

Rood voor Rood Inrichtingsplan Antonissen te Giethmen

Opdrachtgever:

ASR Vastgoed
De heer D.G. van Beuningen
Postbus 2007
3500 GA Utrecht
T (030) 2573446

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB GOOR
Postbus 54, 7470 AB GOOR
T (0547) 26 35 15
F (0547) 26 37 77
E info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Project nr. 2280 © Eelerwoude, Goor

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.

Project nr. 2280

Opgesteld door	Gecontroleerd	Datum
M.A. Elshof	R. Nijmeijer	12-04-'11



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	2
1.1 ROOD VOOR ROOD	2
1.2 INRICHTINGSPLAN	2
2. DE REGELING ROOD VOOR ROOD	3
2.1 AANLEIDING	3
2.2 ROOD VOOR ROOD	3
2.3 BETROKKEN PARTIJEN	3
2.3.1 Provincie Overijssel	3
2.3.2 Gemeente Ommen	3
2.3.3 Gemeente Hardenberg	4
2.3.4 Initiatiefnemers	4
3. BESTAANDE SITUATIE	5
3.1 DALMSHOLTERWEG	5
3.1.1 Ligging in de omgeving	5
3.1.2 Aanwezige agrarische bebouwing	5
3.1.3 Landschappelijke situatie	6
3.2 HOLTHONERWEG 1	6
3.2.1 Ligging in de omgeving	6
3.2.2 Aanwezige agrarische bebouwing	7
3.2.3 Landschappelijke situatie	7
4. INRICHTING	8
4.1 LANDSCHAP	8
4.2 OVERHEID	8
4.3 MEERWAARDE	8
5. INRICHTING PER ELEMENT	9
6. FINANCIËLE ONDERBOUWING	11
6.1 WAARDE BOUWBESTEMMING	11
6.2 SLOOPKOSTEN	11
6.3 30% GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE	11
6.4 INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT	11
BIJLAGEN	13

1. INLEIDING

Op initiatief van ASR Vastgoed is Eelerwoude enkele jaren geleden gestart met de planvorming voor de herontwikkeling van het erf aan de Dalmsholterweg 20 te Giethmen. Dit erf is momenteel verhuurd aan de familie Antonissen.

ASR Vastgoed is op deze locatie in het bezit van landschapontsierende schuren en voornemens om, in het kader van de regeling Rood voor Rood, deze te slopen en een compensatiekavel te realiseren. Hiertoe worden ook elders, aan de Holthonerweg 1 te Hardenberg, twee schuren gesloopt. Beide projectlocaties worden daarbij landschappelijk ingepast.



Figuur 1: Locatie Dalmsholterweg



Figuur 2: Locatie Holthonerweg 1

1.1 Rood voor Rood

Op 28 juni 2007 heeft de gemeenteraad van Ommen de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. Het doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende bebouwing. Door het toepassen van deze regeling komt ASR Vastgoed in aanmerking voor het realiseren van een nieuwe woning in het buitengebied als financiële drager van de geplande ontwikkelingen op de betreffende locatie.

1.2 Inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan geeft een uitwerking van het toepassen van de regeling Rood voor Rood en de totale herontwikkeling van de percelen aan de Dalmsholterweg te Giethmen en de Holthonerweg te Hardenberg. Daarbij zal de nieuw te realiseren bouwkaavel worden gesitueerd op de slooplocatie aan de Dalmsholterweg. Eelerwoude heeft haar brede kennis en ervaring op het gebied van de regeling Rood voor Rood ingezet voor dit project "Rood voor Rood Antonissen te Giethmen". Met dit inrichtingsplan is een advies opgesteld betreffende de financiële haalbaarheid, de uitwerking van de Rood voor Rood-regeling en de herinrichting van dit unieke project.

2. DE REGELING ROOD VOOR ROOD

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regeling Rood voor Rood. De aanleiding voor het bestaan van deze regeling, het doel, beleid en regelgeving, en de verschillende betrokken partijen worden hierbij beschreven.

2.1 Aanleiding

Het landelijk gebied in Nederland bevindt zich in een fase van ontwikkelingen en tegenslagen. De hoofdgebruiker van het landelijk gebied, de landbouw, verandert. Deze veranderingen in de agrarische sector hebben alles te maken met toenemende onzekerheden in de landbouw. Onzekerheden komen voort uit een verslechtering van de marktsituatie, complexe en beperkende regelgeving en/of het uitbreken van epidemieën. Dit onzekere toekomstbeeld, vaak in combinatie met het gebrek aan een bedrijfsopvolger, maakt dat agrarische bedrijven structureel worden beëindigd.

Een gevolg van bedrijfsbeëindiging is vaak overname van landbouwgrond, quota en vergunningen door andere agrariërs, met schaalvergroting als gevolg. Echter, de voormalige agrarische gebouwen worden veelal niet overgenomen en komen daardoor leeg te staan. Leegstand leidt tot verpaupering en verrommeling van het landschap en vraagt dus om een oplossing. Hergebruik van opstallen voor uiteenlopende functies kan voor een passende oplossing zorgen. Indien hergebruik niet van toepassing of niet mogelijk is, moet er naar een andere oplossing gezocht worden om de achteruitgang van de kwaliteit van het buitengebied tegen te gaan.

2.2 Rood voor Rood

Om deze problematiek aan te pakken, biedt de regeling Rood voor Rood mogelijkheden. Het doel van deze regeling is “de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken”. De provincie Overijssel heeft in 2005 een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De gemeenten hebben de mogelijkheid de randvoorwaarden verder uit te werken in

gemeentelijk beleid. De gemeente Ommen biedt deze mogelijkheid om overbodige bebouwing in het landelijk gebied te slopen door middel van het beleidskader Rood voor Rood met gesloten. Het principe van dit beleid is dat minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt moet worden. Hiervoor in de plaats mag een woning gebouwd worden van maximaal 750 m³. De sloopkosten moeten betaald worden uit de inkomsten die gegenereerd worden door de bouw van een woning. Dit houdt tevens in dat de initiatiefnemer alles zelf moet regelen en afhandelen en dat de meeropbrengst geïnvesteerd dient te worden in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Betrokken partijen

2.3.1 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in 2005 het kader opgesteld voor het toepassen van de Rood voor Rood-regeling. Inmiddels is in juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. Het provinciale beleid voor de leefomgeving is vastgelegd in deze Omgevingsvisie. De ‘Kwaliteitsimpuls groene omgeving’ vervangt daarbij de Rood voor Rood-regeling, waarbij het mogelijk blijft om landschapontsierende opstallen te slopen in ruil voor een compensatiekavel. Hoofddoel is het versterken van ruimtelijke kwaliteit. De gemeenten hebben het initiatief bij het toepassen van de ‘Kwaliteitsimpuls groene omgeving’.

2.3.2 Gemeente Ommen

De gemeenten in Overijssel hebben van de provincie enige beleidsruimte gekregen om hun eigen invulling te geven aan het Rood voor Rood-beleid. Het gemeentelijk beleid van de gemeente Ommen met betrekking tot Rood voor Rood is beschreven in het beleidsdocument ‘Rood voor Rood met gesloten beurs’. In deze notitie staat beschreven wat de uitgangspunten zijn en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood-regeling. Bij het opstellen van dit

inrichtingsplan is rekening gehouden met het gemeentelijk beleid.

2.3.3 Gemeente Hardenberg

Binnen de gemeente Hardenberg is ook het Rood voor Rood-beleid van toepassing. De gemeente Hardenberg heeft ermee ingestemd om de schuur aan de Holthonerweg 1 te Hardenberg te betrekken bij het Rood voor Rood-project te Giethmen.

2.3.4 Initiatiefnemers

Bij het uitvoeren van het Rood voor Rood-beleid ligt het initiatief bij de eigenaar van de voormalige bedrijfsgebouwen. Dit houdt in dat het organiseren van het slopen en het investeren in de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties op initiatief van ASR Vastgoed plaatsvindt. De kosten die daarbij worden gemaakt, worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Deze kosten worden uiteindelijk gecompenseerd door de waarde van een woningbouwkavel.

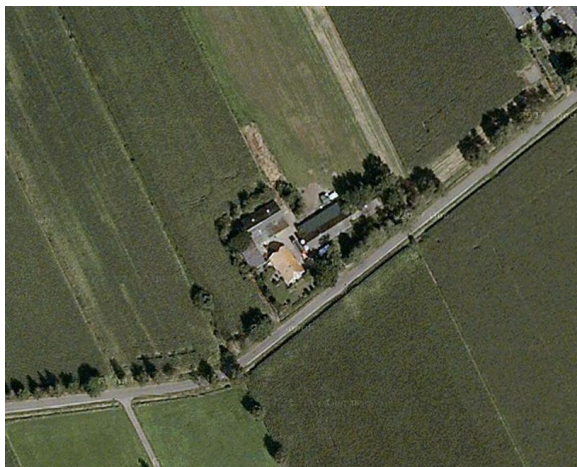
3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven van de percelen die bij de ontwikkelingen betrokken zijn. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de locaties en de te slopen landschapontsierende bebouwing. De oppervlakte aan landschapontsierende bebouwing die wordt gesloopt bedraagt in totaal 938 m² (800 m² + 138 m²).

3.1 Dalmsholterweg

3.1.1 Ligging in de omgeving

De locatie aan de Dalmsholterweg 20 ligt ten zuid-westen van de kern Giethmen. Het perceel valt binnen het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Ommen van het jaar 1994. Op de locatie zijn een aantal agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig.

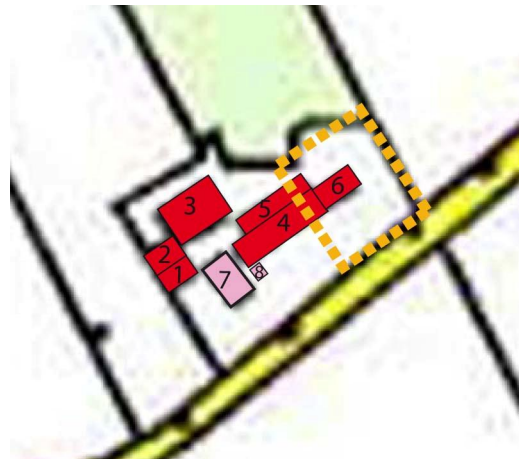


Figuur 3: Luchtfoto aanwezige bebouwing

3.1.2 Aanwezige agrarische bebouwing

ASR Vastgoed is, op de locatie aan de Dalmsholterweg, in het bezit van voormalige, agrarische bebouwing. Op dit moment worden deze schuren gebruikt voor de varkenshouderij en de opslag van werktuigen. De bedrijfsgebouwen verkeren deels in een redelijke staat en deels in een slechte staat van onderhoud, maar hebben geen vervolgfunctie. Het gevolg is dat niet langer geïnvesteerd zal worden in het onderhoud van de bedrijfsgebouwen. ASR Vastgoed is daarom voornemens de bedrijfsgebouwen te slopen.

Op het perceel bevinden zich de volgende bedrijfsgebouwen.



Figuur 4: Aanwezige bebouwing

Het gaat hierbij om de volgende te slopen bebouwing:

Te slopen

(1) Melkkamer	30 m ²
(2) Rundveestal / wagenloods	75 m ²
(3) Vleesvarkens	269 m ²
(4) Vleesvarkens	200 m ²
(5) Melkplaats / werktuigberging	135 m ²
(6) Varkensschuur (vervallen)	91 m ²

Te behouden

- (7) Woning
- (8) Bakhuisje

ASR Vastgoed is voornemens alle agrarische gebouwen, met een totaal oppervlak van 800 m², te slopen. Daarnaast worden ook de aanwezige verharding en mestplaten verwijderd. Om een compensatiewoning te mogen bouwen moet minimaal 850 m² bebouwing worden gesloopt. Aan de Holthonerweg 1 te Hardenberg wordt daartoe een schuur van circa 60 m² gesloopt. De compensatiekavel voor de woning wordt op het bestaande bouwperceel aan de Dalmsholterweg gerealiseerd. De woning zal een inhoud hebben van maximaal 750 m³. Er zal een bijgebouw met een oppervlak van maximaal 75 m² bij worden gerealiseerd.

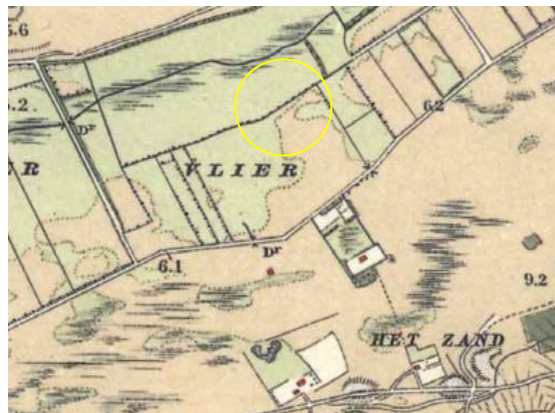
De bestaande, karakteristieke boerderij aan de Dalmsholterweg 20, evenals het karakteristieke bakhuisje naast deze woning blijven behouden en worden gerenoveerd ten einde een kwalitatieve impuls te geven aan het nieuwe erf.

In bijlage 1 is een gedetailleerd overzicht van de aanwezige bebouwing op het perceel aan de Dalmsholterweg te Giethmen opgenomen. In bijlage 2 is een foto-overzicht van de bebouwing opgenomen.

3.1.3 Landschappelijke situatie

De locatie ligt in een jong ontginningslandschap. Het jong ontginningslandschap is open en wordt gekenmerkt door rechtlijnige kavels. Belangrijke landschapselementen in het gebied zijn bomenrijen, singels en zichtlijnen, maar vooral ook 'ingepakte' erven die als losse kamers in het landschap liggen. Het gebied wordt omsloten door hoger gelegen beboste gronden, waardoor de betreffende locatie als het ware in een laagte komt te liggen.

Bij de inrichting van het bestaande erf en het nieuwe erf wordt rekening gehouden met deze landschapskenmerken. Er is bewust gekozen om de twee erven als aparte kamers in te vullen. Op deze manier blijft de kamerstructuur in het landschap behouden. Om deze structuur zo goed mogelijk te versterken worden singels en bomenrijen aangeplant rondom de erven. Tussen de erven blijft een open ruimte, zodat vanaf de weg een zichtlijn ontstaat naar het landschap.



Figuur 5: Historische kaart

3.2 Holthonerweg 1

3.2.1 Ligging in de omgeving

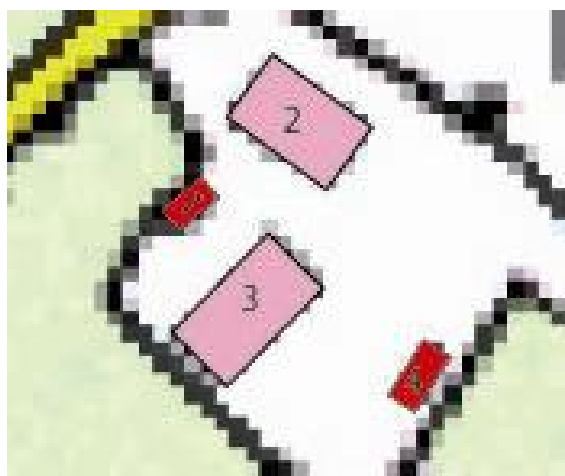
De locatie aan de Holthonerweg 1 ligt ten zuidwesten van de kern Coevorden. Het perceel valt binnen het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hardenberg (zie figuur 6).



Figuur 6: Luchtfoto aanwezige bebouwing

3.2.2 Aanwezige agrarische bebouwing

ASR Vastgoed is in het bezit van de te slopen schuur. Deze schuur had een agrarische functie, maar wordt op dit moment niet meer gebruikt en zal ook geen vervolgfunctie hebben. ASR Vastgoed is daarom voornemens de schuur te slopen. het (resterende) erf wordt daarbij landschappelijk ingepast. In figuur 7 is te zien hoe de schuur is gesitueerd.



Figuur 7: Aanwezige bebouwing

Te slopen

(1) schuur	78 m ²
(4) schuur	60 m ²

Te behouden

- (2) Schuur
- (3) Woonhuis

In bijlage 2 zijn foto's van de schuren op het perceel aan de Holthonerweg 1 te Hardenberg opgenomen.

3.2.3 Landschappelijke situatie

De te slopen schuren bevinden zich in het oude hoevenlandschap. Het slopen van de schuren en het landschappelijk inpassen van dit erf zal geen afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit van de omgeving, maar juist het landschap versterken.

4. INRICHTING

In de inrichtingsschets van de Dalmsholterweg (zie bijlage 3) is weergegeven hoe de ruimtelijke inrichting zal plaatsvinden. Daarbij staat het situeren van de nieuwe woningbouwkavel centraal. Verder wordt in deze schets aangegeven welke landschappelijke verbeteringen zullen plaatsvinden. De schuren verdwijnen en het vrijkomende perceel zal landschappelijk worden aangesloten bij de omliggende gronden. De inrichtingsschets is onder andere op basis van de gegevens uit het vorige hoofdstuk en de wensen van de initiatiefnemer tot stand gekomen. Op de locatie aan de Holthonerweg 1 te Hardenberg worden twee schuren gesloopt en wordt het resterende erf landschappelijk ingepast. Dit inrichtingsplan is ook opgenomen in bijlage 3.

4.1 Landschap

Het erf aan de Dalmsholterweg bevindt in een jong ontginningslandschap. De omgeving is afwisselend, doordat er hier en daar hoger gelegen beboste gronden aanwezig zijn. Een belangrijk kenmerk dat moet worden gerespecteerd is de kamerstructuur van de erven. De twee erven aan de Dalmsholterweg zullen deze structuur versterken. Dit wordt mogelijk gemaakt door een juiste inrichting rondom het erf.

4.2 Overheid

De gemeente Ommen heeft zich uitgesproken over de gewenste inrichting van het perceel aan de Dalmsholterweg te Giethmen. De gemeente hecht er waarde aan dat de compensatiekavel wordt gesitueerd binnen het agrarisch bouwperceel. Het Rood voor Rood-project voldoet aan deze eis.

4.3 Meerwaarde

De voorgestelde ontwikkelingen leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Ommen en de gemeente Hardenberg. Deze meerwaarde vertaalt zich in het volgende:

1. Verdwijning van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling voor het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
2. Versterken van landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit; door investeringen ten behoeve van een landschappelijke inrichting, zoals de inrichtingskosten en de asbestsanering.
3. Milieuwinst door het saneren van een intensieve veehouderij.

5. INRICHTING PER ELEMENT

Na het ontwerpen van de inrichtingsschets voor de locatie aan de Dalmsholterweg 20 te Giethmen wordt deze vastgelegd in een beplantingsplan. Het beplantingsplan is een uitwerking waarbij de maatvoering, het sortiment en de beplantingsaantallen zijn opgenomen. Het beplantingsplan is opgenomen in bijlage 3.

In het inrichtingsplan van de Dalmsholterweg 20 zijn de elementen genummerd. Deze genummerde onderdelen worden hieronder toegelicht. De elementen zullen kort worden beschreven en verduidelijkt door impressies en/of foto's.

(A) Nieuwe bijgebouwen

Bij elke woning zal een nieuw bijgebouw worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 75 m². Geadviseerd wordt om de bijgebouwen ondergeschikt te maken aan de woningen en de architectuur aan te laten sluiten bij de overige bebouwing.

(B) Bestaande boerderij en bakhuisje

De bestaande boerderij op het erf aan de Dalmsholterweg blijft behouden en wordt gerenoveerd. Het bakhuisje naast de bestaande boerderij blijft eveneens behouden en wordt ook gerenoveerd.

(C) Nieuwe woning

De nieuw te bouwen woning zal een centrale plaats op het erf innemen. De inhoud van de woning zal maximaal 750 m³ zijn. De woning is in het verlengde van de kavel geplaatst, zodat er een goede verhouding ontstaat tussen het erf en de omgeving.

(1) Bestaande singel

Achter de bestaande boerderij ligt een singel die bescherming biedt tegen de wind. Om de singel meer karakter in het landschap te geven wordt de singel versterkt.



Sfeerbeeld singel

(2) Nieuwe singel

Om evenwicht tussen beide erven te creëren wordt ook achter het nieuwe erf een singel aangeplant. Hiervoor worden gebiedseigen soorten gebruikt als hazelaar, Gelderse roos, lijsterbes en meidoorn. Om de erven geheel tegen de wind te beschermen worden ze als het ware 'ingepakt'.

(3) Solitaire bomen

Solitaire bomen zorgen voor een streekeigen karakter op het nieuwe erf. Hiervoor kunnen soorten als eik of berk worden gebruikt.



Sfeerbeeld solitaire bomen

(4) Bomenrij

Zowel aan de oost- als westzijde van het erf wordt een bomenrij aangelegd. Opnieuw wordt hiermee het evenwicht tussen beide erven in stand gehouden. Daarnaast worden op deze manier de zichtlijnen behouden, maar bieden de bomen toch enige beschutting.

(5) Boomgaard

Het nieuwe erf wordt benadrukt door een kleine, karakteristieke fruitgaard aan de voorzijde. Daarnaast wordt de weide tussen de twee woningen eveneens ingevuld met een hoogstamboomgaard.



Sfeerbeeld boomgaard

(6) Siertuinen

De siertuinen, die zoals op een traditioneel erf aan de voorzijden van de woningen zijn gelegen, zijn naar wens van de bewoners in te richten.

(7) Hagen

Zoals op een traditioneel erf gebruikelijk is, worden aan de voorzijden van de woningen beukenhagen aangelegd. De hagen omzomen de siertuinen en zorgen voor een goede overgang naar het landschap.



Sfeerbeeld haag

(8) Afrastering met landhekken

Beide erven worden omgeven door afrastering van gekloofde eiken palen met eikenhouten landhekken.

6. FINANCIËLE ONDERBOUWING

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

6.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkaavel. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwkaavel heeft Eelerwoude een beëdigd taxateur ingeschakeld. De waarde van een bouwrijpe woningbouwkaavel (1.000 m²) op de locatie aan de Dalmsholterweg komt daarmee op € 180.000,- (zie bijlage 6). De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwkaavel zijn € 15.000,- en de waarde van de ondergrond is € 5.000,-.

Getaxeerde waarde bouwkaavel	€ 180.000,-
Bouwrijp maken bouwkaavel	€ 15.000,-
Waarde ondergrond bouwkaavel	€ 5.000,-
Waarde bouwbest. bouwkaavel	€ 160.000,-

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkaavel bedraagt daarmee € 160.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

6.2 Sloopkosten

In de provinciale 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. In werkelijkheid blijkt dat de sloopkosten en asbestsaneringskosten hoger zijn dan deze standaardwaarde. Daarom heeft de provincie in december 2008 besloten dat op basis van een onafhankelijke taxatie van de sloopkosten uit

kan worden gegaan van de werkelijke sloopkosten. Voor de sloop van de opstallen aan de Dalmsholterweg 20 en de Holthonerweg 1 zijn sloopoffertes opgevraagd, zie bijlage 6. Volgens de offerte van Ardesch voor de locatie Dalmsholterweg 20 bedragen de totale sloopkosten € 35.462,-. Hier zijn ook de kosten voor asbestsanering van de opstallen bij inbegrepen. Ditzelfde geldt voor de offerte van Ardesch voor de locatie Holthonerweg 1 met een totaal bedrag van € 5.914,-.

6.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkaavel. 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 dient uitgevoerd te 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 6 is een overzicht weergegeven van de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de locatie aan de Dalmsholterweg. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen aan de Dalmsholterweg bedraagt € 96.987,-, dertig procent hiervan is € 29.096,-. Deze bedragen hoeft ASR Vastgoed niet te investeren.

6.4 Investering ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit, 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 bouwbest. bouwkaavel	€ 160.000,-
Sloopkosten Dalmsholterweg	€ 35.462,-
Sloopkosten Holthonerweg	€ 5.914,-
30% gecorrigeerde vervangings- waarde Dalmsholterweg	€ 29.096,-
Investing in ruimtelijke kwaliteit	€ 89.528,-

Het bedrag voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit kan aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst betreft het de inrichting van beide projectlocaties. De kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen in totaal € 48.219,- (zie bijlage 4).

Daarnaast is een asbestinventarisatierapport nodig voor beide locaties. De kosten hiervan bedragen € 833,- en kunnen ook worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Tevens wordt het bakhuisje gerenoveerd ten einde de kwaliteit en de uitstraling van het nieuwe erf te verbeteren. In het kader van Rood voor Rood kunnen de kosten voor de renovatie van de buitenzijde van deze karakteristieke bebouwing worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Voor het renoveren van de buitenzijde van het bakhuisje zijn de kosten geraamd op € 7.842,- (zie bijgevoegde offerte in bijlage 7).

Daarnaast moet er een totaal bedrag van € 15.625,- aan advieskosten en een bedrag van € 8.000,- aan leges en het opstellen van het bestemmingsplan betaald worden, evenals de kosten voor de technische onderzoeken die € 8.330,- bedragen.

Genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten	beide	€	48.219,-
locaties			
Asbestinventarisatierapporten	€	833,-	
Renoveren bakhuisje	€	7.842,-	
Advieskosten	€	15.625,-	
Privaatrechtelijke overeenkomst	€	1.428,-	
Onderzoekskosten	€	8.330,-	
Bestemmingsplan en leges	€	8.000,-	+
Totaal	€	90.277,-	

De daadwerkelijke investeringen in ruimtelijke kwaliteit zijn daarmee hoger dan de verplichte investering in de ruimtelijke kwaliteit.



BIJLAGEN

- Bijlage 1: Overzichtskaarten bebouwing
- Bijlage 2: Foto-overzicht
- Bijlage 3: Inrichtingsplannen beide locaties
- Bijlage 4: Inrichtingskosten beide locaties
- Bijlage 5: Sloopoffertes
- Bijlage 6: Taxatierapporten
- Bijlage 7: Offertes renovatie bakhuis

Bijlage 1: Overzichtskaarten bebouwing

Bijlage 2: Foto-overzicht

Bijlage 3: Inrichtingsplannen beide locaties

Bijlage 4: Inrichtingskosten beide locaties

Bijlage 5: Sloopoffertes

Bijlage 6: Taxatierapporten

Bijlage 7: Offertes renovatie bakhuis en woonhuis