

**Rapport deelname Rood voor Rood regeling**

De heer en mevrouw Tijs  
Nijverdalseweg 40  
8106 AD MARIENHEEM

**Datum:** 23 december 2009

**Projectnummer:** 22117500

**Opgesteld door:** J.W.M. Hollewand

**GIBO Groep**  
Postbus 57  
8100 AB RAALTE  
T. 0572 - 328280

## Inhoudsopgave

1.	Projectgegevens Initiatiefnemer .....	3
2.	Aanleiding en doelstelling.....	4
2.1	Aanleiding.....	4
2.2	Doel van de aanvraag.....	4
3.	Huidige situatie .....	5
3.1	Beschrijving locatie .....	5
3.2	Beschrijving omgeving en milieuvergunning.....	5
4.	Het plan voor deelname aan de Rood voor Rood regeling.....	6
5.	Het erf- en landschapsplan .....	7
6.	De gecorrigeerde vervangingswaarde .....	8
7.	De bijdrage ruimtelijke kwaliteit.....	9
7.1	De uitgangspunten .....	9
7.2	De berekening .....	10
8.	Conclusie.....	12
9.	Slot .....	13
Bijlagen:		
	Bijlage 1: Taxatierapport Hannink Makelaars d.d. 15 december 2009.....	
	Bijlage 2: Offertes sloopbedrijven .....	

## **1. Projectgegevens**

### **Initiatiefnemer**

De heer en mevrouw G.J. Tijs  
Nijverdalseweg 40  
8106 AD MARIENHEEM  
Contactpersoon: de heer G.J. Tijs

Locatie te slopen bedrijfsgebouwen: Nijverdalseweg 40  
Kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie P, nr 694

### **Gemeente**

Raalte  
Postbus 140  
8100 AC RAALTE  
T. (0572) 347799

Contactpersoon namens de gemeente:  
de heer R. Voeten  
beleidsmedewerker afdeling Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
T. (0572) 347826

### **Projectteam werkzaam namens de heer Tijs:**

#### **1. GroenAdviesbureau H.A. ten Have**

De heer H.A. ten Have, Schalkhaar  
Erf- en landschapsplan  
T. (0570) 532465

#### **2. Hannink Makelaars**

De heer M.L. van der Kwaak, Raalte  
T. (0572) 351291

#### **3. GIBO Groep**

De heer J. Hollewand FFP  
Specialist Financiële Planning  
Contactpersoon namens GIBO Groep  
T. (0572) 328280  
E-mail: [jwmhollewand@gibogroep.nl](mailto:jwmhollewand@gibogroep.nl)

## **2. Aanleiding en doelstelling**

### **2.1 Aanleiding**

De heer en mevrouw Tijs hebben hun varkensbedrijf gestaakt. Bedoeling is dat de bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 1.558 m<sup>2</sup> op deze locatie aan de Nijverdalseweg 40 te Marienheem worden gesloopt en dat een woning wordt gerealiseerd in het kader van de Rood voor Rood regeling.

GIBO Groep is gevraagd om namens de heer en mevrouw Tijs een aanvraag in te dienen voor deelname aan de Rood voor Rood regeling.

### **2.2 Doel van de aanvraag**

Middels deze aanvraag wordt in beeld gebracht wat de mogelijkheden van de Rood voor Rood regeling zijn. In dit rapport en de bijlagen zullen alle aspecten die van belang zijn voor het indienen van de aanvraag van de heer en mevrouw Tijs aan de orde komen.

Bedoeling is dat alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dat een bouwka­vel voor een vrij­staande woning op de huidige locatie wordt gerealiseerd. Door de sloop van de bedrijfsge­bouwen en uitvoering van het opgestelde erf- en landschapsplan zal een belangrijke kwalita­tieve verbetering tot stand worden gebracht voor de locatie Nijverdalseweg 40.

### **3. Huidige situatie**

#### **3.1 Beschrijving locatie**

Het agrarisch bedrijf is eigendom van de heer en mevrouw Tijs en gelegen in het buitengebied van de gemeente Raalte aan de Nijverdalseweg 40 te Marienheem. In het erf- en landschapsplan, dat reeds in bezit is van de gemeente, is de ligging van de locatie en de huidige bedrijfsgebouwen weergegeven.

Op de bedrijfslocatie worden 1.558 m<sup>2</sup> gebouwen en 28 m<sup>2</sup> kelders afgebroken. In het erf- en landschapsplan is een overzicht opgenomen van de te slopen stallen en foto's van deze stallen.

#### **3.2 Beschrijving omgeving en milieuvergunning**

De agrarische bedrijfslocatie, varkensbedrijf, van initiatiefnemer is gelegen in het buitengebied van Marienheem, gemeente Raalte aan de Nijverdalseweg 40.

In de directe omgeving van het bedrijf zijn geen (intensieve) agrarische bedrijven gelegen die beperkt worden in hun (toekomstige) bedrijfsvoering door de bestemmingswijziging van de locatie Nijverdalseweg 40 en de realisering van een bouwkaavel.

De milieuvergunning die is afgegeven voor deze locatie zal worden ingetrokken.

#### 4. Het plan voor deelname aan de Rood voor Rood regeling

Bedoeling is dat alle bedrijfsgebouwen aan de Nijverdalseweg 40 worden gesloopt. In het erf- en landschapsplan zijn de gebouwen aangegeven die worden gesloopt. Totaal wordt 1.558 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen gesloopt en 28 m<sup>2</sup> aan kelders.

De huidige woning blijft behouden. Aan één zijgevel van de oorspronkelijke boerderij is in de jaren zeventig een aanbouw gemaakt. Deze aanbouw is onderdeel van het afbraakplan. Om de boerderij zijn oorspronkelijke zijgevel terug te geven moet deze gevel worden vernieuwd en oorspronkelijk worden gemaakt. Mede gelet op de ligging van de boerderij aan de rand van de bebouwde kom van het dorp Marienheem kan het herstel van de boerderij worden aangemerkt als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op het bestaande erf zal naast een woning ook een nieuwe schuur worden gerealiseerd met een oppervlakte van 165 m<sup>2</sup>. In een ambtelijk overleg met de gemeente is reeds toestemming verleend voor de bouw van een schuur met een oppervlakte van ongeveer 165 m<sup>2</sup>. De heer en mevrouw Tijs slopen véél meer vierkante meters dan de verplichte 850 en willen straks gaarne een goed werkbaar schuur hebben. Zij houden bijna 3 ha grond, zullen hobbymatig nog vee gaan houden en deze grond gaan bewerken. De nieuwe schuur met genoemde oppervlakte is nodig voor het vee en als stalling van machines om de grond te kunnen bewerken en als werkplaats.

De nieuwe woning met bijgebouw komen op het erf op minimaal 100 m vanaf de Nijverdalseweg in verband met de geluidhinder van het verkeer op de weg door de geluidsgrens die geldt.

Bij deelname aan de Rood voor Rood regeling zal het agrarisch bouwperceel worden geschrapt en de bestemming van de huidige agrarische bedrijfswoning worden omgezet in wonen. De milieuvergunning van het huidige agrarisch bedrijf zal worden ingetrokken.

## 5. Het erf- en landschapsplan

Het erf- en landschapsplan, opgesteld door Groenadviesbureau H.A. ten Have, is reeds in uw bezit.

Dit erf- en landschapsplan bevat de volgende onderdelen:

1. Erf- en landschapsplan bestaand erf
2. Overzicht te slopen gebouwen
3. Foto's te slopen gebouwen
4. Foto's en kostenraming t.b.v. te herstellen stalgevel
5. Investering in ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit:
  - a. Aanleg landschappelijke beplanting
  - b. Herstel zijgevel boerderij
6. Topografische en Kadastrale situatie

## 6. De gecorrigeerde vervangingswaarde

Als bijlage bij het rapport is meegestuurd het aangepaste taxatierapport, opgesteld door de heer M.L. van der Kwaak van Hannink Makelaars d.d. 15 december 2009. In dit rapport is de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen berekend op € 160.397,-. Dit bedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

Bedrijfsgebouw	
1. Vleesvarkensschuur/loods	441 m <sup>2</sup>
2. Vleesvarkensschuur	320 m <sup>2</sup>
3. Schuur	66 m <sup>2</sup>
4. Fokvarkensschuur	324 m <sup>2</sup>
5. Vleesvarkensschuur	199 m <sup>2</sup>
6. Fokvarkensschuur	195 m <sup>2</sup>
7. Afdak	<u>13 m<sup>2</sup></u>
Totaal	1.558 m <sup>2</sup>

Een omschrijving, een nadere specificatie en de rekenbladen voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde per gebouw treft u aan in het taxatierapport van 15 december 2009, dat als bijlage 1 is bijgevoegd.



## 7. De bijdrage ruimtelijke kwaliteit

### 7.1 De uitgangspunten

Uitgangspunten voor de berekening van de bijdrage ruimtelijke kwaliteit zijn (bedragen inclusief BTW):

1. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de stallen is middels een berekening van Hannink Makelaars van 15 december 2009 bepaald op totaal € 160.397,-.
2. Te slopen oppervlakte van de stallen is 1.558 m<sup>2</sup>.
3. Volgens de offerte van Reko Grondverzet- en wegenbouwbedrijf Raalte d.d. 22 januari 2009 zijn de sloopkosten € 96.390,-  
Volgens de offerte van Hoogenboom Raalte totaal € 93.328,- (dit is de laagste offerte).  
Op 23 november 2009 is een offerte ontvangen van Willie Marsch waarbij de sloopkosten zijn begroot op € 115.192,- inclusief BTW.
4. De waarde van de kavel van 1.000 m<sup>2</sup> in het kader van de Rood voor Rood regeling is middels een taxatie door Hannink Makelaars op 19 november 2008 bepaald op € 180.000,-.
5. De landbouwwaarde van een kavel van 1.000 m<sup>2</sup> is door Hannink Makelaars bepaald op € 12.500,-. Het betreft grond dat voorheen tot het erf behoorde en de waarde daarvan is door de makelaar gewaardeerd op € 12,50 per m<sup>2</sup>.
6. De overige kosten die de heer en mevrouw Tijs maken in het kader van deze aanvraag Rood voor Rood zijn (bedragen inclusief BTW):

- advieskosten GIBO Groep tot 1 juli 2009:	€ 8.458,-
- nog te maken advieskosten GIBO Groep vanaf 1 juli 2009	p.m.
- legeskosten gemeente voor het wijzigen van het bestemmingsplan	€ 3.300,-
- kosten voor noodzakelijke onderzoeken in verband met wijziging bestemmingsplan:	
* flora en fauna onderzoek t.b.v. afbraak gebouwen en bouw woning	€ 2.000,-
* kosten bodemonderzoek	€ 2.400,-
* kosten geluidsonderzoek	€ 2.000,-
* kosten ruimtelijke onderbouwing	€ 4.000,-
- erf- en landschapsplan GroenAdviesbureau Ten Have	€ 2.614,-
- taxatiekosten Makelaar	€ p.m.
7. De kosten van het bouwrijp maken van de bouwkaavel worden geschat op € 15.000,-
8. De inrichtingskosten van groenvoorziening van de kavel zijn door de heer Ten Have begroot op € 12.663,-.

## 7.2 De berekening

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan de volgende berekening worden gemaakt van de bijdrage ruimtelijke kwaliteit:

- Waarde van de bouwkavel 1.000 m <sup>2</sup> :	€	180.000,-
<u>Af:</u>		
- gecorrigeerde vervangingswaarde 30% van € 160.397,-	€	48.119,-
- sloopkosten inclusief asbestsanering	€	93.328,-
- landbouwwaarde 1.000 m <sup>2</sup> ondergrond/erf	€	12.500,-
	-----	€ 153.947,-
		-----
	€	26.053,-
<u>Af:</u>		
- gemaakte kosten GIBO Groep tot 1-7-2009	€	8.458,-
- kosten makelaar	€	p.m.
- legeskosten	€	3.300,-
- bodemonderzoek	€	2.400,-
- flora- en fauna-onderzoek	€	2.000,-
- geluidsonderzoek	€	2.000,-
- ruimtelijke onderbouwing	€	4.000,-
- erf- en landschapsplan	€	2.614,-
- kosten bouwrijp maken kavel	€	15.000,-
- inrichtingskosten	€	12.663,-
	-----	€ 52.435,-
		-----
Bijdrage ruimtelijke kwaliteit:	€	0,-

Met een aantal kosten die nog moeten worden gemaakt, die nog niet bekend zijn, is geen rekening gehouden in bovenstaand overzicht, bijvoorbeeld advieskosten en overige kosten te maken vanaf 1 juli 2009. Mogelijk kunnen deze kosten in het kader van de Rood voor Rood regeling in mindering kunnen worden gebracht na overlegging van nota's en goedkeuring door de gemeente.

## 8. Conclusie

Deelname aan de Rood voor Rood regeling door de heer en mevrouw Tijs zal een bijdrage leveren aan de doelstelling van het Rood voor Rood beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Raalte, namelijk het slopen van verouderde en landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied.

Als de plannen worden gerealiseerd, zal op de locatie Nijverdalseweg 40 door de sloop van alle bedrijfsgebouwen, de bouw van een vrijstaande woning en de uitvoering van het erf- en landschapsplan een aanzienlijke bebouwingsreductie ontstaan. De gekozen inrichting voor het nieuwe erf en inpassing van de huidige en de nieuw te bouwen woning zorgt voor een goede landschappelijke inpassing.

Belangrijk aandachtspunt is ook dat de bestaande agrarische bedrijven in de naaste omgeving niet worden belemmerd door de bouw van een extra woning aan de Nijverdalseweg 40. Realisering van het plan van de heer en mevrouw Tijs zal voor alle betrokken partijen leiden tot de gewenste voordelen waarvoor de Rood voor Rood regeling is bedoeld.

## 9. Slot

Dit plan is tot stand gekomen in goed overleg met diverse partijen, de heer en mevrouw Tijs, de heer Voeten van de gemeente Raalte, de heer Ten Have van GroenAdviesbureau H.A. ten Have, de heer Van der Kwaak van Hannink Makelaars en de opsteller van dit rapport, de heer J. Hollewand.

Iedereen die heeft meegewerkt bedankt voor de medewerking.

Goedkeurd 07/06/2010

~~J. H. A. M. J. - Kloppers~~

