' de intensieve veehouderij.

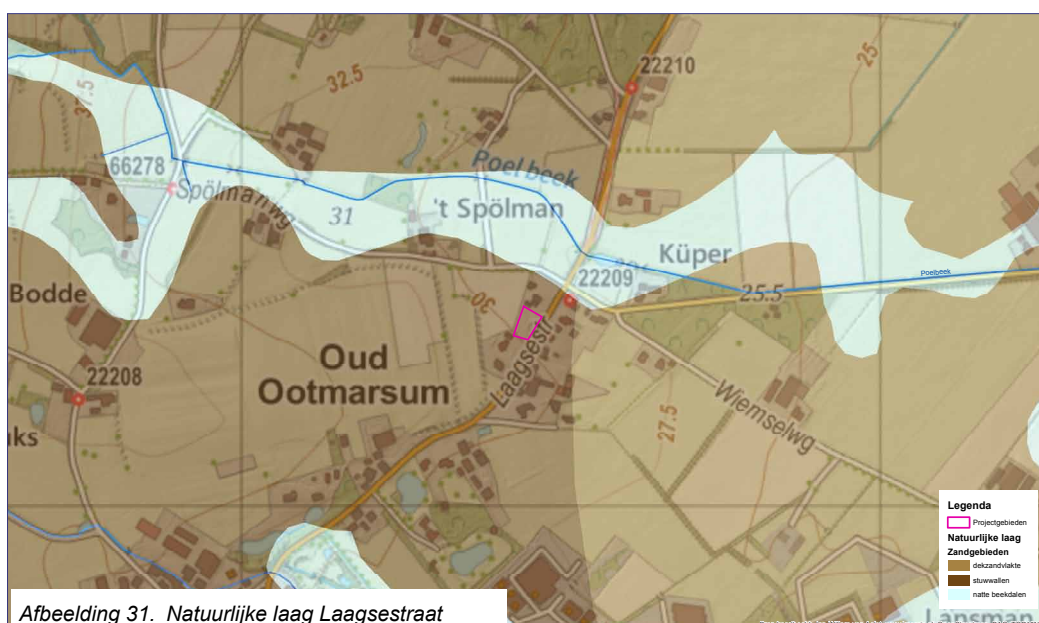
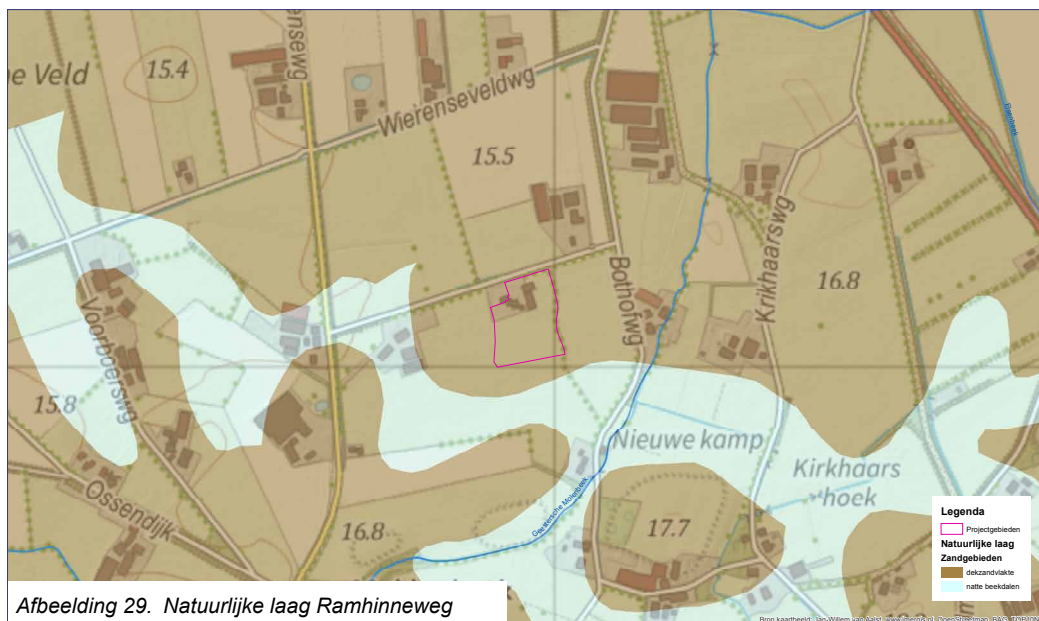
Nieuwbouwlocatie Laagsestraat

Ontwikkelingsperspectief: 'Woonwijk': Ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Verdere Uitgangspunten zijn:

- Verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet maken zoals wegdorp of esdorp;
- Creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern.

Conclusie nieuwbouwlocatie

Het voorgenomen plan, waarbij een compensatiewoning in lintbebouwing wordt ingepast, past daarmee binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.



Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

3.1.2 Natuurlijke laag

Ramhinneweg: dekzandvlakte

Uitgangspunten zijn:

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.
- Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting;
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en dekzandruggen, het uitgangspunt.

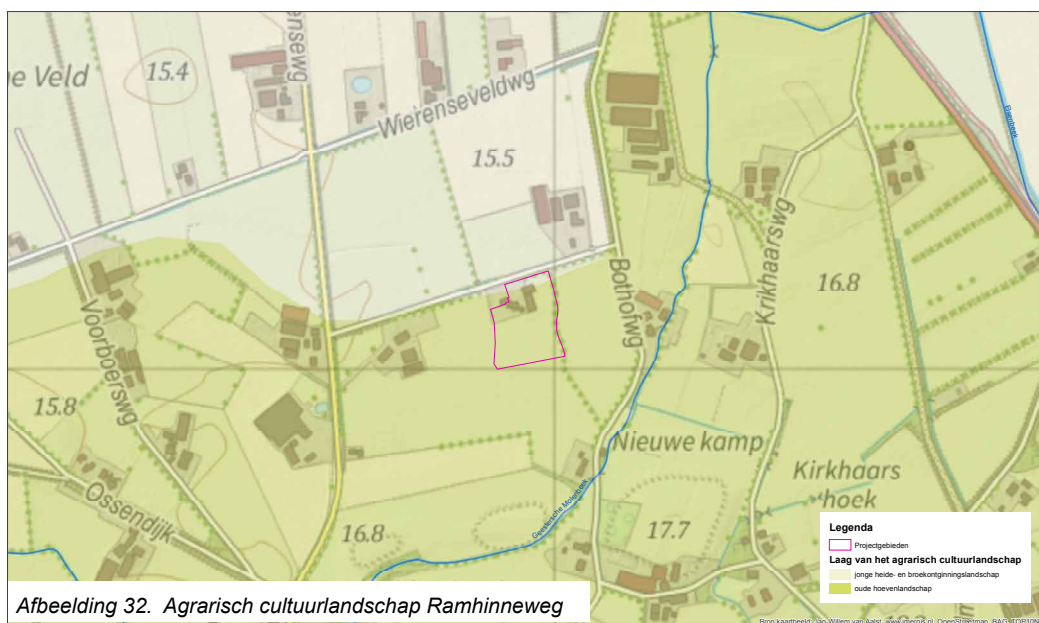
Schaapskooiweg en Laagsestraat: stuwwallen

Uitgangspunten zijn:

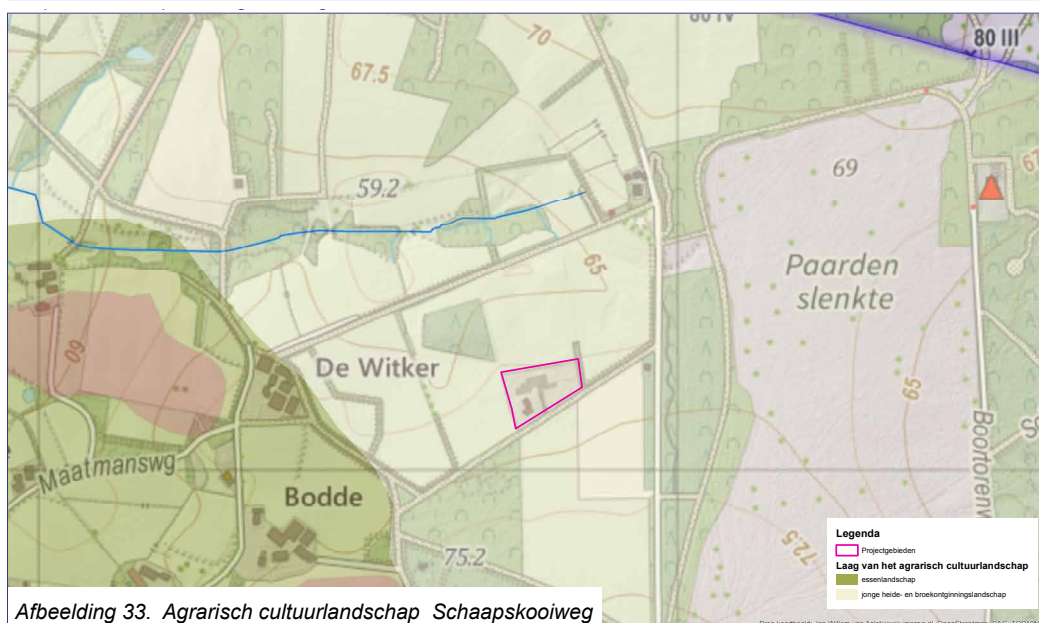
- Stuwwallen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.
- Als de ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.
- Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Conclusie Natuurlijke laag

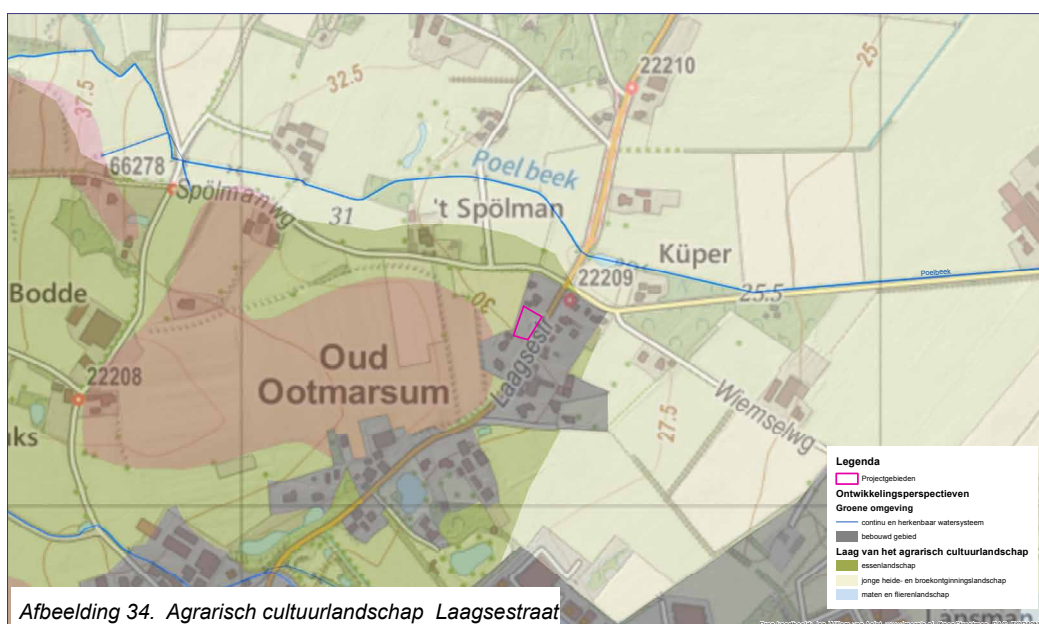
Afhankelijk van de ligging van de locaties moeten de aanwezige natuurlijke kwaliteiten worden benut en waar mogelijk versterkt. Voor alle drie de locaties betekent dit dat zo veel mogelijk gebruik gemaakt moet worden van plantsoorten die passen bij de ondergrond. Voor de Ramhinneweg betreft het de versterking van de strekkingsrichting, mogelijk door het aanzetten van verdwenen of verzwakte landschapselementen. Bij de Schaapskooiweg en de Laagsestraat is het zicht op de stuwwal een waardevol gegeven.



Afbeelding 32. Agrarisch cultuurlandschap Ramhinneweg



Afbeelding 33. Agrarisch cultuurlandschap Schaapskooiweg



Afbeelding 34. Agrarisch cultuurlandschap Laagsestraat

3.1.3 Agrarisch cultuurlandschap

Ramhinneweg: Oude hoevenlandschap

Uitgangspunten zijn:

- De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.
- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Conclusie Ramhinneweg

Het versterken van behoud en accentuering van de dragende structuur (houtwallen en singels) kan zorgen voor het versterken van het landschappelijk raamwerk. Door hierbij te kiezen voor plantsoorten die passen bij de ondergrond en de ligging vlakbij het beekdal worden de lokale verschillen benadrukt.

Schaapskooiweg: Jonge heide- en broekontginningslandschap

Uitgangspunten zijn:

- Ontwikkelingen in de agrarische ontginningslandschappen dragen bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Conclusie Schaapskooiweg

Het vergroten van de weidsheid draagt bij aan de ruimtemaat van het gebied.

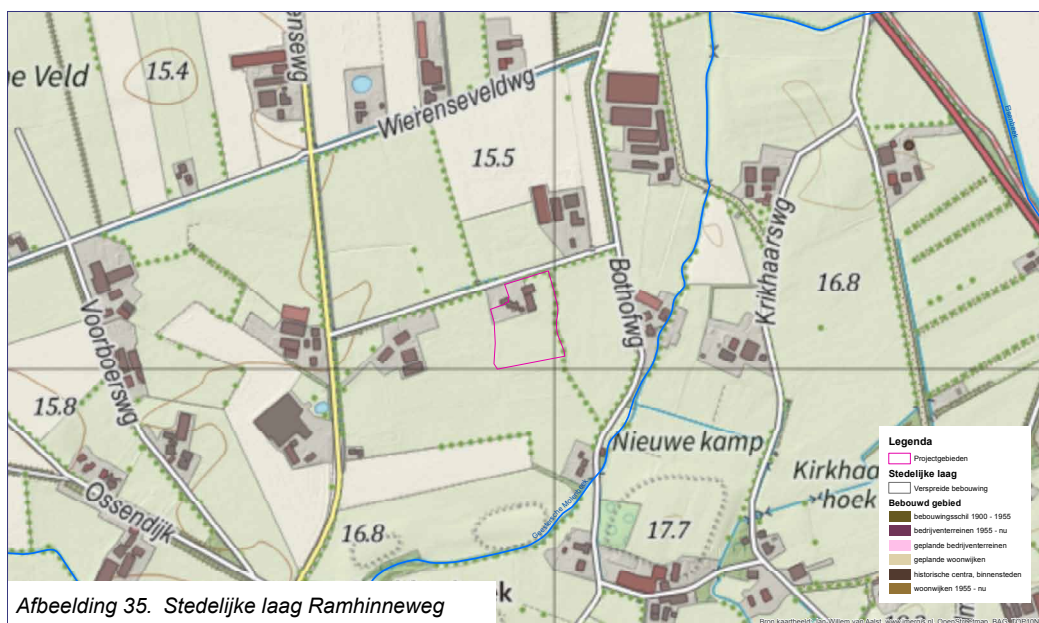
Laagsestraat: Essenlandschap

Uitgangspunten zijn:

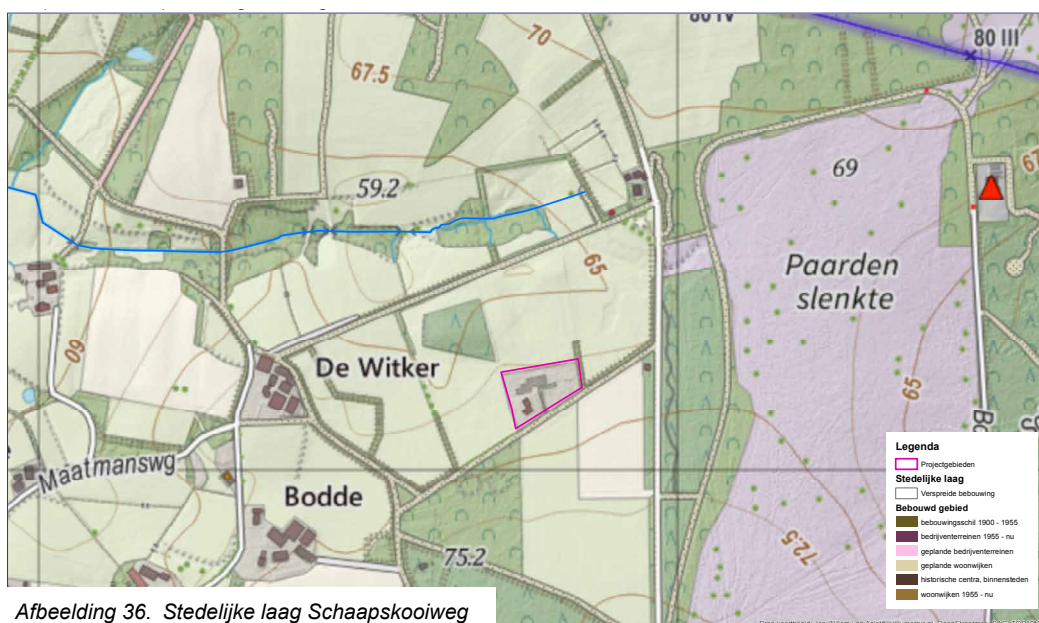
- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit patroon.
- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Conclusie Laagsestraat

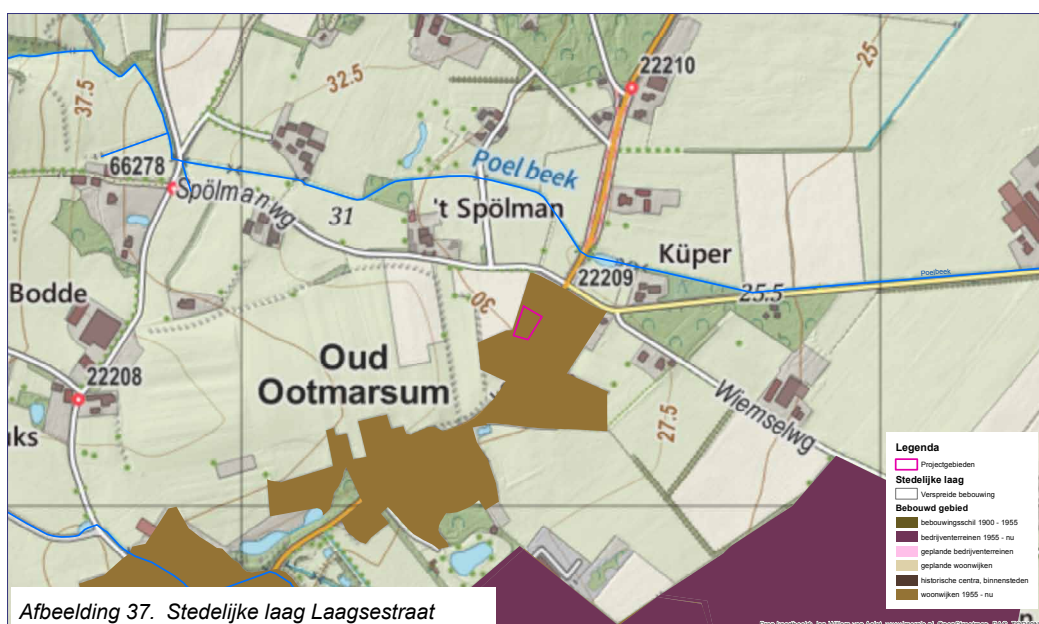
Het aanzetten van kavelgrens met beplanting draagt bij aan het versterken van de esrand. Door nog wel zichtlijnen te behouden vanaf de Laagsestraat op het achterliggende landschap blijft de es beleefbaar. De ontwikkeling vindt, passend, plaats op de flank.



Afbeelding 35. Stedelijke laag Ramhinneweg



Afbeelding 36. Stedelijke laag Schaapskooiweg



Afbeelding 37. Stedelijke laag Laagsestraat

3.1.4 Stedelijke laag

Ramhinneweg en Schaapskooiweg

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

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

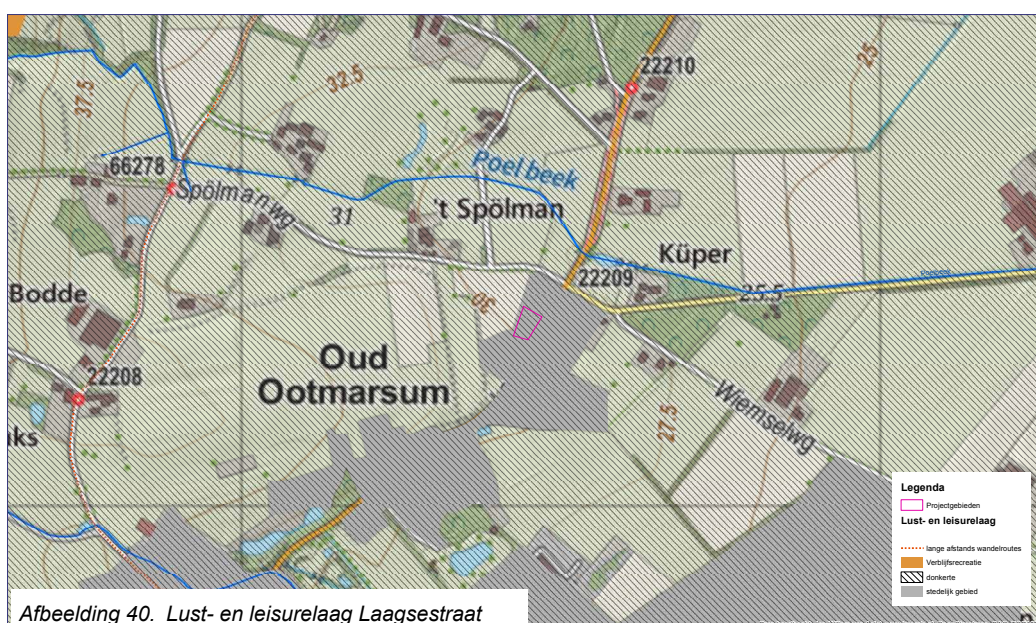
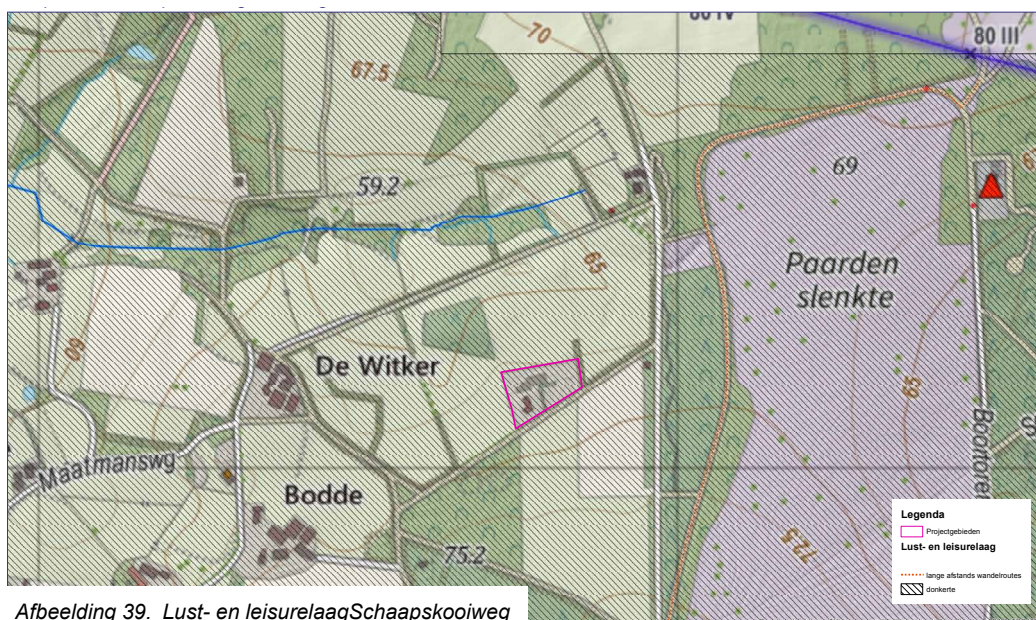
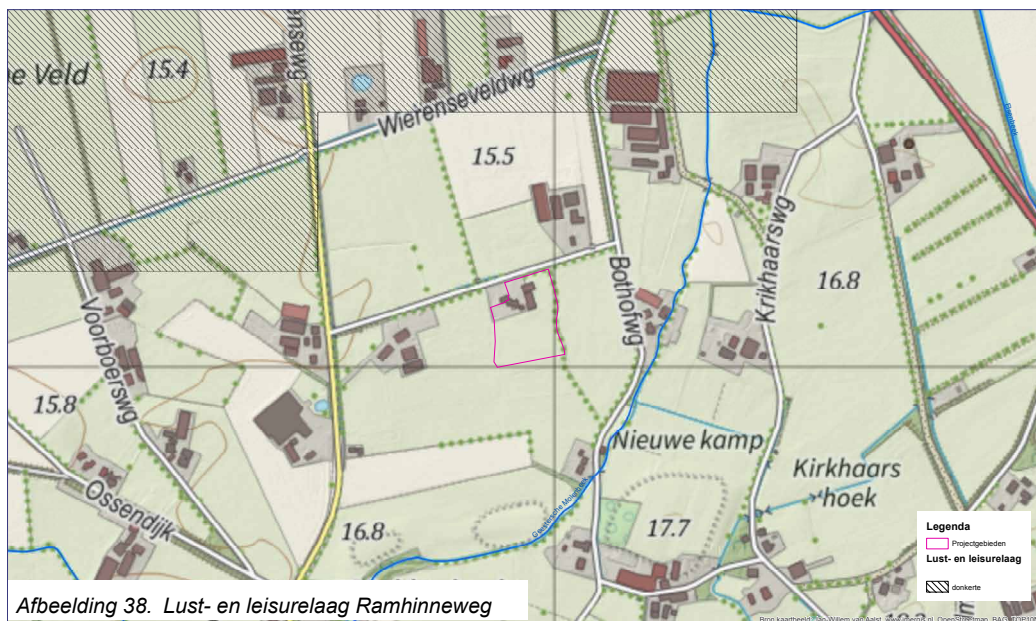
Laagsestraat: woonwijken 1955 - nu

Uitgangspunt is:

- Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Conclusie Stedelijke laag

Voor deze locaties wordt in de landschapsanalyse nader gekeken naar de kenmerkende erfstructuren per locatie.



3.1.4 Lust- en leisure laag

Ramhinneweg

Voor deze locatie zijn geen uitgangspunten geformuleerd.

Schaapskooiweg en Laagsestraat

Deze locaties liggen in het donkertegebied. Dit zijn 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 gebiedsdruk. Een autonome ontwikkeling is dat het steeds lichter wordt, onder andere door de toename van woon- en werkfuncties in het landschap. Toename van licht geeft echter overlast voor mens, plant en dier. De ambitie is de huidige donkere gebieden bij ontwikkelingen donkerder te maken. Dit betekend terughoudend zijn met verlichting en waar mogelijk deze s' nachts uit doen of selectiever richten. Kunstlicht dient alleen minimaal toe te worden gepast en zo veel mogelijk worden vermeden. Uitgangspunten zijn:

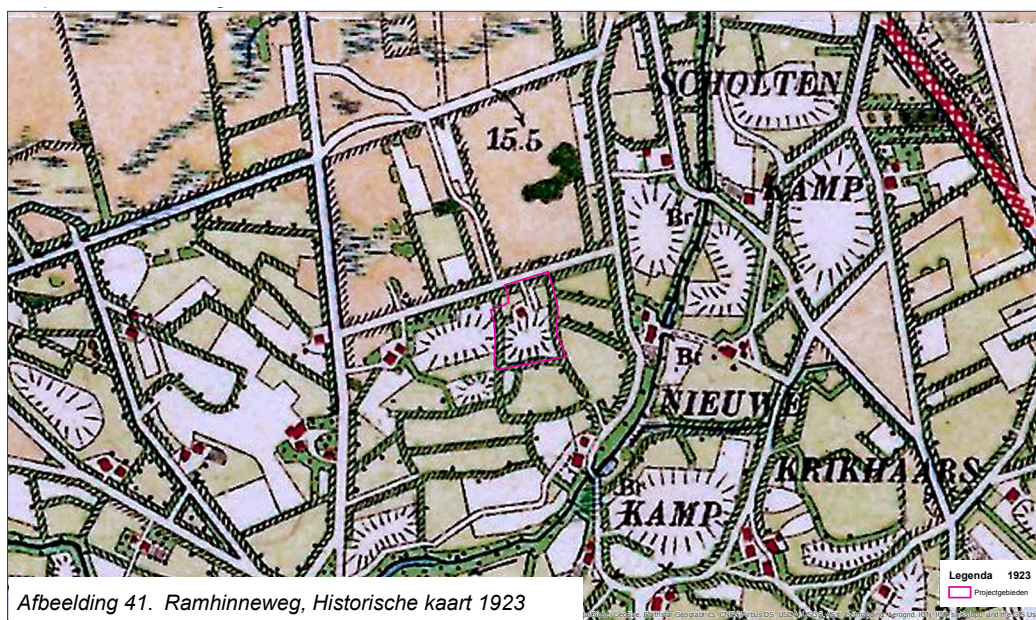
- Waar mogelijk moeten de donkertegebieden in het landelijk gebied worden versterkt. Spaarzaam omgaan met verlichting is hier passend.

3.2 Gemeentelijk beleid

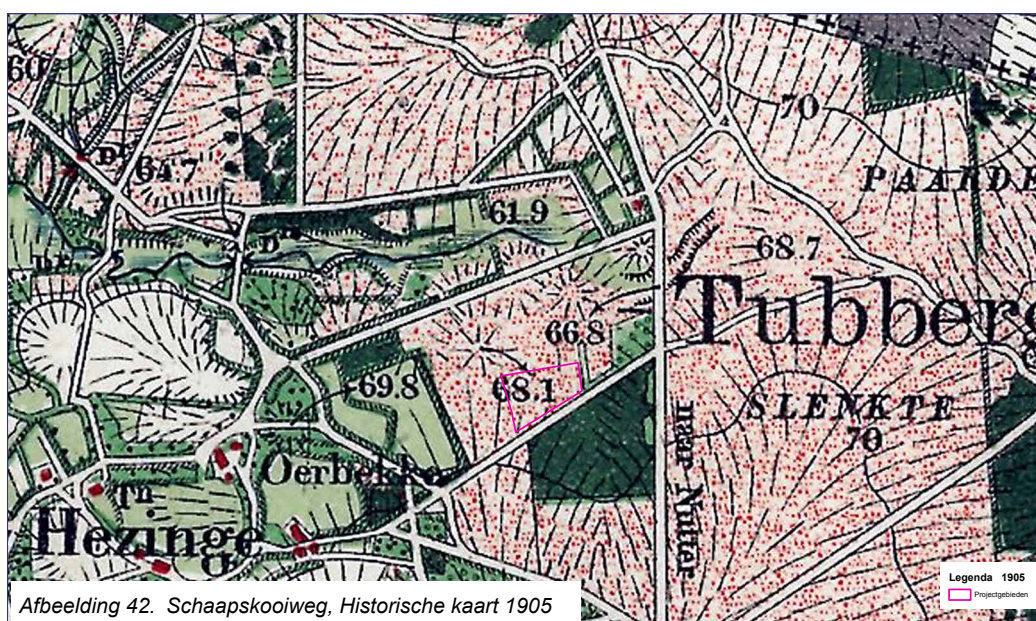
Rood voor Rood

De gemeente Tubbergen heeft in 2014 de beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. Het hoofddoel van het rood voor rood beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Wanneer minimaal 1000 m² aan voormalige landschapontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag hiervoor een nieuwe woningbouwkavel worden gerealiseerd. De meerwaarde van deze te ontwikkelen bouwkavel moet geïnvesteerd worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan op verschillende manieren plaatsvinden, waaronder de sloop van de landschapontsierende schuren. Naast deze sloop betreft het veelal een verbetering van de landschapsstructuur, maar de investering kan ook op andere wijze vorm worden gegeven. Dit rapport laat zien dat het plan voldoet aan deze uitgangspunten.

Daarnaast gaat het Rood voor Rood-beleid er vanuit dat de nieuwe woningbouwkavel op een slooplocatie wordt gerealiseerd. Wanneer dit echter ruimtelijk (en beleidsmatig) niet wenselijk is, zoals in dit plan (gezien de ligging van de slooplocaties in LOG-gebied en natuurgebied) mag de compensatiewoning elders worden teruggebouwd. De woning moet daarbij aansluiten op bestaande bebouwing, waarbij het kan gaan om lintbebouwing, zoals hier het geval is. De gemeente Dinkelland heeft ingestemd met het realiseren van de compensatiewoning aan de Laagsestraat (gemeente Dinkelland).



Afbeelding 41. Ramhinneweg, Historische kaart 1923



Afbeelding 42. Schaapskooiweg, Historische kaart 1905



4

LANDSCHAPSANALYSE

4.1 Historische relatie

Ramhinneweg 1923

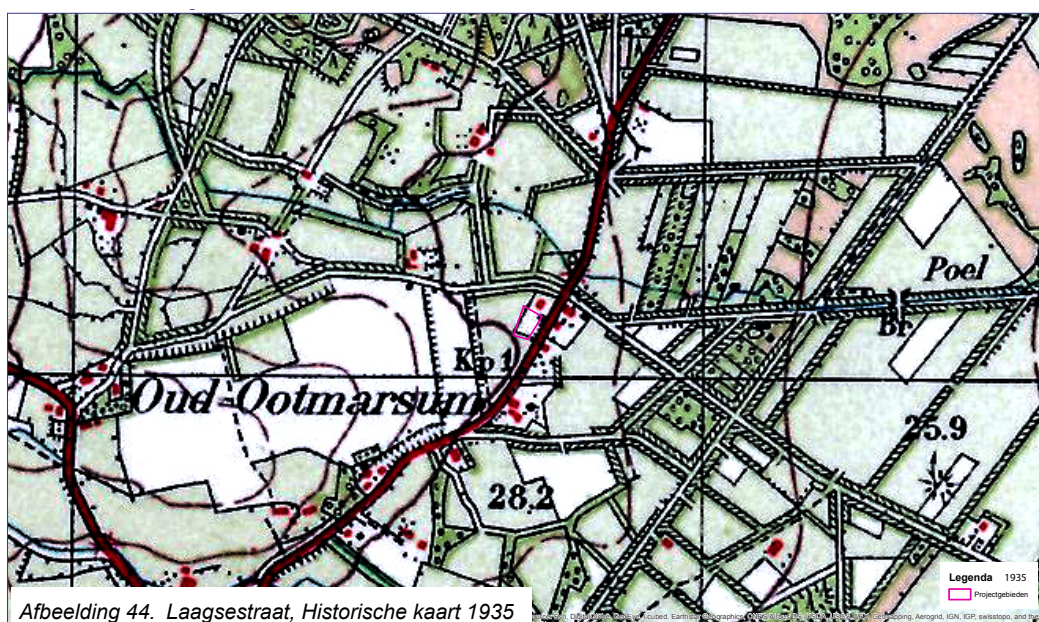
Kenmerkend voor deze locatie is de structuur van het oude kampenlandschap. De eenmansesjes en de met groenstructuren omzoomde wei- en hooilanden. Op de kaart van 1923 bestaat het huidige erf al. Te zien is dat achter het erf een hoger gelegen kamp ligt en dat veel percelen omzoomd zijn met singels of houtwallen. De erven liggen verspreid in het landschap. De gebouwen liggen verspreid op de erven, gericht op de landbouwgronden.

Schaapskooiweg 1905

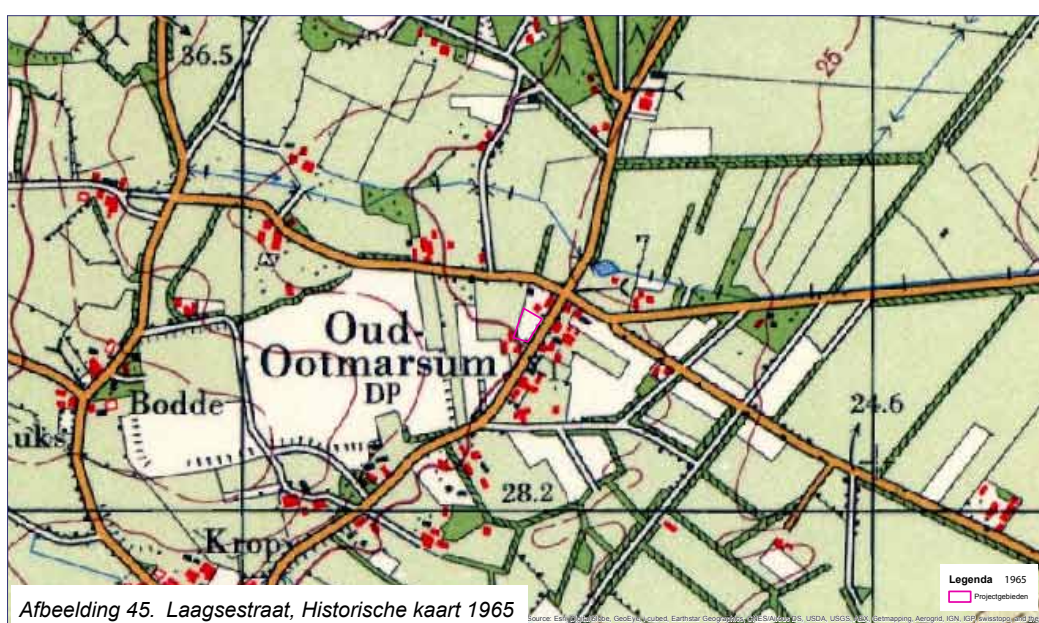
Op deze historische kaart is te zien dat de locatie van het erf vroeger heidegebied was. Ten noorden van het plangebied is een beginnend beekdal te zien, hier liggen weilanden en hooilanden. De structuur van het landschap is in de loop van de tijd weinig veranderd.



Afbeelding 43. Laagsestraat, Historische kaart 1845



Afbeelding 44. Laagsestraat, Historische kaart 1935



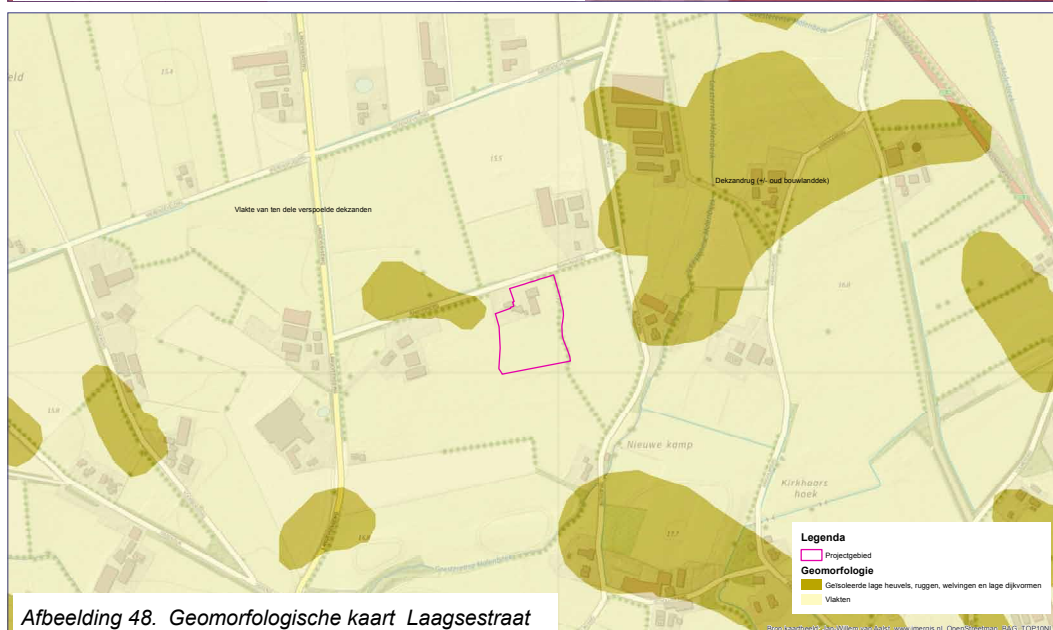
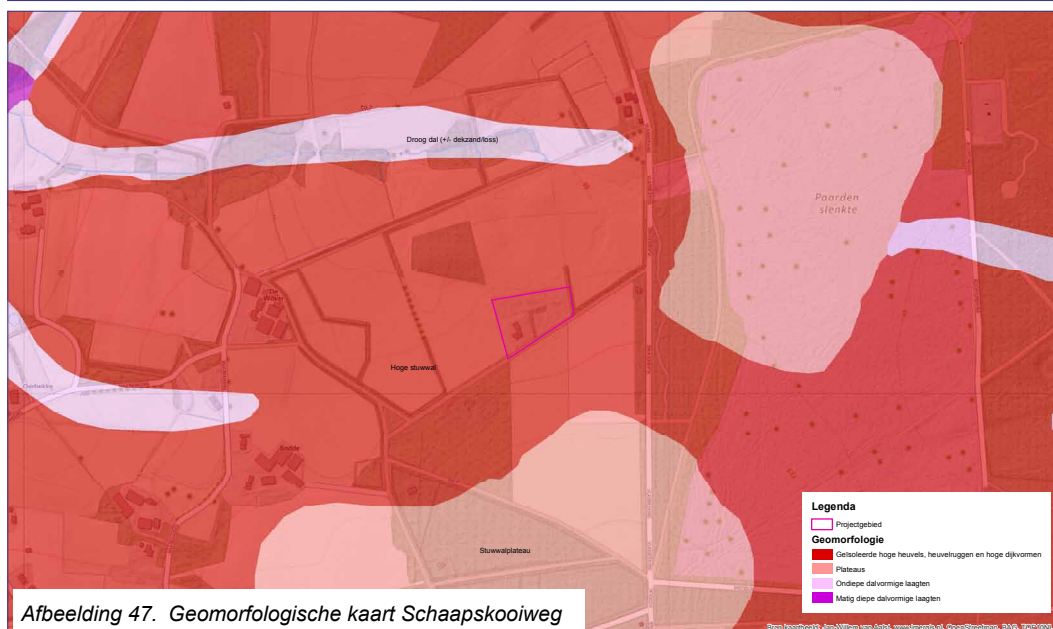
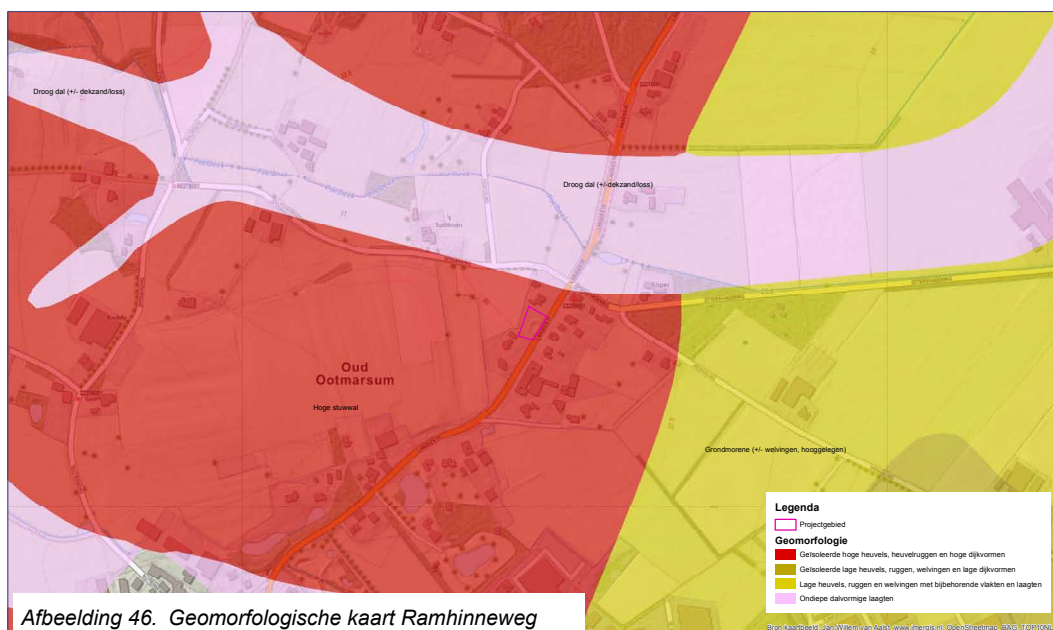
Afbeelding 45. Laagsestraat, Historische kaart 1965

Laagsestraat

Op de historische kaart van **1845** is te zien dat het plangebied al is ontgonnen en ligt aan de rand van de es, tussen twee wegen in. Het projectgebied is aangeduid als grasland en is omzoomd door bomen (de zwarte stippen rond het groene vlak). De bebouwing in de buurt bestaat vooral uit verspreide erven. Ten oosten van het plangebied liggen nog onontgonnen gronden (grijs op de kaart).

Op de historische kaart van **1935** lijkt het plangebied deel uit te maken van noordelijk gelegen erf. De straat waaraan het plangebied ligt is in de loop van de tijd redelijk volgebouwd. Ten westen van het plangebied is de dubbele steilrand aangegeven, de rand van de es. De meeste gronden ten westen zijn inmiddels ontgonnen. Onontgonnen gronden / heide is roze op de kaart en bosrestanten groen met zwarte kringen erin.

Op de kaart van **1965** zijn er langs de Laagsestraat veel woningen zichtbaar, het plangebied is echter nog leeg. In de omgeving zijn veel groenstructuren verwijderd ten opzichte van eerdere kaarten. De es met de dubbele steilrand is nog goed zichtbaar.



4.2 Bodem en waterhuishouding

4.2.1 Geomorfologie

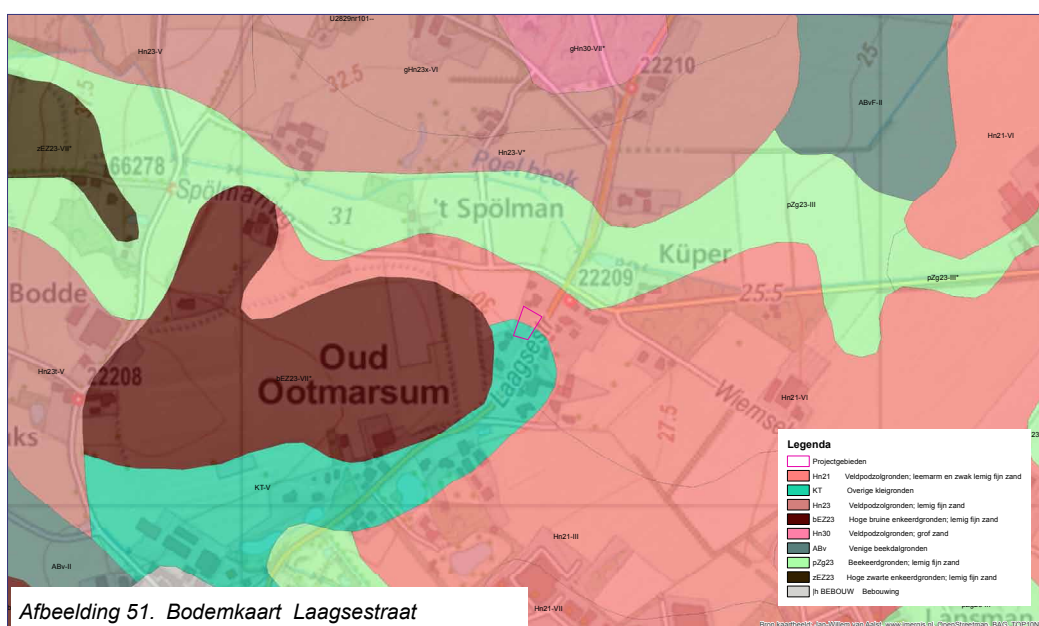
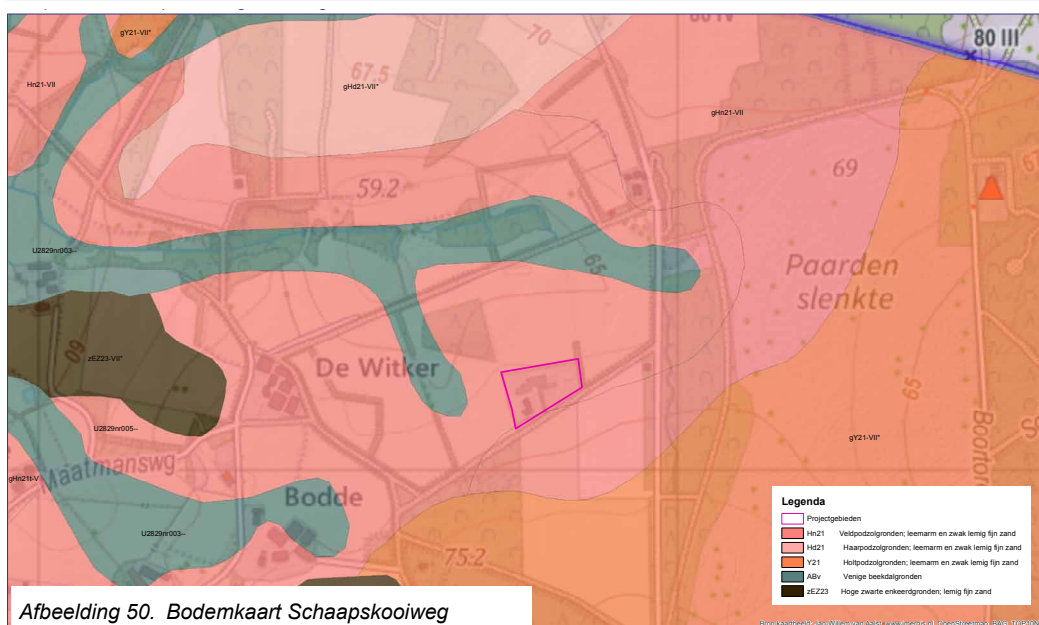
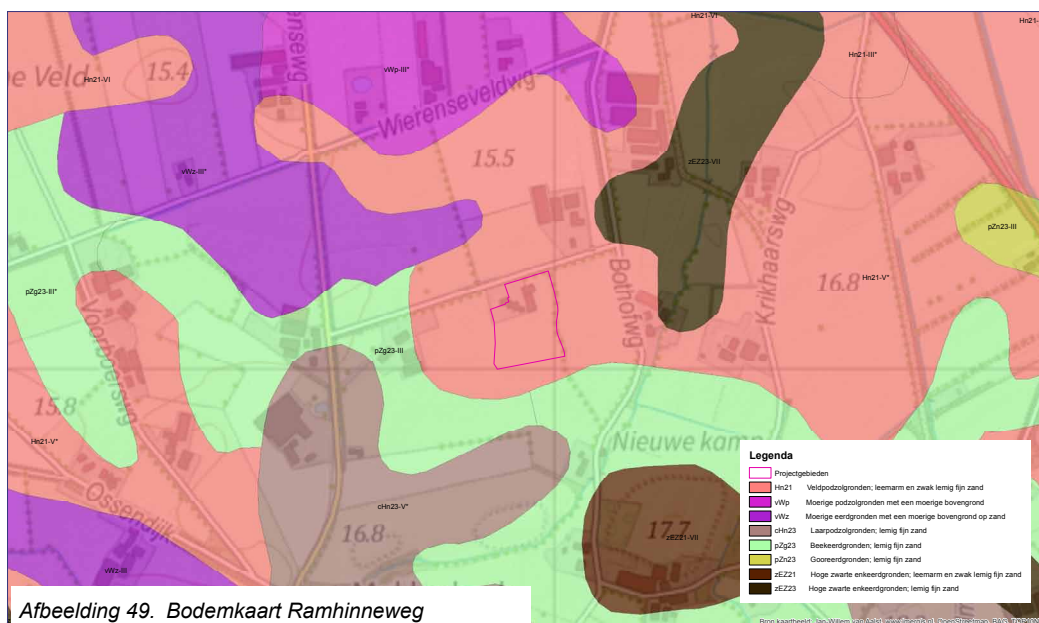
(bron: Toelichting op de legenda van de geomorfologische kaart van Nederland).

Ramhinneweg: 2M9, Vlake van ten dele verspoelde dekzanden

Op de geomorfologische kaart (zie afbeelding 46) is de ondergrond van het projectgebied aangeduid als 2M9. Dit staat voor een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden, relatief laaggelegen. Het water van de in het voorjaar smeltende sneeuwmassa's heeft vroeger in sommige terreingedeelte vrij veel dekzand opgenomen en in de lage gebieden, zoals het plangebied, weer afgezet. Nadien vond verstuiving plaats.

Schaapskooiweg en Laagsestraat: 14B3, Hoge stuwwal

Het plangebied valt onder de geomorfologische eenheid hoge stuwwal. Deze stuwwallen zijn ontstaan door de stuwende werking, die het landijs op de ondergrond uitoefende. Het zijn boogvormige heuvelruggen, die veelal een plateaudeel bezitten. Het landoppervlak wordt hier gekenmerkt door stenen en grind.



4.2.2 Bodemkaart

In hoofdstuk 6, beplantingsplannen, wordt ingegaan op welke plantsoorten passen en thuishoren bij onderstaande bodems.

Ramhinneweg: Hn21-V, Veldpodzolgrond

De ondergrond van het plangebied is een veldpodzolgrond met grondwatertrap V, deze bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De veldpodzolgrond heeft een dunne humushoudende bovengrond (0-30 cm).

Schaapskooiweg: gHn21-VII, Veldpodzolgrond

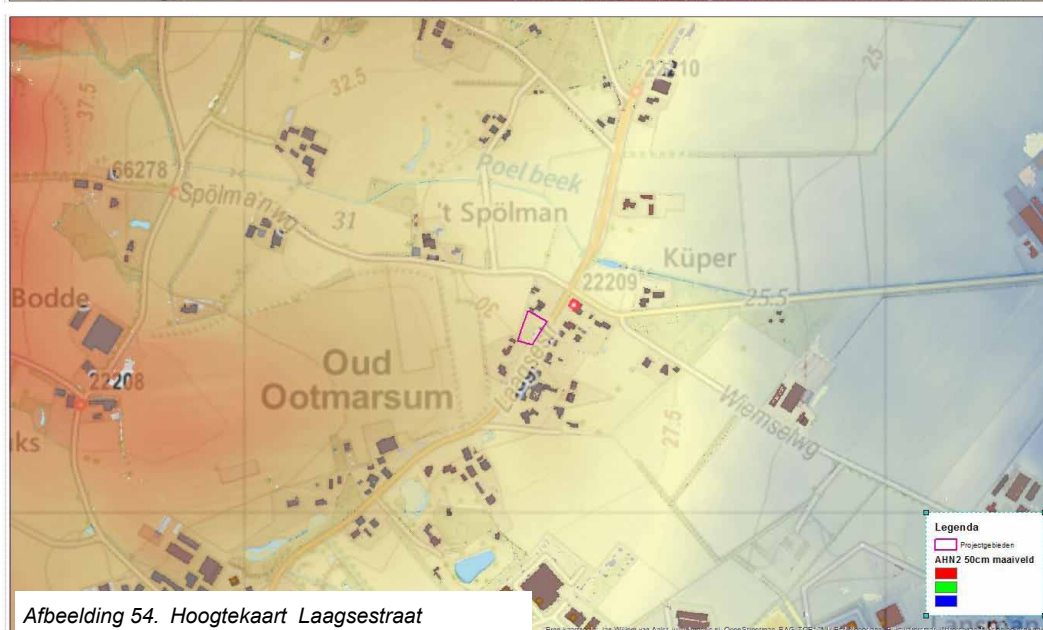
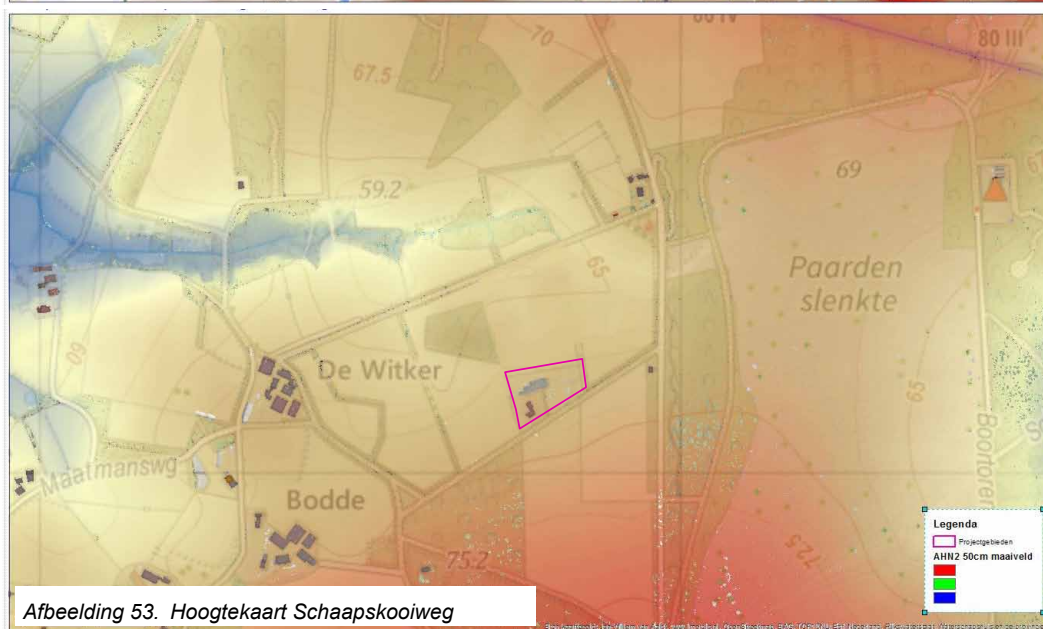
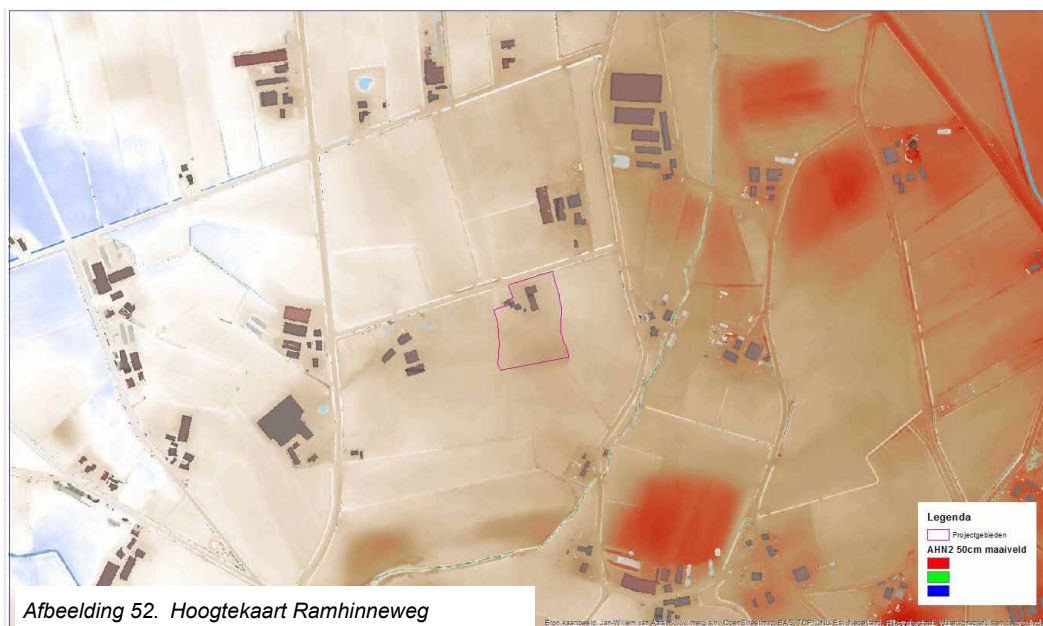
De ondergrond van het plangebied is een veldpodzolgrond met grondwatertrap VII, deze bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De veldpodzolgrond heeft een dunne humushoudende bovengrond (0-30 cm). Het humusgehalte bij deze veldpodzolgrond ligt lager dan die bij de Ramhinneweg. Het voorvoegsel 'g' staat voor grind ondieper dan 40cm beginnend.

Laagsestraat: Hn21-VI, Veldpodzol

De ondergrond van het plangebied is een kleigrond met grondwatertrap V en een veldpodzolgrond met grondwatertrap VI. De veldpodzolgrond bestaat uit lemig fijn zand. De veldpodzolgrond heeft een dunne humushoudende bovengrond (0-30 cm). Het humusgehalte bij deze veldpodzolgrond ligt lager dan die bij de Ramhinneweg. Grondwatertrap VI is over het algemeen een goed ontwaterde grond, niet te droog in de zomer en niet te nat in de winter.

Laagsestraat: KT -V, Keileem (Overige klei)

Over de 'overige kleigronden (KT)' wordt in de toelichting op de bodemkaart het volgende geschreven: Deze keileemsoort bestaat grotendeels uit materiaal dat in de naaste omgeving is opgenomen, met name tertiaire zavel of klei. Deze soort (kei)leem met maar weinig of geen grove gesteenteresten is op de bodemkaart niet onderscheiden van andere tertiaire afzettingen en aangegeven als KT.



4.3 Hoogteligging

Ramhinneweg

Op de afbeelding is te zien dat het zuidelijke deel van het plangebied iets verhoogd ligt ten opzichte van de omgeving, dit komt omdat dit vroeger een eenmanses was. Het landschap helt van hoog in het oosten naar laag in het westen. Ten oosten van het erf zijn meerdere verhogingen in het landschap te zien. Dit geeft een gedetailleerder beeld van de aanduiding esgrond op de bodemkaart.

Schaapskooiweg

Het plangebied ligt op de overgang van de hogere gedeelten van de stuwwal naar de lagere. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een beekdal. De geomorfologische kaart geeft al aan dat hier een beekdal heeft gelegen die de ondergrond heeft gevormd. De bodemkaart duidt dat zich hier een beekdalgrond heeft gevormd. De hoogtekaart geeft een exact beeld van de ligging en de grillige scherpe lijnen van het beekdal en de geleidelijke glooiing van de stuwwal.

Laagsestraat

Het plangebied ligt op de overgang van hoog (stuwwal) naar laag (beekdal). Ten westen bevindt zich een es die zich heeft ontwikkeld op de hogere gronden. Ten oosten lager gelegen gebieden. Hieruit wordt duidelijk waarom de gronden ten oosten van het gebied later zijn ontgonnen dan de gunstiger, hoger gelegen gronden ten westen.



Legenda

-  Projectgebied
-  Te behouden bebouwing
-  Vergunningsvrij bijgebouw
-  Te verbouwen stal
-  Inzaaien slooplocatie
-  Bestaande beplanting
-  Nieuwe bomen
-  Nieuwe onderbegroeiing



0 10 20 40 Meters



5

INRICHTINGSSCHETSEN

In dit hoofdstuk volgt de uitleg van de inrichtingsschetsen. Deze zijn opgesteld op basis van de uitgangspunten uit voorgaande hoofdstukken. Eerst volgt een korte beschrijving van het ontwerp gevolgd door een toelichting per onderdeel.

5.1 Ontwerp Ramhinneweg

Op deze locatie wordt een bestaande schuur verwijderd en een andere bestaande schuur esthetisch verbeterd. Zoals uit de historische kaart bleek was het gebied vroeger meer omsloten. De singel ten oosten van het erf, die langs een sloot staat, wordt daarom versterkt. Dit draagt bij aan de leesbaarheid van het landschap en de ecologische potentie van het erf. Als impuls in het landschap wordt de nieuwe schuur ingepast met een aanvulling op het bestaande erfbos.

5.1.1 Te verwijderen schuur

De landschapsontsierende schuur van 289 m² wordt verwijderd. De vrijkomende locatie wordt ingezaaid met gras ten behoeve van het hobbyvee dat de familie ter plekke houdt. De erfverharding wordt aan de nieuwe situatie aangepast.

5.1.2 Te verbeteren schuur

Er blijft een schuur van 223 m² behouden. Deze schuur is functioneel, staat op een goede plek en kan landschappelijk goed worden ingepast. De schuur wordt esthetisch verbeterd. Deze krijgt een bij de omgeving passende uitstraling. Deze krijgt onder andere houten zwarte douglas planken en een nieuw dak met golfplaten. Zie de volgende pagina's voor referentiebeelden.

5.1.3 Versterken singel

De bestaande singel aan de oostkant van het erf, die langs een sloot loopt, wordt versterkt en verbreed. Het gaat om een lengte van circa 150 meter. Momenteel bestaat deze uit een enkele rij van met name elzen. Door een bredere strook van circa vier tot zes meter uit te rasteren en in te planten met enkele bomen en heesters wordt de singel in ere hersteld. Daarnaast zorgt de singel voor meer privacy en minder zicht op het erf van buitenaf.

5.1.4 Uitbreiding erfbos

Ten behoeve van de inpassing van de nieuwe schuur wordt het bestaande erfbos uitgebreid. Er wordt gebruik gemaakt van dezelfde boomsoort (zomereik) als het bestaande bos.

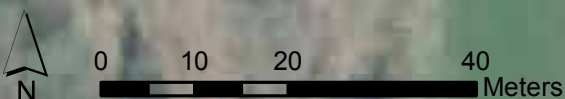






Legenda

-  Projectgebied
-  Te behouden bebouwing
-  Nieuw bijgebouw
-  Inzaaien slooplocatie
-  Verwijderen bomen
-  Nieuwe fruitbomen
-  Bestaande beplanting



5.2 Ontwerp Schaapskooiweg

De landschapsontsierende en vervallen schuren ten noorden van dit erf worden opgeruimd. Dit is al een hele verbetering. Het zicht op het achtergelegen land wordt hierdoor enorm verbeterd. Zowel voor de bewoners als voor recreanten en voorbijgangers. De oostkant van het erf bestaat uit een rommelige bosschage. Zelfs in een gebied met veel natuur in de omgeving heeft het een verrommelend effect. Daarom wordt het opgeruimd en opnieuw ingericht passend bij de open ruimte die de schaapskooiweg doorsnijdt.

5.2.1 Achtererf

De na sloop vrijkomende grond wordt ingezaaid met gras en er wordt een fruitgaard aangeplant. Ter plekke van het bosje worden een drietal walnoten geplant. Op de grens van erf en landschap worden enkele solitairen aangeplant om het onderscheid tussen beide te duiden, zonder het zicht er op te beperken.

5.2.2 Nieuw bijgebouw

Om materiaal en materieel te kunnen stallen wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd op het erf. De architectuur zal aansluiten op die van de bestaande woning.

5.2.2 Singels

De singel aan de oostkant van het erf wordt opgeschoond ten behoeve van behoud van de kwalitatief betere bomen. Langs de zuidgrens wordt de houtwal die elders langs de schaapskooiweg loopt voortgezet.



- Rooilijn omgeving
-  Nieuwe woning en bijgebouw
-  Hagen
-  Erfverharding
-  Nieuwe (fruit)bomen



0 5 10 20 Meters

Projectnummer: 6158 Datum: 4-4-201



5.3 Ontwerp Laagsestraat

Voor het erf aan de Laagsestraat worden enkele inrichtingsmaatregelen en randvoorwaarden geschetst om een goede ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De rommelige uitstraling van de huidige locatie wordt sowieso verbeterd doordat de rommel wordt opgeruimd en de (naald)bomen worden verwijderd. Ook wordt de aanwezige vijver gedempt. De nieuwe woning met bijgebouw wordt aan de noordkant van het erf gesitueerd vanwege de situering ten opzichte van de zon. Een zichtlijn richting de achterliggende gronden blijft behouden. Een concreet bouwplan voor de woning komt mede tot stand op basis van de regels van het voor deze locatie op te stellen bestemmingsplan en bijbehorende stukken (zoals beeldkwaliteitsplan).

5.3.1 Erfensemble

Door de situering van de woning en het bijgebouw aan de noordkant van het erf houden de toekomstige bewoners nog een goed te benutten buitenruimte over. Door de rooilijn van de omliggende woningen aan te houden wordt aangesloten bij de omgeving. De plaatsing van de woning met de nok richting de weg draagt hier ook aan bij. Door het hoofd en bijgebouw te schakelen blijft meer buitenruimte over.

5.3.2 Scheiding met naastgelegen erven

Door de erfgrens aan te zetten met een heg, met daarin enkele te behouden dan wel enkele nieuwe bomen blijft het geheel een groen karakter houden. Ook ontstaat zo meer privacy.

5.3.3 Haag

Aan de voorzijde wordt een heg geplant, passend in de omgeving.

5.3.4 Boomgroep als accent

Als accent wordt op het voorerf een boomgroep geplant. Naar gelang de wens van de toekomstige bewoners kunnen dit fruitbomen zijn of andere minder algemene soorten.



6

BEPLANTINGSPLANNEN

6.1 Passende plantsoorten

In aanvulling op de bodemkaart volgen in deze paragraaf eerst enkele plantsoorten die passen bij de betreffende ondergrond. In alle gevallen wordt uitgegaan van een voedselrijke bodem.

6.1.1 Ramhinneweg en Laagsestraat

De bosgemeenschap die bij de betreffende ondergrond (Veldpodzol met grondwatertrap V en VI) hoort is die van het Vochtig Berken-Zomereikenbos

Bij deze ondergrond en waterhuishouding passen de volgende bomen:

Zomereik, lijsterbes, grove den, zwarte els, ruwe berk en zachter berk. De laatste toenemend naarmate de grond vochtiger is.

Passende struiken zijn:

Vuilboom, geoorde wilg en grauwe wilg en krent.

6.1.2 Schaapskooiweg, Veldpodzol met grondwatertrap VII

De bosgemeenschap die bij de betreffende ondergrond hoort is die van het Droog Berken-Zomereikenbos.

Bij deze ondergrond en waterhuishouding passen de volgende bomen:

Zomereik, ruwe berk, grove den, vogelkers en op vochtigere plaatsen ook zachte berk.

Passende struiken zijn:

Meestal is de struiklaag matig ontwikkeld. Een voorkomende struiksoort is de vuilboom.

6.1.3 Laagsestraat, Klei met grondwatertrap V

Een bosgemeenschap is voor deze specifieke grondsoort niet gegeven. Uit de toelichting op de bodemkaart blijkt echter wel dat deze bodem grotendeels bestaat uit materiaal uit de omgeving. We adviseren hier een vergelijkbaar assortiment te hanteren als bij de Veldbodzol met grondwatertrap V.



46
0 10 20 40
Meters

Ontwikkeling nieuwbouwkavel Laagsestraat

Eelerwoude

6.2 Beplantingsplan Ramhinneweg

Hieronder worden de beplantingselementen kort toegelicht. Onderaan deze pagina volgt een beknopte raming.

6.2.1 Inzaaien slooplocatie

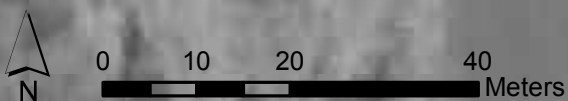
De slooplocatie wordt ingezaaid met een weidemengsel. Het gaat om voormalige bebouwing en erfverharding, circa 400 m². De locatie waar de nieuwe schuur komt wordt logischerwijs niet ingezaaid.

6.2.2 Versterken singel

De singel van circa 150 meter wordt versterkt. Hiervoor dient gekozen te worden uit de plantsoorten zoals vermeld in paragraaf 6.1.1. Het bestaande raster wordt verplaatst zodat de singel niet wordt beschadigd door het hobbyvee.

RAMHINNEWEG						
Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
Opruimwerkzaamheden						
	Leveren gazonmengsel t.b.v. inzaaien terrein na sloop	4	are	€ 9,60		€ 40
	Inzaaien terrein met gazonmengsel	4	are	€ 7,55	€ 30	
Bomen						
	Leveren eik (16-18)	8	stuks	€ 100,00		€ 800
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	8	stuks	€ 60,00	€ 480	
Versterken singel						
	Leveren els en wilg (16-18)	10	stuks	€ 50,00		€ 500
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	10	stuks	€ 50,00	€ 500	
	Leveren bosplantsoen (150*5meter)(1 st per 2 m ²)	350	stuks	€ 0,80		€ 280
	planten bosplantsoen	350	m ²	€ 1,00	€ 350	
Onvoorzien 5%					€ 70	€ 80
subtotaal ex btw					€ 1.400	€ 1.660
btw					€ 290	€ 100
Eindtotaal incl btw						€ 3.450

Afbeelding 56. Kostenraming Ramhinneweg



6.3 Beplantingsplan Schaapskooiweg

Hieronder worden de beplantingselementen kort toegelicht. Onderaan deze pagina volgt een beknopte raming.

6.3.1 Verwijderen beplanting en opschonen terrein

De aanwezige bomen worden verwijderd. Het gaat om circa 40 dennen (1.200 m²). De bomen worden gekapt, de stobben gefreesd. De vrijkomende grond wordt evenals de slooplocatie (800 m²) ingezaaid met een (extensief) grasmengsel.

6.3.2 Aanplanten fruitbomen en solitair

Er worden zes nieuwe hoogstam fruitbomen geplant. Op de door kap ontstane open ruimte wordt een drietal walnoten geplant. Allen inclusief grondverbetering. Op de grens van erf en landschap wordt een rode paardenkastanje en een eik geplant. Even ten noorden van de te behouden peer wordt een nieuwe fruitboom (peer) geplant.

6.3.3 Singel zuidkant

Voor het assortiment van de singel aan de zuidkant kan gekozen worden uit een aantal plantsoorten zoals genoemd in paragraaf 6.1.2. Vanwege het landschapstype adviseren wij te kiezen voor een eenvoudig mengsel van hoofdzakelijk eik en berk met enkele den met onderbegroeiing van hoofdzakelijk vuilboom met een enkele lijsterbes. Door deze groepsgewijs te mengen ontstaat een rustiger beeld (gewenst) dan wanneer wordt gekozen voor om en om te mengen (ongewenst).

6.3.3 Raster en landhek

Als scheiding tussen het erf en achterliggend weiland wordt een raster aangebracht. De toegang tot het erf aan de zuidoostkant wordt geaccentueerd met een eiken landhek.

SCHAAPSKOOIWEG						
Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
Opruimwerkzaamheden						
	Verwijderen uitheemse bomen (formaat varieert tussen 10 en 20 cm. diameter)	40	stuks	€ 10,00	€ 400	
	Opschonen singel	560	m ²	€ 11,50	€ 6.440	
	Verwijderen onderbegroeiing	4000	m ²	€ 1,15	€ 4.600	
	Leveren gazonmengsel t.b.v. inzaaien terrein	40	are	€ 9,60		€ 380
	Inzaaien terrein met gazonmengsel	40	are	€ 7,55	€ 300	
Bomen						
	Leveren fruitbomen (hoogstam)	6	stuks	€ 30,00		€ 180
	Leveren walnoten (12-14)	3	stuks	€ 91,00		€ 270
	Leveren peer (hoogstam)	1	stuks	€ 30,00		€ 30
	Leveren rode paardenkastanje (12-14)	1	stuks	€ 50,00		€ 50
	Leveren eik (16-18)	1	stuks	€ 100,00		€ 100
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	12	stuks	€ 60,00	€ 720	
Singel						
	Leveren bosplantsoen (1 st per 1,5 m ²)	300	m ²	€ 0,80		€ 240
	planten bosplantsoen	300	m ²	€ 1,00	€ 300	
Gemengde haag						
	Leveren haagplantsoen (3 st per m ¹) gemengd	20	m ¹	€ 4,50		€ 90
	Grondverbetering t.b.v. plantsleuf	20	m ¹	€ 12,00		€ 240
	Planten haagplantsoen	20	m ¹	€ 4,00	€ 80	
Raster						
	Leveren en aanbrengen luxe eiken toegangshek	1	stuks	€ 1.200,00	€ 400	€ 800
	Leveren en aanbrengen veekerend raster (gladdendraad of puntendraad)	220	m ¹	€ 5,50	€ 560	€ 650
Onvoorzien 5%					€ 720	€ 160
					subtotaal ex btw	€ 14.490 € 3.180
					btw	€ 3.040 € 190
					Eindtotaal incl btw	€ 20.900

Afbeelding 57. Kostenraming Schaapskooiweg



- Rooilijn omgeving
- Rooilijn omgeving
-  Nieuwe woning en bijgebouw
-  Hagen
-  Erfverharding
-  Nieuwe (fruit)bomen



0 10 20 10 40 20 Meters

Projectnummer: 6158 Datum: 4-4-201



6.4 Beplantingsplan Laagsestraat

Hieronder worden de beplantingselementen kort toegelicht. Het detailniveau beperkt zicht tot het landschappelijke niveau. Onderaan deze pagina volgt een beknopte raming.

6.4.1 Opschonen terrein

De uitheemse bomen worden gekapt en de ruigte gemaaid. Mooie, gezonde en in het landschap passende bomen kunnen behouden blijven. De vijver / poel wordt gedempt.

6.4.2 Inzaaien terrein

Na het opschonen wordt het grootste gedeelte van het terrein ingezaaid met een weidemengsel. Dit is eenvoudig te beheren en sluit aan op de omgeving.

6.4.3 Aanplanten erfscheidingen

De erfscheidingen worden aangeplant en bestaan met name uit heesters, aangevuld met enkele boomvormers. Langs de weg wordt een haag aangeplant.

6.4.4. Boomgroep

De boomgroep bestaat naar gelang de wens van de toekomstige bewoners uit niet standaard maar wel in de omgeving passende soorten zoals een walnoot, enkele lindes of (rode)kastanjes. Ook kunnen enkele fruitbomen worden geplant.

LAAGSESTRAAT						
Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs aanname van eenheidsprijs	Totaal prijs ex btw 21% Bedragen zijn afgerond op tientallen	Totaal prijs ex btw 6% Bedragen zijn afgerond op tientallen
Opruimwerkzaamheden						
	Verwijderen uitheemse bomen (formaat varieert tussen 10 en 30 cm. diameter)	50	stuks	€ 30,60	€ 1.530	
	Verwijderen onderbegroeiing	1400	m ²	€ 1,15	€ 1.610	
	Uitvlakken terrein, grondverzet	15	m ³	€ 20,00	€ 300	
	Leveren gazonmengsel t.b.v. inzaaien terrein	14	are	€ 9,60		€ 130
	Inzaaien terrein met gazonmengsel	14	are	€ 7,55	€ 110	
Bomen						
	Leveren fruitbomen (hoogstam)	3	stuks	€ 30,00		€ 90
	Leveren eik (16-18)	7	stuks	€ 100,00		€ 700
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	10	stuks	€ 60,00	€ 600	
Gemengde haag (los) (noord en zuid)						
	Leveren haagplantsoen (3 st per m ¹)(gemengd)	70	m ¹	€ 4,50		€ 315
	Grondverbetering t.b.v. plantsleuf	70	m ¹	€ 12,00		€ 840
	Planten haagplantsoen	70	m ¹	€ 4,00	€ 280	
Haag (strak) (oost)						
	Leveren haagplantsoen (6 st per m ¹)(beuk)	40	m ¹	€ 10,80		€ 432
	Grondverbetering t.b.v. plantsleuf	40	m ¹	€ 12,00		€ 480
	Planten haagplantsoen	40	m ¹	€ 4,00	€ 160	
Onvoorzien 5%					€ 240	€ 160
subtotaal ex btw					€ 4.820	€ 3.140
btw					€ 1.010	€ 190
Eindtotaal incl btw						€ 9.160

Afbeelding 58. Kostenraming Laagsestraat



7

FINANCIËN

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

7.1 Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde bedragen de sloopkosten € 27.025,-.

7.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwka­vel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in “Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling provincie Overijssel”.

In bijlage 2 is een taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing (exclusief de te behouden schuur aan de Ramhinneweg) bedraagt € 56.113,-. Dertig procent van het totaalbedrag, € 16.834,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

7.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van de drie betrokken erven. Deze kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 24.350,- (inclusief btw).

Asbestverwijderingskosten

Met dit project wordt op de twee slooplocaties asbest verwijderd. Deze asbestverwijdering mag apart worden opgedragen als investering in ruimtelijke kwaliteit. De asbestverwijderingskosten bedragen in totaal € 19.832,- (zie bijlage 1).

Te verbeteren schuur

Een te behouden schuur aan de Ramhinneweg wordt esthetisch verbeterd. De kosten van deze verbetering zijn geraamd en bedragen in totaal € 84.700,- incl. btw. De kosten zijn als volgt opgebouwd:

- Demontage onderdelen schuur € 7.000,- excl btw.
- Aanpassen dakconstructie € 7.000,- excl btw.
- Aanbrengen houten zwarte douglas planken incl tengels en dagkanten kozijnen € 21.500,- excl. btw.
- Aanbrengen eiken constructie t.p.v. carports inpandig € 15.000,- excl. btw.
- Aanbrengen nieuw dak met golfplaten, nokvorsten en gevel dekstukken € 13.500,- excl btw.
- Aanbrengen zinken goten en gootbeugels € 3.500,- excl. btw.
- Aanbrengen en aanpassen straatwerk € 2.500,- excl btw.

Totaal bedragen de kosten € 70.000,- excl btw en € 84.700,- incl. btw.

Advieskosten

Daarnaast zijn er advieskosten gemaakt. In dit geval zijn er o.a. kosten gemaakt ten behoeve van de taxaties van de te slopen bebouwing (op twee locaties) en de te realiseren bouwkaavel voor een bedrag van € 1.500,- (inclusief btw). Daarnaast zijn er kosten gemaakt voor het opstellen van het ruimtelijke kwaliteitsplan en het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken voor een bedrag van meer dan € 25.000,- (inclusief btw). Gezien het geldende beleid mag maximaal € 25.000,- worden opgedragen.

Tot slot mogen de legeskosten voor het behandelen van het Rood voor Rood-plan worden opgedragen. Deze kosten bedragen € 3.500,-.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten	€ 24.350,-	
Asbestverwijderingskosten	€ 19.832,-	
Te verbeteren schuur	€ 84.700,-	
Kosten voor de taxaties	€ 1.500,-	
Advieskosten/onderzoekskosten	€ 25.000,-	
Legeskosten RvR-overeenkomst	€ 3.500,-	+

Totaal	€ 158.882,-	
---------------	--------------------	--

7.4 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. De nieuwe woningbouwkavel (1152 m²) is getaxeerd op €185.000,- (zie bijlage 3). De waarde van de huidige ondergrond van de kavel (1.200 m²) bedraagt €10.000,-.

Getaxeerde waarde bouwkavel	€ 185.000,-	
Waarde ondergrond bouwkavel	€ 10.000,-	-
Waarde bouwbest. bouwkavel	€ 175.000,-	

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee €175.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

7.5 Conclusie

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

Waarde bouwbestemming bouwkavel	€ 175.000,-	
Standaard sloopkosten	€ 27.025,-	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 16.834,-	-
Benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 131.141,-	

In dit geval wordt € 158.882,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan daadwerkelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 27.741,- hoger dan de opbrengsten van de bouwbestemming.