

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Hekkertsweg 3 - Tubbergen

Tubbergen, 23 april 2019 - definitief



Project: Rood voor Rood Locatie: Hekkertsweg 3 - Tubbergen Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Hekkertsweg 3 (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood

Locatie: Hekkertsweg 3 - Tubbergen

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Hekkertsweg 3 - Tubbergen

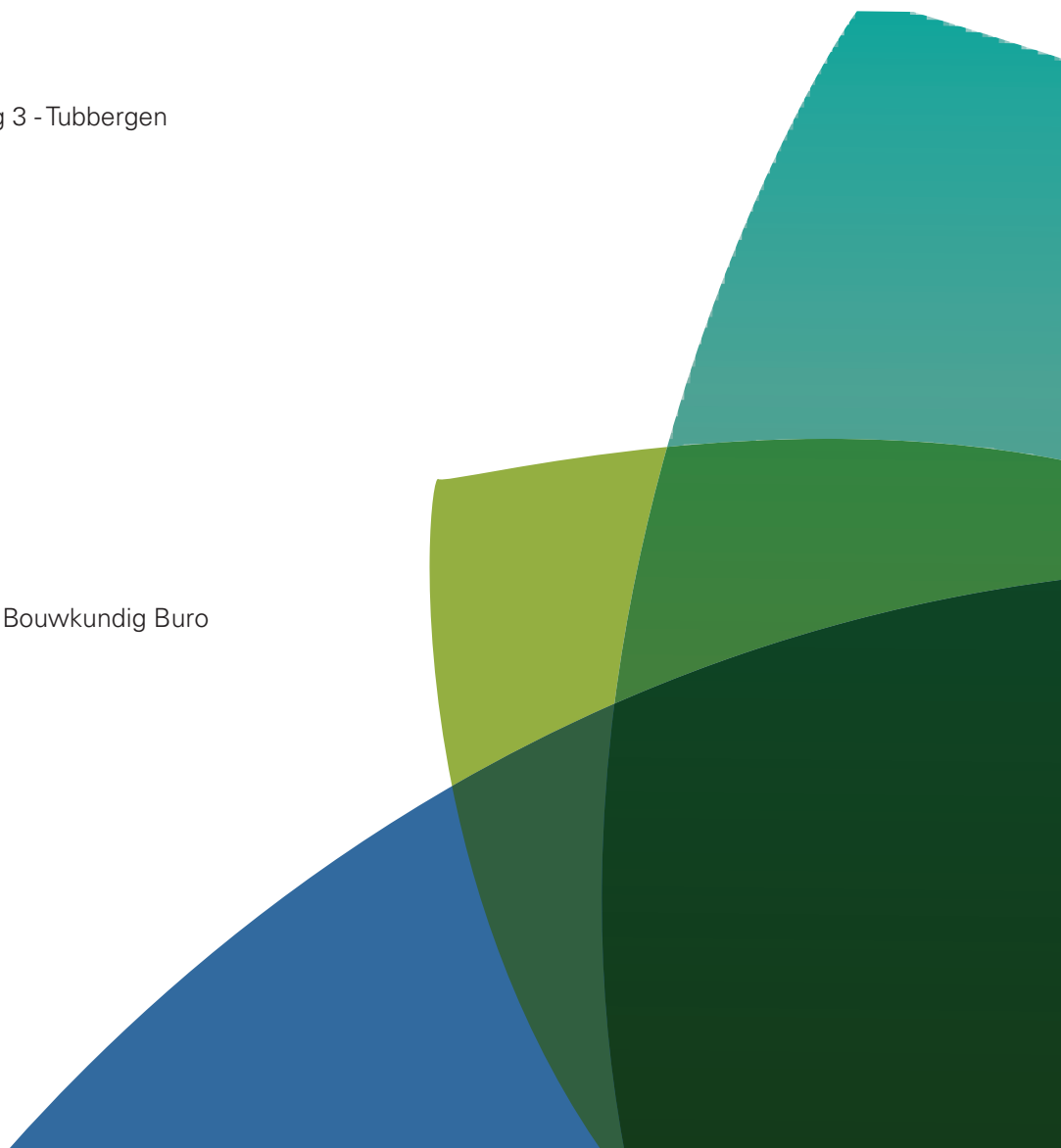
Opgesteld: 09 april 2019, Tubbergen

Gewijzigd: 23 april 2019

Status: Definitief

Opdrachtgever: Mts. Frons-Kuipers
Hekkertsweg 3
7651 KD Tubbergen

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Erwin Meinders Bouwkundig Buro
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl





Inhoud

1.	Aanleiding	6
2.	Huidige situatie	8
3.	Beleid	12
4.	Uitgangspunten	18
5.	Plan (Hekkertsweg)	20
6.	Plan (Oude Uelserdijk)	22
6.	Financiële onderbouwing	24
	Bijlage (separaat)	Offerte sanering Oude Uelserdijk 6 te Mander Offerte sanering Hekkertsweg 3 te Tubbergen Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde Berekening marktwaarde nieuwe kavel





1. Aanleiding

Aan de Hekkertsweg 3 ten zuiden van Tubbergen is het agrarisch bedrijf van de maatschap Frons-Kuipers gelegen. Het bedrijf betreft een melkveebedrijf dat aan de noordzijde van de Hekkertsweg is gevestigd. In het verleden is er naast een melkveetak ook sprake geweest van het houden van varkens. De varkens werden gehouden aan de zuidzijde van het erf. Diverse ontwikkelingen heeft de maatschap ertoe doen besluiten dat er geen varkens meer worden gehouden op het erf. De schuren zijn leeg komen te staan en kunnen door de uitstraling ervan bestempeld worden als landschap ontsierende schuren. Naast de schuren is er een mestsilo aangelegd.

Omdat de functie verloren is gegaan is er geen reden meer om de schuren te behouden. De maatschap heeft het idee opgevat om de schuren te slopen in het kader van de rood voor rood regeling. Door deze regelgeving is het mogelijk om een bouwrecht toe te kennen in het geval er 1000 m² wordt gesloopt. In dit geval is dat mogelijk door de bestemming "Intensieve veehouderij" te laten vervallen. De maatschap kan dan door blijven gaan met de bestaande omvang van het melkveebedrijf, maar kan in de toekomst niet meer uitbreiden. Omdat de maatschap niet voldoet aan de verplichte 1000 m² heeft men aan de Oude Uelserdijk 6 in Mander aanvullende sloopmeters gevonden.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de

actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Tubbergen.



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.verijssel.nl)



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.verijssel.nl)



Locatie slooplocatie (rood). (Bron: geo.verijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Het plangebied en de slooplocatie zijn gelegen in een relatief egaal dekzandlandschap, maar nabij een landschap met (enige) hoogteverschillen. Zowel bij het plangebied als de slooplocatie is er sprake van nabij gelegen beekdalgebieden. Nabij het plangebied is daarnaast een stuwwal gelegen. Als er al sprake was van hoogteverschillen direct nabij de plangebieden zijn deze vaak minder geworden of verdwenen door grootschalige ontginningen en/of de moderne landbouw. Dat is in mindere mate gebeurd in de beekdalgebieden en nabij stuwwallen. Daar zijn hoogteverschillen nog wel waar te nemen.

Jonge heideontginning en matenlandschap

De rood voor rood locatie (het plangebied) ligt op de overgang van de heideontginning naar het kampenlandschap. De boerderij verschijnt op topografische kaarten van 1965 aan de rand van de heide dat onderdeel uitmaakt van de "Veldhoek". Richting het westen is er sprake van een groter heidecomplex en wel de "Tubberger Heide". Meer richting het zuidoosten ligt een kampenlandschap gecombineerd met een klein gedeelte matenlandschap. De slooplocatie ligt gelegen aan de rand van het matenlandschap met een overgang richting de noordelijk gelegen heide- en veenontginning. Op de topografische kaarten ter herkennen door de "Mander Binnen Gronden" en het "Geestersche Veld". Het erf is gebouwd op een kleine dekzandwelling en kent daardoor een logische ligging richting de nattere maten die in het beekdalgebied zijn gelegen.

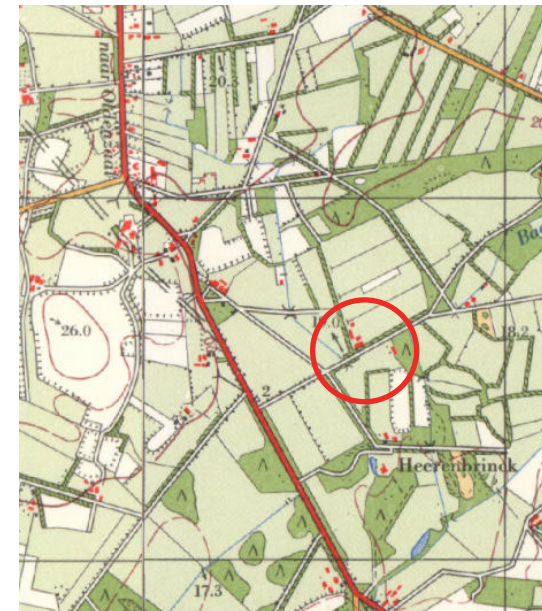
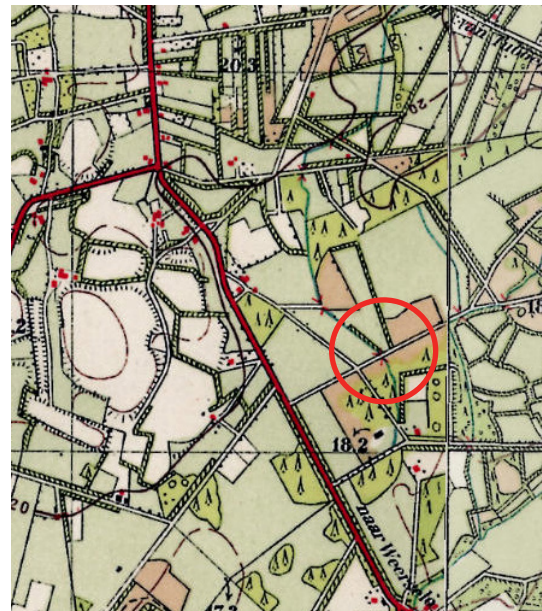
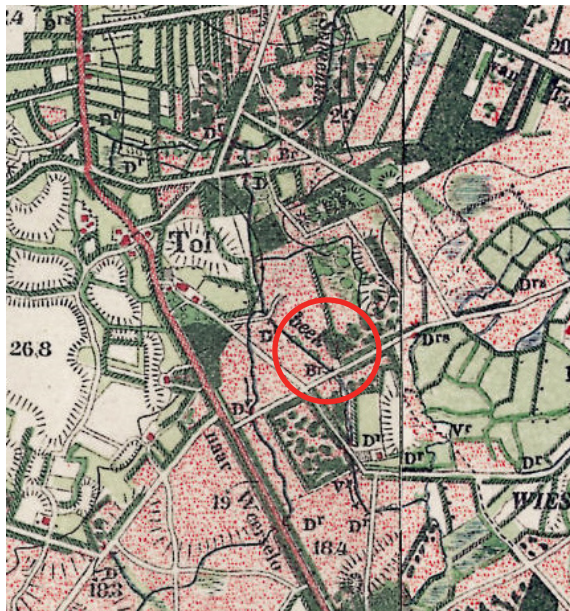
Het landschap

Het landschap rondom het plangebied heeft altijd een behoorlijke mate van geslotenheid gekend. Ook na de ontginning van de heide was er

sprake van meerdere houtopstanden die ervoor zorgden dat er geen sprake was van een open landschap. Pas laat in de voorgaande eeuw (jaren '90) is het landschap open geworden en past het karakter meer bij de gebruikelijke kenmerken van een jonge heideontginning. Mogelijk dat de transformatie te verklaren is door de moderne landbouw en ruilverkavelingen. Voor de slooplocatie geldt dat de noordzijde altijd erg open is geweest in tegenstelling tot de noordzijde. Daar was sprake van een zeer kleinschalig matenlandschap. Door schaalvergroting en de moderne landbouw is de kleinschaligheid weliswaar afgenomen, maar is het gebied door de huidige houtopstanden nog altijd zeer herkenbaar.

Nieuwe elementen

Nabij het plangebied moet rekening gehouden worden met het behouden van het open karakter. Beplanting kan toe worden gevoegd, maar dan enkel om bestaande houtopstanden te versterken. De aanleg van nieuwe elementen leidt niet tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voor wat betreft de slooplocatie moet gestuurd worden op behoud van het bestaande. Het erf kent een groen karakter dat als passend kan worden ervaren.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1965. Boven oude Uelserdijk 6, onder Hekkertsweg 3 (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het erf aan de Hekkertsweg (E) kent in beginsel een herkenbare opzet voor de jonge heideontginning. Voorop het erf staat de woning (A) met daarachter rond een plein de diverse schuren (B). De varkenstak is aan de overzijde komen te liggen (C). Daarachter heeft het bedrijf de mestopslag opgericht (D). Beide zaken zullen gesaneerd worden in het kader van de rood voor rood regeling. Het bedrijf pakt gelijk de kans aan om ook de kuilvoerplaten beter in te passen. De huidige locatie (F) neemt een belangrijke positie in het landschap in. Door de platen achter het bedrijf te leggen ontstaat er een beter beeld. De diverse houtopstanden rondom het bedrijf (G) bepalen de herkenning van het landschap en moeten behouden blijven.

Het erf aan de Oude Uelserdijk (D) is landschapsgericht waarbij de boerderij (A) aan de meest oostelijke zijde is gebouwd en de schuren (B/C) er later achter zijn komen te staan langs de Oude Uelserdijk. Een gedeelte van de schuren wordt gesloopt in het kader van de rood voor rood regeling. Net als bij de Hekkertsweg dragen de bestaande houtopstanden bij aan de herkenning van het landschap. Deze dienen behouden te blijven.



Locatie plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)



Slooplecatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe

veiligheid, LOG gebieden en begrenzingsen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied en de slooplocatie zijn aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.



De locaties zijn aangeduid als groen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als ijsstijden, wind en water. De locaties liggen in gebieden die zijn aan te duiden als dekzandvlakten. Er was nauwelijks sprake van hoogteverschillen, die nagenoeg helemaal verdwenen zijn door de grootschalige ontginning en/of de moderne landbouw. Op de enigszins hogere delen in het gebied ontstonden wegen en/of erven. Verder van de locaties af liggen wel gebieden met waarneembare hoogteverschillen.

Laag van cultuurlandschap

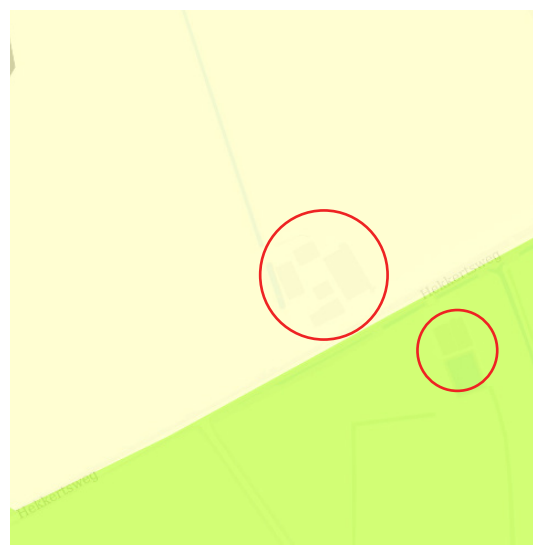
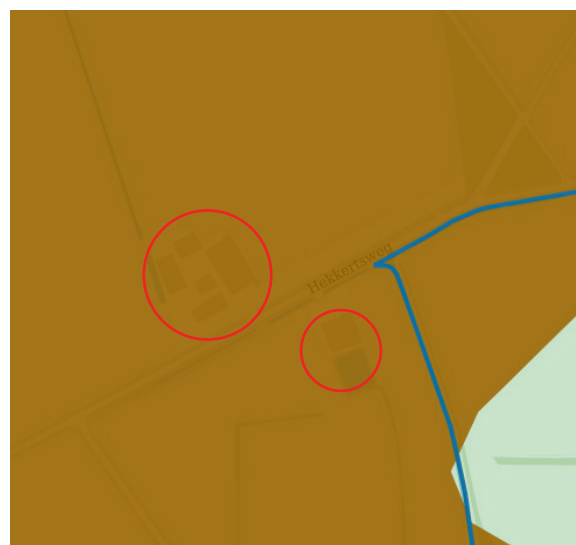
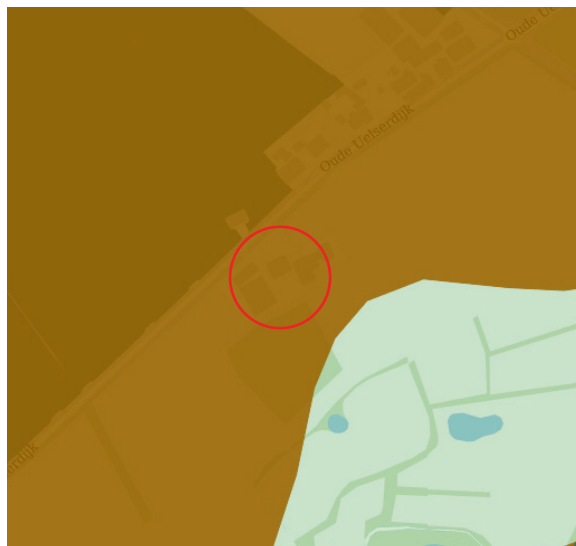
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de

schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds hebben plaatsgevonden. De jonge heideontginningen behoren tot de open landschappen. Voor beide locaties geldt dat ten noorden van de locaties er sprake is van een hogere dynamiek met grote percelen. Aan de zuidzijde is er sprake van een minder hoge dynamiek en zijn er restanten van het kampenlandschap en/of het matenlandschap waar te nemen. De percelen kennen daar een meer onregelmatig patroon en worden bovendien begrensd door houtwallen en/of houtsingels. Het voornemen betreft het slopen van een enkele schuren in ruil voor een woning. Het is belangrijk dat het landschap daarbij zijn karakter behoudt en bestaande structuren (landschappelijke dragers) behouden blijven.

3.2 Rood voor rood Tubbergen

De gemeente Tubbergen heeft in 2014 haar vernieuwde rood voor rood beleid vastgesteld. Absolute doelstelling van de regeling is het verminderen van de steeds meer vrijkomende oppervlakte landschap ontsierende opstallen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen en zonder nieuwe bestemming raken zij in verval. De rood voor rood regeling is een methodiek om tenminste 1000 m² landschap ontsierende stallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.

De gemeente stelt nadere eisen zodat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt, de bestemming wordt aangepast en de omgeving landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie met het bestemmingsplan door BJZ.nu



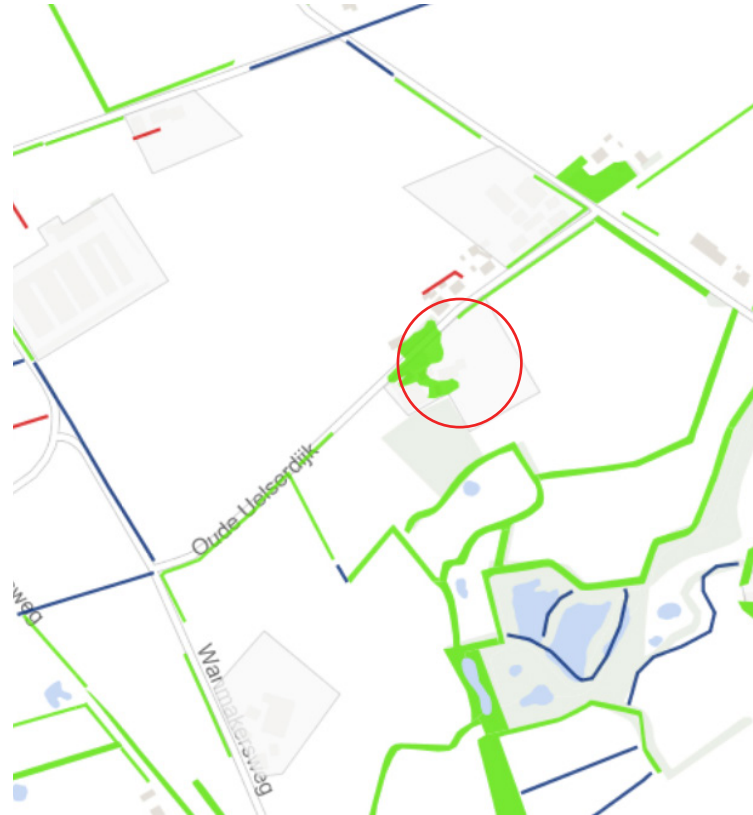
Links: Natuurlijke laag; de locaties liggen in een gebied aangeduid als "dekzandvlakte en ruggen". Rechts: Laag van Cultuurlandschap; de locaties zijn omschreven als "jonge heideontginning". Voor het plangebied geldt ook een deel "oude hoevenlandschap". (Bron: overijssel.tercera.nl)



opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Tubbergen. Onder hoofdstuk 7 is de financiële onderbouwing terug te vinden.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen. De ontwikkeling op beide locaties hebben geen gevolgen voor de casco kaart. Er verdwijnen geen elementen. Wel geeft de casco kaart aan dat het noordwestelijk gelegen element voor een deel verplaatst mag worden. Omdat dit een landschappelijke drager is, wordt deze niet verwijderd maar juist versterkt. Waarschijnlijk is het element als te verplaatsen aangegeven omdat het binnen de bestemming "Agrarisch-Bedrijf" ligt. -Het bedrijf moet echter wel ingepast blijven.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. Links de Hekkertsweg, rechts de Oude Uelersdijk. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het toekennen van een extra woontitel aan de Hekkertsweg.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Ontwikkeling conform rood voor rood beleid.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een land. inpassing en ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan (Hekkertsweg)

Het bedrijf aan de Hekkertsweg blijft na de rood voor rood regeling behouden, maar wordt beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Belangrijke wijziging is het verplaatsen van de kuilvoerplaten (N) naar de achterzijde van het bedrijf (M). Dat levert een versterking van de ruimtelijke kwaliteit doordat de kuilvoerplaten nu een bepalende positie in het landschap hebben. Aan de overzijde worden de varkensstallen (U) gesloopt evenals de daarachter gelegen mestopslag. Via de regeling wordt het recht verworven om een nieuwe woning (C) te bouwen inclusief een bijgebouw (D). De woning komt net als de voormalige stallen parallel aan de houtwal te liggen en volgt daarbij het verkavelingspatroon.

De woning komt verder van de weg te liggen om een zeer beeldbepalende eik te kunnen behouden. De aanplant van het erf beperkt zich tot de aanleg van een enkele haag (I) en een landhek (J). Daarmee wordt het open karakter benadrukt. De inrit blijft behouden en krult richting de houtwal in de verdere erfverharding (F). De overige houtopstanden blijven behouden (K) en wordt ter plaatse van het erf versterkt (L). Daarmee voldoet het erf aan de gestelde eisen en draagt het bij aan de herkenning van het landschap.

Landschappelijke maatregelen:

Het aanbrengen van een gebakken klinker (F)
Een gebakken klinker levert een kwaliteitsimpuls en zorgt voor een landelijke uitstraling van het nieuwe erf. Totaal gaat het om circa 300 m².

Het aanbrengen van een beukenhaag (I)

Er wordt een haag aangeplant van *Fagus sylvatica* in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per strekkende meter.

Het versterken van de bestaande houtwal (L)

De bestaande houtwal wordt ontdaan van exoten en aangeplant met inheems bosplantsoen met onder meer hazelaar, meidoorn, Gelderse roos en zomereik. De kwaliteit bedraagt 80-100 (hoogte in centimeters) met een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter in een driehoeksverband. Totaal 80 stuks.

Verplaatsen van bestaande kuilvoerplaat (M/N)

Het verplaatsen van de kuilvoerplaat is een belangrijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Het levert een compacter erf en zorgt voor een aangener landenschappelijk beeld.

Vellen bomen (P) en aanplanten bomenrij (Q)

Op het erf worden enkele bomen geveld om ruimte te maken voor de kuilvoerplaten. De landschappelijke inpassing van het erf wordt aan de westelijke zijde versterkt met de aanplant van 7 nieuwe zomereiken in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.

Met voorgenoemde volstaat de landschappelijke inpassing van deze locatie.



- A: Bestaande bedrijfswoning.
- B: Bestaande, te behouden bebouwing. Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt tot maximaal 20 % (i.v.m. dierwelzijn).
- C: Nieuw te bouwen compensatiewoning.
- D: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- E: Erfverharding.
- F: Erfverharding rondom compensatiewoning bestaande uit een gebakken klinker.
- G: Gazon/gras/tuin.
- H: Bouwblok (planologisch). Bestemming wonen n.t.b.
- I: Aan te planten beukenhaag. Aanplant Fagus sylvatica in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per m¹.
- J: Nieuw te plaatsen streekeigen landhek.
- K: Bestaande houtopstanden rondom plangebied.
- L: Te herstellen houtwal. Ongewenste soorten (Rhus) verwijderen. Aanplant inheems bosplantsoen met hazelaar, meidoorn, Gelderse roos en zomereik. Kwaliteit 80-100 (hoogte in centimeters) met een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter. Totale aanplant 80 stuks.
- M: Nieuwe locatie kuilvoerplaten.
- N: Bestaande locatie kuilvoerplaten. Verplaatsen naar M.
- O: Voorstel nieuwe bestemming Agrarisch Bedrijf.
- P: Te vellen elzen (3) en 1 eik i.v.m. aanbrengen kuilvoerplaten.
- Q: Nieuw aan te planten 7 zomereiken in verband met inpassing bedrijf. Maatvoering 14-16 (stamomtrek in centimeters). Elke boom voorzien van twee boompalen. Onderlinge afstand h.o.h. circa 6-7 meter.
- R: Hekkertsweg.
- S: Berm/ruigte.
- T: Gronden in agrarisch gebruik.
- U: Te slopen opstellen.

Links: Fragment uit algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Hannink LV)



6. Het Plan (Oude Uelserdijk)

Aan de Oude Uelserdijk (O) is reeds sprake van een goed ingepast erf. Door gebrek aan functies is er sprake van een leegstand van de schuren. Om die reden heeft de bewoner ingestemd met de sloop van de schuren in het kader van de rood voor rood regeling. Het erf zal vanuit planologisch oogpunt omgezet zijn naar een erf met beperkte bouw mogelijkheden. Door de sloop van de schuren (C) is er sprake van een meer compacter erf dat afgewisseld wordt met sterke landschapselementen. Onder meer is er sprake van een bestaand erfbos (G), een recentelijk aangelegde houtsingel (F) en een recentelijk aangelegde fruitboomgaard (H) in het kader van de groene en blauwe diensten.

De overige elementen (I) blijven evenwel behouden met uitzondering van een aantal eiken dat tussen de te slopen schuren staat. De erfbeplanting heeft geen landschappelijke betekenis en zijn vermoedelijk aangeplant ter verfraaiing van het erf. Zonder schuren komen zij te midden van een agrarisch perceel te staan. Dat zou het perceel te kleinschalig opdelen. Bovendien is de vitaliteit van de bomen afnemend mogelijk door de beperkte groeiplaats ervan. De erfverharding als aanwezig blijft behouden om achter gelegen agrarische percelen te kunnen bereiken. Door de laan aan richting de woning is aldaar geen ruimte om met groot materieel de achterzijde te bereiken.

Landschappelijke maatregelen:

Het vellen van bestaande eiken (E)

De bestaande eiken (4 exemplaren) worden geveld. De bomen hebben een afnemende vitaliteit.



- A: Woning.
- B: Te behouden bijgebouwen en voormalige boerderijwoning.
- C: Te slopen opstallen.
- D: Te slopen kuilplaat/gierkelder.
- E: Te vellen houtopstanden (4 eiken). Vitaliteit is zeer slecht. Eiken zijn destijds ter inpassing aangeplant. Door het verwijderen van de schuren is er geen meerwaarde voor behoud of herplant van de bomen.
- F: Houtsingel. Reeds aangeplant in het kader van groene diensten regeling.
- G: Bestaand, te behouden erfbos.
- H: Bestaande fruitboomgaard (te behouden).
- I: Bestaande, te behouden houtopstanden.
- J: Erfverharding.
- K: Gronden in agrarisch gebruik.
- L: Gazon.
- M: Beplanting tuin.
- N: Bos, niet in eigendom.
- O: Oude Uelserdijk.
- P: Berm/ruigte.
- Q: Bestaande, te behouden haag (Liguster).

6. Financiële onderbouwing

Vanuit het rood voor rood beleid 2014 van de gemeente Tubbergen bestaat de mogelijkheid voor herstructurering door middel van Rood voor Rood, waarbij in ruil voor de sloop van schuren en andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit een woning gebouwd mag worden. Er moet daarvoor een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en bouwvolume plaats vinden en er moet geïnvesteerd worden de ruimtelijke kwaliteit. Dit moet blijken uit het ruimtelijke kwaliteitsplan.

Als uitgangspositie geldt de waarde van de bouwkaavel waarbij de huidige waarde van de ondergrond in mindering mag worden gebracht. Daarnaast mag 30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten á € 25,-- per m2 worden afgetrokken. In het geval van asbest mogen kosten separaat opgevoerd worden. In dit geval is er uitgegaan van een offerte voor het saneren van asbest. De kostenpost voor asbest is verwerkt in de tabel. In dit geval betekent dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit € 27.335,70 is (zie tabel rechterpagina).

Voor de investering mogen de kosten van de taxatie worden afgetrokken. De kosten voor het opstellen van het Rood voor Rood plan alsmede de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken mogen ook worden afgetrokken tot een maximum van € 25.000,--. De onderzoekskosten, inclusief taxatiekosten, bedragen in dit geval € 12.205,--.

De kosten voor het kwaliteitsteam en de kosten die door de gemeente in rekening worden gebracht voor de rood voor rood overeenkomst

mogen evenwel worden afgetrokken. Ten einde mogen investeringen in de ruimtelijke kwaliteit als het landschappelijk inpassen van een erf mee worden gerekend als investering in de ruimtelijke kwaliteit. De kostenpost voor maatregelen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties bedraagt € 14.179,90.

Gesteld kan worden dat het te investeren bedrag de gevraagde investering overschrijdt. Er hoeft geen bedrag gestort te worden in het gemeentelijke fonds. Er wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit het rood voor rood beleid.

