

Rood voor Rood Inrichtingsplan Vroomshoopseweg 28 te Den Ham

Opdrachtgever:

Dhr. G. Bosch
Vroomshoopseweg 28
7683 RM DEN HAM

Opdrachtnemer:

Eelewoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB GOOR
Postbus 53, 7470 AB GOOR
T (0547) 263515
F (0547) 263777
E info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Project nr. 3565 © Eelenwoude, Goor

Project nr. 3565

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.

Opgesteld door	Gecontroleerd	Datum
Ir. J.C.M. Paalhaar	Ir. E. Stevens	11-06-'09



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 ROOD VOOR ROOD.....	2
1.2 INRICHTINGSPLAN.....	2
2. DE REGELING ROOD VOOR ROOD	3
2.1 DE AANLEIDING	3
2.2 ROOD VOOR ROOD.....	3
2.3 BELEID EN REGELGEVING.....	3
2.4 BETROKKEN PARTIJEN	3
2.4.1 Provincie Overijssel.....	3
2.4.2 Gemeente Twenterand.....	4
2.4.3 Initiatiefnemers	4
3. BESTAANDE SITUATIE.....	5
3.1 LIGGING IN DE OMGEVING.....	5
3.2 AANWEZIGE AGRARISCHE BEBOUWING.....	5
3.3 LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE.....	6
4. INRICHTING.....	7
4.1 LANDSCHAP	7
4.2 OVERHEID.....	7
4.3 MEERWAARDE.....	7
5. INRICHTING PER ELEMENT.....	8
6. FINANCIËLE ONDERBOUWING	9
6.1 WAARDE BOUWBESTEMMING.....	9
6.2 SLOOPKOSTEN	9
6.3 30% GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE.....	9
6.4 INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT.....	9
BIJLAGEN.....	11

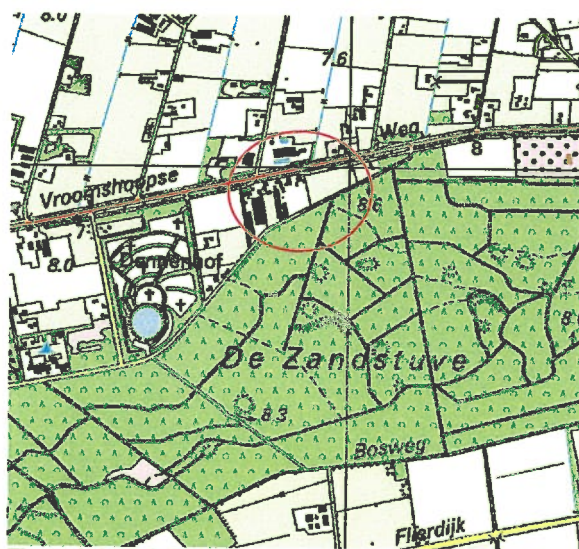
1. INLEIDING

De familie Bosch is aan de Vroomshoopseweg 28 in het bezit van een woning met bijbehorende, voormalig agrarische gebouwen, zie figuur 1. De schuren werden voorheen gebruikt als kippenschuren, maar momenteel is er een meubelmakerij in de gebouwen gevestigd.

De familie Bosch wil graag een nieuwe woning realiseren in het buitengebied. Door middel van het slopen van de agrarische bebouwing in het kader van de Rood voor Rood-regeling ontstaat deze mogelijkheid. De meubelmakerij zal daarom stoppen of verplaatsen en alle agrarische bebouwing wordt vervolgens gesloopt.

In eerste instantie was de wens van de familie Bosch de compensatiewoning achterop het perceel te realiseren. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de Rood voor Rood-regeling om de woning op de slooplocatie te realiseren. De gemeente Twenterand achtte dit niet wenselijk, omdat de woning niet zou aansluiten bij het bebouwinglint dat karakteristiek is in deze omgeving. Tevens zou de nieuwe woning te dicht op het natuurgebied 'de Zandstuve' worden gerealiseerd en zou de toegangsweg verhard moeten worden.

Een alternatief zou zijn de woning ten oosten van het perceel, aansluitend bij het bebouwinglint te plaatsen. De familie Bosch heeft hiervoor een agrarisch perceel opgekocht dat momenteel wordt begraasd door schapen. Op initiatief van de familie Bosch is Eelerwoude begin 2009 gestart met de planvorming van de ontwikkelingen in het kader van de Rood voor Rood-regeling. De gemeente Twenterand heeft in het principebesluit van 22 april 2009 ingestemd met het toepassen van de Rood voor Rood-regeling op bovengenoemde manier.



Figuur 1: Locatie Vroomshoopseweg

1.1 Rood voor Rood

In maart 2005 is door de provincie Overijssel 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 de familie Bosch 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. Zowel de totale herontwikkeling van het erf aan de Vroomshoopseweg 28 als de ontwikkeling van het verderop gelegen landbouwperceel naar woningbouwkavel worden uiteengezet. Eelerwoude heeft haar brede kennis en ervaring op het gebied van de regeling Rood voor Rood ingezet voor dit project "Rood voor Rood Bosch te Den Ham". 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 zal worden 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 De aanleiding

Het landelijk gebied in Nederland bevindt zich in een fase van ontwikkelingen. De hoofdgebruiker van het landelijk gebied, de landbouw, verandert. Deze veranderingen in de agrarische sector hebben alles te maken met onzekerheden in de landbouw. Onzekerheden komen voort uit complexe en beperkende regelgeving, schaalvergroting en ruilverkaveling, en/of het uitbreken van epidemieën. Dit onzekere toekomstbeeld, vaak in combinatie met het gebrek aan een bedrijfsopvolger, maakt dat agrarische bedrijven momenteel 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 een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De gemeenten

hebben de mogelijkheid de randvoorwaarden verder uit te werken in gemeentelijk beleid.

Rood voor Rood met gesloten beurs vormt bij dit plan mede het middel voor het bereiken van het einddoel. Het streekplan van Overijssel biedt de mogelijkheid om overbodige bebouwing in het landelijk gebied te slopen door middel van het Rood voor Rood met gesloten beurs beleid. Het principe van dit beleid is dat de sloopkosten 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 Beleid en regelgeving

De provincie heeft enkele toepassingsregels opgesteld waaraan moet worden voldaan alvorens de plannen mogen worden uitgevoerd. Eén van de regels van Rood voor Rood is dat minimaal 850 m² aan landschapsontsiende bebouwing moet worden gesloopt voor het bouwen van een woning van maximaal 750 m³. In de regeling is opgenomen dat onder andere de sloopkosten verrekend kunnen worden met de opbrengst van een woningbouwkaavel. Voor deze sloopkosten wordt een standaardbedrag gehanteerd, maar kan ook worden uitgegaan van een onafhankelijke taxatie. Verder spelen bij het ontwikkelen van dit inrichtingsplan onderzoeken in het kader van milieu en ecologie een belangrijke rol.

In hoofdstuk 6 wordt een nadere uitwerking gegeven van de financiële consequenties van het toepassen van de Rood voor Rood-regeling voor de familie Bosch.

2.4 Betrokken partijen

2.4.1 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De regeling Rood voor Rood met gesloten beurs maakt onderdeel uit van het streekplan van Overijssel. De provincie heeft

enkele toepassingsregels opgesteld waaraan moet worden voldaan alvorens de plannen mogen worden uitgevoerd. De kern van de Rood voor Rood-regeling is dat minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt moet worden. Hiervoor in de plaats mag een woning gebouwd worden van maximaal 750 m³.

2.4.2 Gemeente Twenterand

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 Twenterand met betrekking tot Rood voor Rood is beschreven in de 'Beleidsnotitie 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 met dit gemeentelijk beleid rekening gehouden.

2.4.3 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, het restaureren en het investeren in de ruimtelijke kwaliteit op initiatief van de familie Bosch plaatsvindt. De kosten die daarbij worden gemaakt, worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Deze kosten worden uiteindelijk gecompenseerd door de waarde van een woningbouwkwavel.

3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven van de agrarische percelen die bij de ontwikkeling zijn betrokken. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de locatie en de te slopen landschapsontsierende bebouwing. De oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing dat wordt gesloopt op het perceel aan de Vroomshoopseweg 28 bedraagt in totaal 946 m².

3.1 Ligging in de omgeving

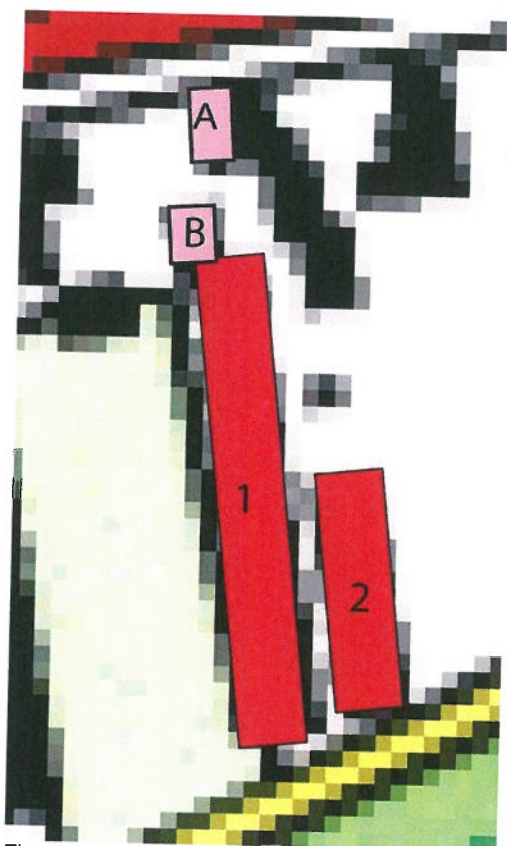
Het erf aan de Vroomshoopseweg 28 ligt tussen de kernen Den Ham en Vroomshoop. Het perceel ligt in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Twenterand. De Vroomshoopseweg is een drukke, doorgaande weg met een fietspad aan beide zijden. Ten zuiden van de bebouwing bevindt zich het natuurgebied 'de Zandstuve', zie figuur 2. De nieuwbouwkavel is momenteel in gebruik als cultuurgrond.



Figuur 2: luchtfoto Vroomshoopseweg

3.2 Aanwezige agrarische bebouwing

Op de locatie aan de Vroomshoopseweg 28 bevinden zich een woning met twee lange, voormalige kippenschuren. Het voorste deel van één schuur verkeert in goede staat en blijft behouden als bijgebouw bij de woning. De overige schuren worden gesloopt, zie figuur 3.



Figuur 3: aanwezige bebouwing

Het gaat hierbij om de volgende bebouwing:

Te slopen:

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1. Vleeskuikenstal | 578 m ² |
| 2. Vleeskuikenstal | 368 m ² |

Te behouden:

- A. Woning
- B. Bijgebouw



Figuur 4: foto voormalige kippenschuren

In totaal wordt er een oppervlakte van 946 m² landschapontsierende schuren gesloopt. Bijgebouw B blijft bij de bestaande woning behouden en zal dienen als garage en opslag.

Ter compensatie van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen wordt een woning met een maximum inhoud van 750 m³ gerealiseerd. De bouwkaavel wordt ten oosten van het bebouwinglint gesitueerd op een agrarisch landbouwperceel. De nieuwe woning wordt gebouwd in streekeigen stijl. Bij de nieuwe woning wordt een bijgebouw van maximaal 75 m² gerealiseerd.

In bijlage 1 is een gedetailleerd overzicht van de aanwezige bebouwing op het perceel aan de Vroomshoopseweg 28 opgenomen.

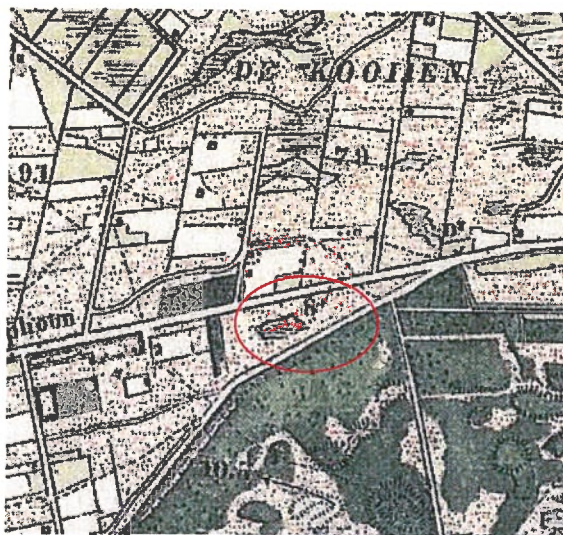
3.3 Landschappelijke situatie

Uit historisch onderzoek is gebleken dat de locatie aan de Vroomshoopseweg is gelegen in een veldontginningslandschap, op de rand van een dekzandrug. 'De Zandstuve', ten zuiden van de percelen, is ontstaan op deze dekzandrug. In figuur 5 zijn de heidevelden en stuifzanden te zien die op de helling van deze dekzandrug zijn ontstaan. Deze 'ruige' gronden zijn na 1900 ontgonnen en als agrarische gronden in gebruik genomen. Opvallend zijn de rechte wegen die dienden als ontginningsassen vanwaaruit de heide werd omgezet in cultuurgrond.

Op dit moment wordt het landschap nog steeds gekenmerkt door rechte wegen, rechthoekige verkavelingen en houtwallen langs de perceelsgrenzen. Woningen hebben een lint gevormd langs de ontginningswegen.

Door de opbouw van de bodem en de karakteristiek van het landschap zijn er concrete uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing gehanteerd;

- De landschappelijke inpassing van het erf aan de Vroomshoopseweg dient binnen het sobere karakter van erven in een ontginningslandschap en de rationele verkaveling gevormd te worden.
- Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg.
- Vorm van het erf is recht.
- Traditionele indeling in voor-, zij- en achtererf.
- Heldere scheiding in gebouwen en gebruik van voorerf en achtererf.
- Detailering: sober, beperkte verhardingen, greppels en gras.
- Bescheiden tuin in ontwerp opnemen (in combinatie met een nutstuin).
- Boerderij niet verstopt achter de tuin.
- De grote dakvlakken blijven zichtbaar vanuit landschap.



Figuur 5: Historische kaart +/- 1910

4. INRICHTING

In de inrichtingsschets van de Vroomshoopseweg, zie bijlage 2, is weergegeven hoe de ruimtelijke inrichting zal plaatsvinden. Daarbij staat het situeren van de nieuwe woningbouwkavel ten opzichte van de bestaande bebouwing 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, het vooroverleg met de gemeente en de wensen van de initiatiefnemers tot stand gekomen.

4.1 Landschap

In de ruimtelijke basis van het ontwerp staan zowel het huidige landschap als het landschap van vroeger centraal. Dit leidt tot een ontwerp waarin de karakteristieke beplanting en bebouwing grotendeels behouden blijft en de landschapselementen van vroeger deels terug worden gebracht. De nieuw te bouwen woning sluit qua architectuur aan op de omgeving. Door ten zuiden van de woning een ruige zone (weide en poel) aan te leggen wordt een goede overgang gecreëerd tussen 'de Zandstuve' en het ontginningslandschap.

4.2 Overheid

De gemeente Twenterand heeft in zijn principebesluit van 22 april 2009 aangegeven mee te willen werken aan deze ontwikkeling in het kader van de Rood voor Rood-regeling. Tevens is de locatie van de nieuwe woningbouwkavel akkoord bevonden met de voorwaarde dat de landschappelijke kwaliteit uiteindelijk wordt verbeterd. Dit plan laat zien op welke manier dit wordt gerealiseerd.

4.3 Meerwaarde

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

1. Verdwijnen 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 landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het aanplanten van erfbepanting en het toevoegen van enkele landschappelijke elementen wordt de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Twenterand versterkt.
3. Het opheffen van het agrarisch bouwperceel op deze locatie door een aanpassing van de bestemmingregeling die tot doel heeft voortzetting van het agrarisch gebruik ter plaatse te beëindigen.

5. INRICHTING PER ELEMENT

Na het ontwerpen van de inrichtingsschets wordt deze schets vastgelegd in het 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 beplantingsplan van de Vroomshoopseweg zijn een aantal elementen genummerd die hieronder worden toegelicht.

A) Locatie nieuwe woning

Aansluitend aan het lint is ruimte voor een nieuwe woning met een maximum inhoud van 750 m³. De gevel van de woning moet minimaal 40 meter vanaf het hart van de Vroomshoopseweg worden gerealiseerd.

(B) Locatie nieuw bijgebouw

Bij de nieuwe woning mag een bijgebouw van maximaal 75 m² worden gerealiseerd. Zowel het bijgebouw als de woning sluiten aan bij het lint.

(1) Singel

Ten westen van de woningbouwkavel wordt een singel gerealiseerd. Deze singel vormt een essentieel element in de erfbeplanting en is de schakel tussen het erf en het omliggende landschap.

(2) Solitaire bomen

Solitair ten oosten van het erf geven het perceel extra karakter. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten die passen in het landschap.

(3) Boomgroep

Achter de nieuwe woning zorgt een groep bomen voor een goede overgang van de tuin naar het achterliggende landschap.

(4) Siertuin/gazon

De siertuin is naar wens van de bewoners in te richten.

(5) Boomgaard

Hoogstamfruitbomen aan de voorkant van het erf passen in de omgeving. Tevens hebben bijzondere soorten (vogels) baat bij dit landschapselement.



Sfeerbeeld boomgaard

(6) Haag

Aan de voorzijde van de woningen wordt een haag aangelegd, zodat de nieuwe bebouwing een eenheid vormt met de bestaande bebouwing.



Sfeerbeeld haag

(7) Weide

De ruimte rondom de nieuwe woning en tuin wordt ingedeeld als weide voor bijvoorbeeld hobbyvee. De weides worden omheind door afrastering met gekloofde eikenhouten palen en 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 bouwka­vel. De waarde van de te realiseren bouwka­vel 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 woningbouwka­vel. De gemeente Twenterand hanteert voor het bepalen van de kavelwaarde een prijs per m² van € 150,-. De waarde van een bouwrijpe woningbouwka­vel van 1.000 m² op deze locatie komt daarmee op € 150.000,-. De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwka­vel zijn € 15.000,-. Gezien de kavel op cultuurgrond wordt gevestigd zijn deze kosten hoger dan het bouwrijp maken van een kavel op het bestaande erf. De waarde van de ondergrond die de familie Bosch heeft verkregen in het kader van Rood voor Rood is € 8.000,-.

Getaxeerde waarde bouwka­vel	€ 150.000,-
Bouwrijp maken bouwka­vel	€ 15.000,-
Waarde ondergrond bouwka­vel	€ 8.000,-
Waarde bouwbest. bouwka­vel	€ 127.000,-

De waardestijging van de locatie van de woningbouwka­vel bedraagt daarmee € 127.000,-. 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 werd een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mocht 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 Vroomshoopseweg 28 zijn een aantal sloopoffertes opgevraagd, zie bijlage 5. De totaalprijs in de offerte van Hein Heun sloopwerken b.v. is het laagst en bedraagt € 38.675,- (inclusief BTW).

6.3 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 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. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Vroomshoopseweg 28 bedraagt € 83.246,-, dertig procent hiervan is € 24.974,- en hoeft de familie Bosch 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 bouwbestemming bouwkavel	€ 127.000,-
Sloopkosten volgens laagste offerte	€ 38.675,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 24.974,- -
<hr/>	
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 63.351,-

Het bedrag voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed (zie voor een specificatie bijlage 4). Allereerst betreft het de inrichting van het perceel met de nieuwe bouwkavel en het perceel met de te slopen bebouwing aan de Vroomshoopseweg. De kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen hier € 15.625,-.

Daarnaast zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude en Linden Hovius en het opstellen van een taxatierapport van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de schuren voor een totaal bedrag van € 19.500,-. Deze kosten kunnen worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook voor de leges van de gemeente (€ 3.500,-), evenals de kosten voor de technische onderzoeken en het bestemmingsplan (€ 9.100,-).

Het voorste deel van één van de te slopen schuren blijft behouden en wordt landschappelijk ingepast. De kosten voor het restaureren van de buitenzijde van de bebouwing en het dichten van de achtergevel bedragen volgens de offerte € 15.500,-, zie bijlage 7. Deze kosten kunnen worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten	€ 15.625,-
Aanpassen te behouden schuur en dichting gevel	€ 15.500,-
Advieskosten	€ 19.500,-
- Eelerwoude	€ 13.300
- Linden Hovius	€ 4.700
- taxateur	€ 1.500
Onderzoekskosten en bestemmingsplan	€ 9.100,-
- akoestisch onderzoek	€ 1.400
- bodemonderzoek	€ 1.800
- ff-toets	€ 2.100
- opstellen bestemmingsplan	€ 3.800
Leges	€ 3.500,- +
<hr/>	
Totaal	€ 63.225,-

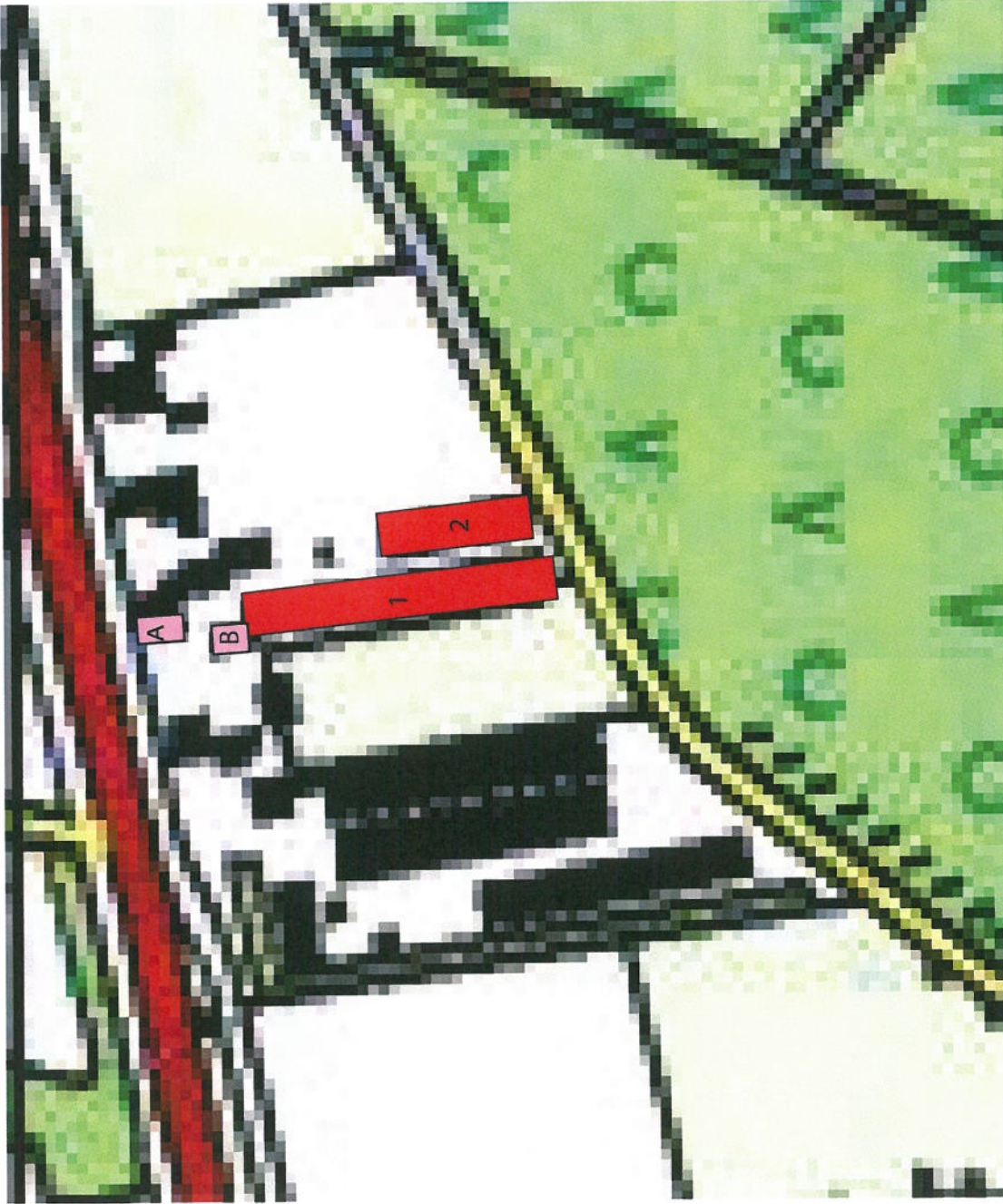
Hieruit blijkt dat het totaalbedrag aan investeringen in de ruimtelijke kwaliteit € 126,- lager is dan de opbrengsten van de bouwbestemming. De familie Bosch betaalt dit bedrag aan de gemeente Twenterand ten behoeve van het gemeentelijk plattelandsfonds.



BIJLAGEN

- Bijlage 1: Overzichtskaart huidige bebouwing
- Bijlage 2: Inrichtingsschets
- Bijlage 3: Beplantingsplan
- Bijlage 4: Inrichtingskosten
- Bijlage 5: Sloopoffertes
- Bijlage 6: Taxatierapport gecorrigeerde vervangingswaarde
- Bijlage 7: Opknappen te behouden deel van de schuur

Bijlage 1: Overzichtskaart huidige bebouwing



Legenda



Te behouden



Te slopen

Te Slopen

- 1. Vleeskuikenstal 578 m²
- 2. Vleeskuikenstal 368 m²
- Totaal 946 m²

Te behouden

- A. Woning nr. 28
- B. Bijgebouw



Rood voor Rood Vroomshoopseweg 28
 Overzichtskaart huidige bebouwing
 Den Ham

Opdrachtgever: dhr. G. Bosch

Kaartnr: 1
 Schaal: n.v.t.

Projectnr: 3556
 n.v.t.
 Opnametatum: 30-03-2009
 Datum: concept
 Versie: AM
 Formaat: A4

Getekend: JP
 Voor akkoord: IS



Bijlage 2: Inrichtingsschets