

Rood voor Rood Neppelenbroekerdijk

Inrichtingsplan



Rood voor Rood Neppelenbroekerdijk

Inrichtingsplan, definitieve versie



Opdrachtgever:

Naam: J.Th. W. Blydenstein
Adres: Neppelenbroekerdijk 1
8107 AS Broekland

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Postbus 53

T: 0547 26 35 15
F: 0547 26 33 15
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

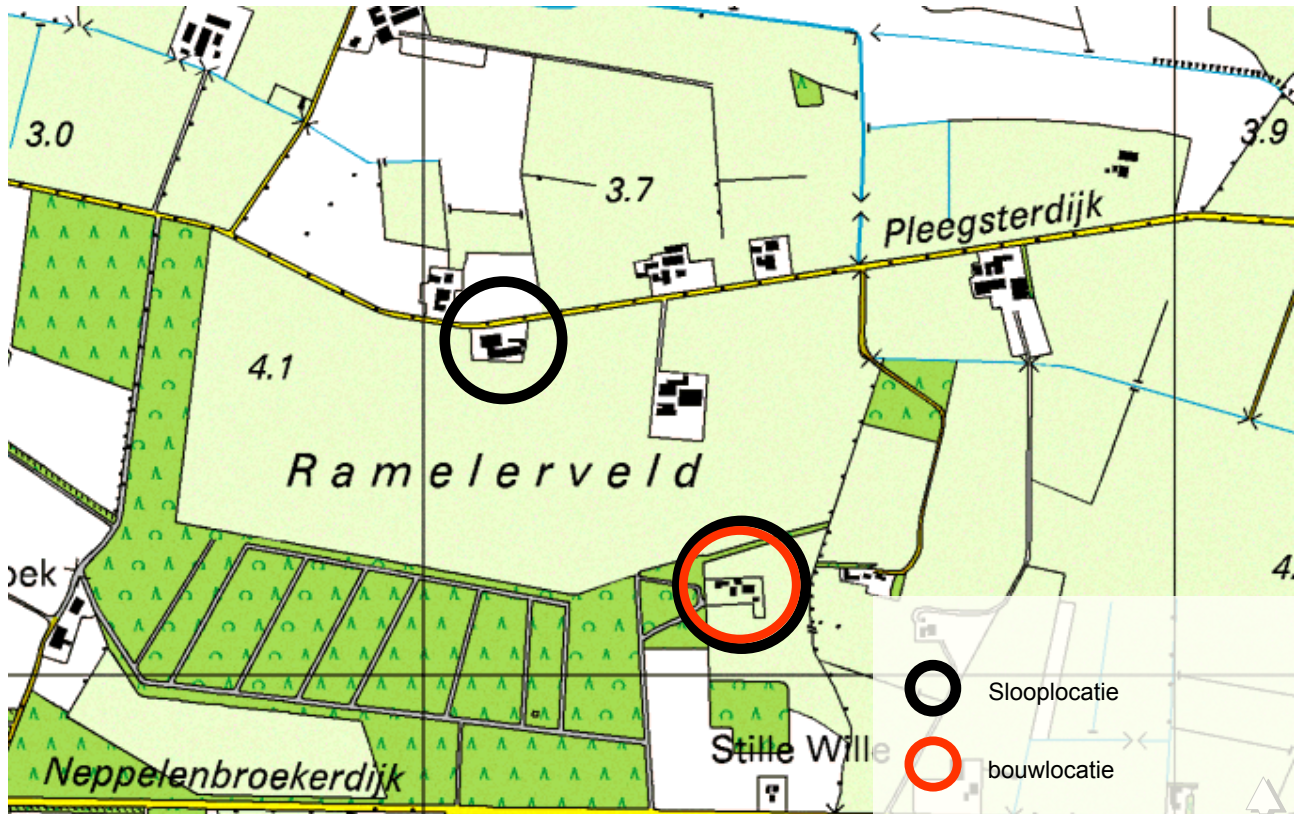
Projectgegevens:

Projectnummer:	3990
Datum:	11-01-2010
Projectleider:	Patrick de Groot
Opgesteld door:	Francien van Gils Ina Klein Teeselink
Gecontroleerd door:	Patrick de Groot
Paraaf controleur:	



INHOUD

1. INLEIDING	
1.1 Aanleiding	7
1.2 Inrichtingsplan	7
1.3 Leeswijzer	7
2. ANALYSE	
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Analyse beleid en wetgeving	9
2.2.1 Beleid	9
2.2.2 Omgevingsaspecten	11
2.3 Landschapsanalyse	13
3. UITGANGSPUNTEN	
3.1 Erf aan de Pleegsterdijk	15
3.2 Erf aan de Neppelenbroekerdijk	15
3.3 Visie	15
4. INRICHTINGSSCHETS	
4.1 Erf aan de Pleegsterdijk	17
4.2 Erf aan de Neppelenbroekerdijk	19
5. FINANCIËLE ONDERBOUWING	
5.1 Waarde bouwbestemming	21
5.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde	21
5.3 Sloopkosten	21
5.4 Inrichtingskosten	23
5.5 Renovatiekosten	23
5.6 Overige investeringen	23
5.7 Conclusie	23



Afbeelding 1, Topografische kaart Rood voor Rood locaties



Afbeelding 2, Luchtfoto Rood voor Rood locaties



1

INLEIDING

Op initiatief van de heer Blydenstein is Eelerwoude gestart met de planvorming van de ontwikkelingen in het kader van de Rood voor Rood-regeling. Het gaat daarbij om de herontwikkeling van de twee locaties in de gemeente Raalte.

1.1 Aanleiding

De heer Blydenstein is voornemens de kavel aan de Neppelenbroekerdijk 9 te Broekland te herontwikkelen. Hiervoor zal een combinatie gelegd worden met het erf gelegen aan de Pleegsterdijk 18 te Broekland, eigendom van de heer Booijink. Door de landschapsontsierende bebouwing op beide erven te slopen kan deelgenomen worden aan de Rood voor Rood-regeling. De te slopen gebouwen worden al enige tijd niet meer gebruikt en bevinden zich in een slechte of zeer slechte staat. De locatie Neppelenbroekerdijk 9 maakt onderdeel uit van het Natuurschoonwet 1928 gerangschikt landgoed, landgoed Het Neppelenbroek.

Ter compensatie van het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het investeren in de ruimtelijke kwaliteit kan een woningbouwkavel worden gerealiseerd op basis van de Rood voor Rood-regeling. Door de twee locaties te koppelen is het mogelijk om te voldoen aan de minimale sloopoppervlakte die de regeling hiervoor stelt.

De heer Blydenstein wil ter compensatie een woning bouwen op het erf aan de Neppelenbroekerdijk.

De locaties zijn weergegeven op afbeelding 1.

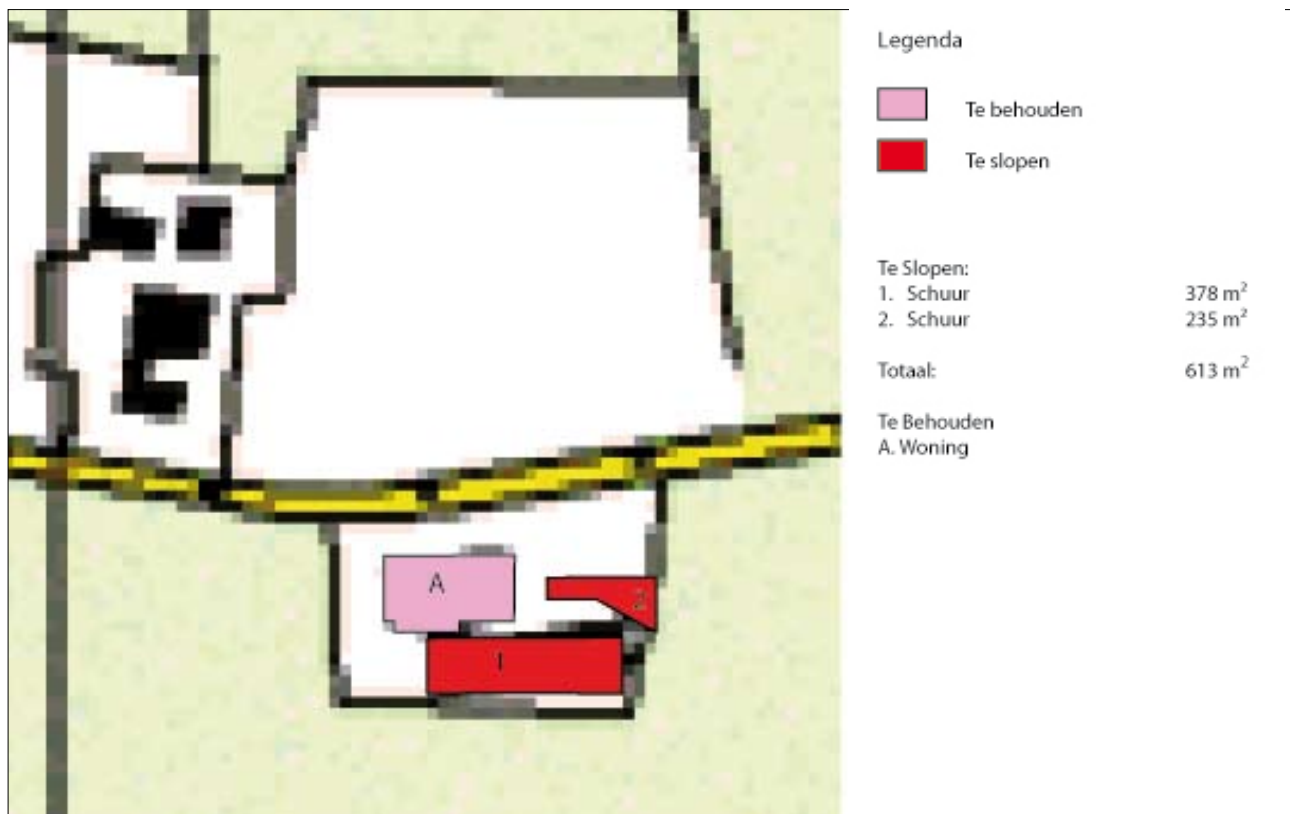
1.2 Inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan beschrijft de uitwerking van de toepassing van de Rood voor Rood-regeling op de erven aan de Neppelenbroekerdijk 9 en de Pleegsterdijk 18 te Broekland. Eelerwoude heeft haar brede kennis en ervaring op het gebied van de regeling Rood voor Rood ingezet voor dit project "Rood voor Rood Neppelenbroekerdijk te Broekland". Met dit

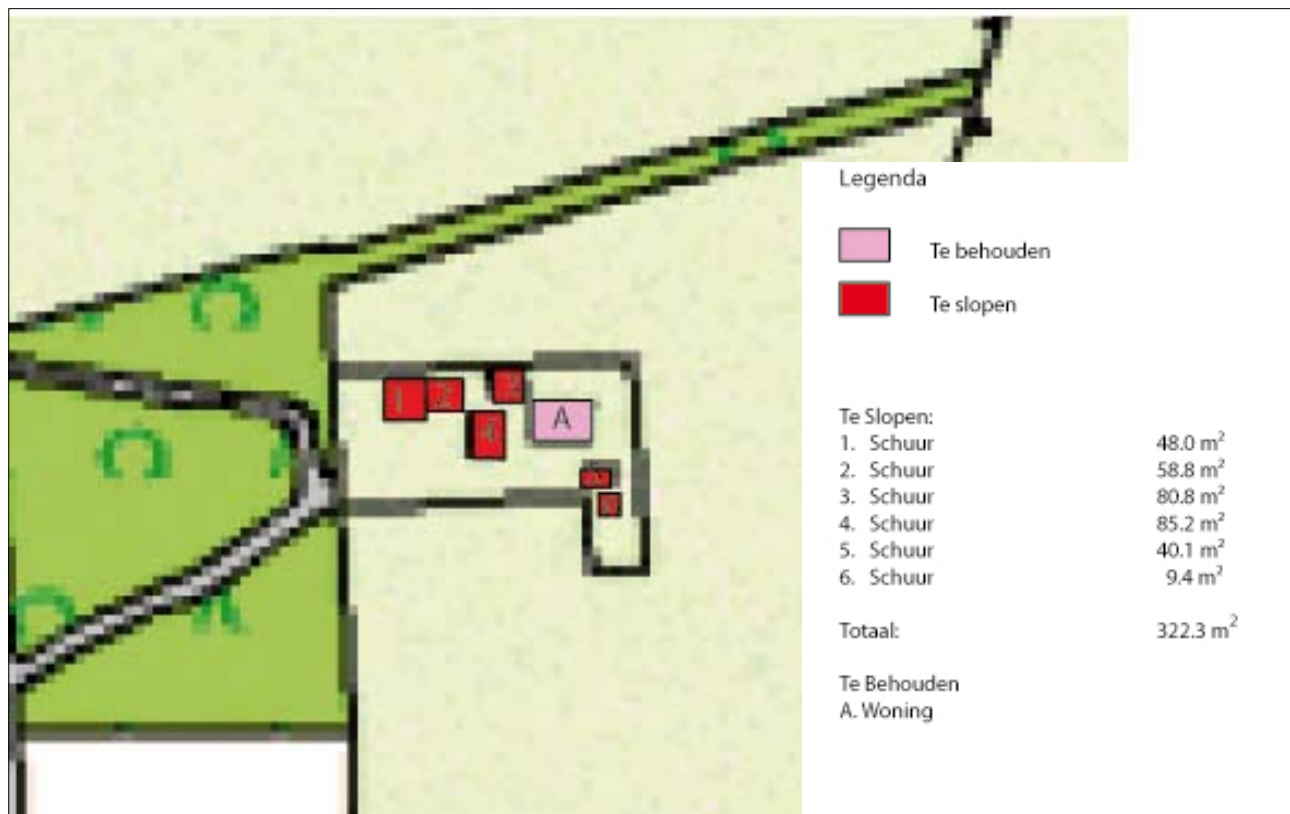
inrichtingsplan is een advies opgesteld betreffende de financiële haalbaarheid, de uitwerking van de Rood voor Rood-regeling en de herinrichting van dit project

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit inrichtingsplan omvat de analyse van het erf, het landschap, het vigerend beleid en de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en de daaruit volgende visie opgesteld. In hoofdstuk 4 is de inrichtingsschets voor het erf toegelicht en hoofdstuk 5 omvat de financiële onderbouwing van het project.



Afbeelding 3, Erf aan de Pleegsterdijk



Afbeelding 4, Erf aan de Neppelenbroekerdijk



2

ANALYSE

In dit hoofdstuk zijn de erven aan de Neppelenbroekdijk 9 en de Pleegsterdijk 18, het beleid, de wetgeving en het landschap geanalyseerd. De uitkomsten van dit hoofdstuk vormen de basis voor de visie en inrichting van het nieuwe erf.

2.1 Bestaande situatie

Het erf aan de Pleegsterdijk bestaat uit een boerderij met achterhuis en een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De boerderij met achterhuis zal op deze locatie behouden blijven. De agrarische gebouwen (613 m²) zullen worden gesloopt. Ook op het erf aan de Neppelenbroekdijk wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt (322 m²). De bestaande woning blijft gehandhaafd. Totaal wordt dus 935 m² gesloopt. De te slopen gebouwen zijn weergegeven op afbeelding 3 en 4. De bedoeling is om op de locatie Neppelenbroekdijk, onderdeel uitmakend van landgoed Het Neppelenbroek, de compensatiewoning te realiseren.

Landgoed Het Neppelenbroek een Natuurschoonwet 1928 gerangschikt landgoed. Het landgoed is in totaal 115 ha groot en heeft de navolgende terreinverdeling:

Bossen en houtopstanden	52%
Landbouwterreinen	45%
Erven, wegen en paden	3%

Het landgoed is gesitueerd rond de hoeve Het Neppelenbroek (Neppelenbroekdijk 1) en tegen de dorpsrand van Broekland. De hoeve wordt bewoond door de familie Blydenstein. Het landgoed is zijn huidige vorm rond 1950 ontstaan. Begin jaren 1970 heeft de ruilverkaveling Broekland de perceelsindeling verbeterd en heeft om de waterhuishouding op het terrein te verbeteren een aantal sloten aangebracht.

2.2 Analyse beleid en wetgeving

2.2.1 Beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief Buitengebied met accent productie (schoonheid van de moderne landbouw). Het plangebied ligt echter in een smalle strook die de overgang vormt tussen het landbouwontwikkelingsgebied en het buitengebied met accent veelzijdig.

Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt als volgt omschreven: datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

Rood voor Rood (provincie Overijssel)

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie Overijssel ook beleid omtrent de Rood voor Roodregeling opgesteld. In dit Rood voor Roodbeleid zijn enkele toepassingsregels vastgesteld waaraan moet worden voldaan. Eén van de regels is dat minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt om een woning van maximaal 750 m³ te mogen bouwen. In de regeling is opgenomen dat de kosten verrekend mogen worden met de taxatiewaarde van de woningbouw-kavel. Voor de sloopkosten wordt een

standaardbedrag van € 25 per m² gehanteerd, maar er kan ook worden uitgegaan van een onafhankelijke taxatie. Daarnaast zijn er kosten voor het bouwrijp maken van de bouwka­vel, de landschappelijke in­richting, advies, leges en onderzoek. Tot slot mag de ondergrond van de bouwka­vel en 30% van de gecorrigeerde vervangings­waarde ook in mindering worden gebracht van de getaxeerde waarde van de bouwka­vel.

LOP Salland

Landgoederen vormen een belangrijk onderdeel van het landschap van Salland. Een van de uitgangspunten is landgoederen onaangetast laten en natuur, rust en ruimte duurzaam beschikbaar houden voor bewoners en recreanten.

Gemeente Raalte

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 Raalte 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. Een harde eis die de Rood voor Rood-regeling stelt, is het slopen van minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing en het investeren in ruimtelijke kwaliteit. Bij het opstellen van dit inrichtingsplan is met dit gemeentelijk beleid rekening gehouden.

Initiatiefnemers

Bij het uitvoeren van het Rood voor Roodbeleid 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 heer Blydenstein plaatsvindt. De kosten die daarbij worden gemaakt, worden door de initiatiefnemers gefinancierd. Deze kosten worden uiteindelijk gecompenseerd door de waarde van een woningbouwka­vel.

2.2.2 Omgevingsaspecten

Geurhinder

Het dichtstbijzijnde grondgebonden agrarische bedrijf is gelegen op 160 meter afstand vanaf de grens van de gewenste locatie voor de bouwka­vel. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is een afstand van 50 meter verplicht tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Op deze locatie vormt het agrarische bedrijf geen belemmering voor de te bouwen woning nu en in de toekomst.

Geluidshinder

Het erf aan de Neppelenbroekerdijk is gelegen op ruime afstand van de wegen Pleegsterdijk en de Neppelerbroekerdijk. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op een afstand van 160 meter.

Natuurbescherming

Het betreffende perceel is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of een gebied dat is aangemerkt als EHS. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied is gelegen op 2.5 kilometer afstand. De geplande ontwikkeling heeft geen invloed op dit gebied. Een quickscan flora en fauna volstaat daarom voor deze locatie.

Bodemonderzoek

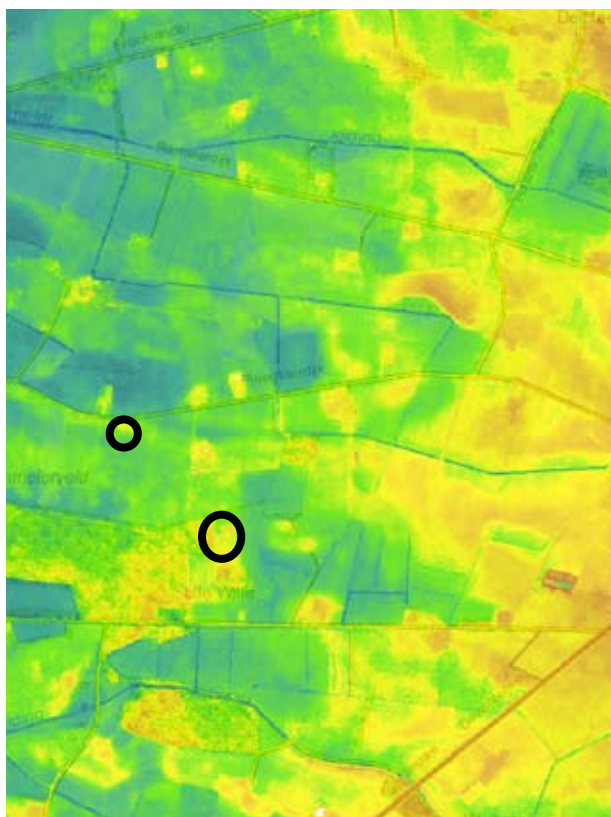
Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een bouwwerk waarin meer dan 2 uur per dag mensen verblijven en waarover geen gegevens van de bodemgesteldheid beschikbaar zijn. Voor de ontwikkeling op deze locatie wordt daarom een bodemonderzoek uitgevoerd.

Externe veiligheid

In de nabijheid van de locatie zijn geen hoogspanningskabels en (hoofdtransport) gas- of waterleidingen aanwezig. Nader onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

Archeologie

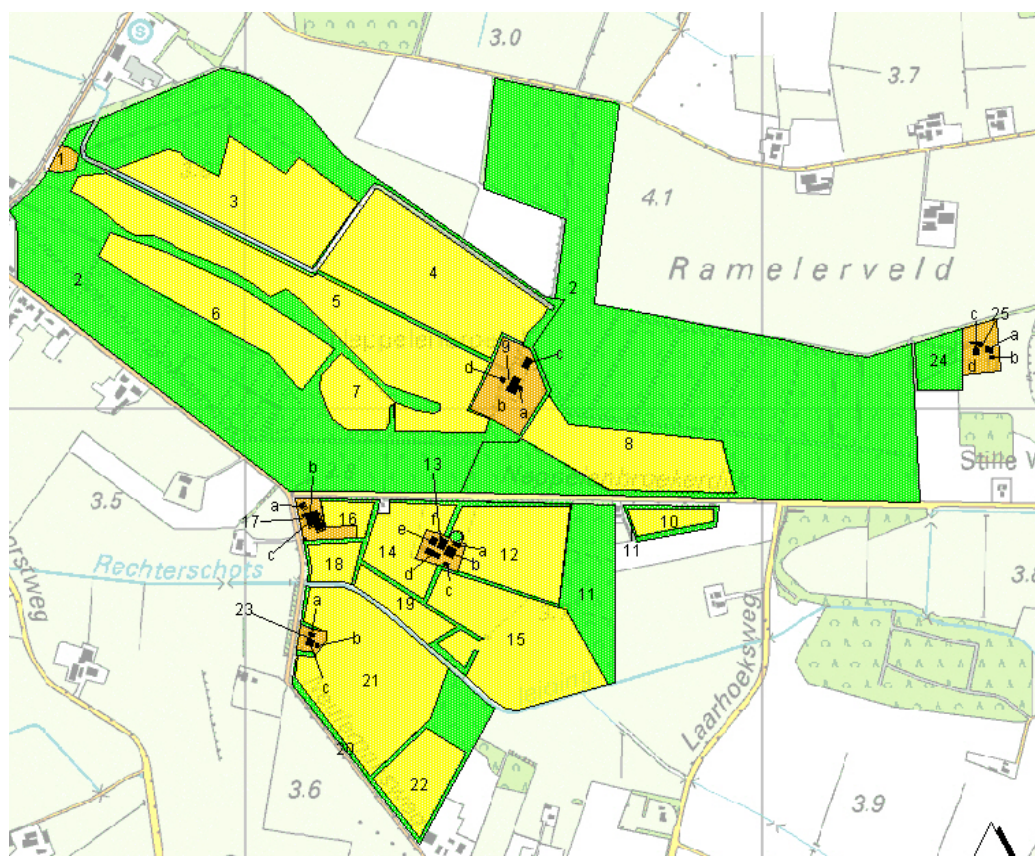
Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden ligt het projectgebied in een gebied met



Afbeelding 5, Hoogtekaart



Afbeelding 6, Historische kaart



Afbeelding 7, Landgoed Neppelenbroek

een lage archeologische verwachtingswaarde. Echter, in de provincie Overijssel wordt vanaf een oppervlakte van 2.500 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. De nieuwbouw locatie heeft een grootte van 1.000 m². Een archeologisch onderzoek achten wij daarom niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van een enkele woningbouwkwel heeft niet in betekende mate invloed op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling hoeft daarom niet verder getoetst te worden aan de normen voor luchtkwaliteit.

2.3 Landschapsanalyse

Jong ontginningslandschap

Beide erven liggen in het jong heide- en broek-ontginningslandschap rond Broekland. De Omgevingsvisie Overijssel geeft voor het jong ontginningslandschap onder andere de volgende kenmerken:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen en deels omzoomd door boscomplex;
- Blokvormige verkaveling;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen, bebouwing gericht op weg;
- Lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen en ontginningslinten;
- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Erfbeplantingen zijn rationeel en kennen een heldere overgang van erf naar landschap;
- Rationele bosblokken en heiderelicten.

Het erf aan de Neppelenbroekerdijk behoort tot het landgoed Neppelenbroek. Op afbeelding 7 zijn de tot het landgoed behorende percelen weergegeven. Het erf ligt aan de rand van de bossen van het landgoed, op de overgang naar het meer open jong ontginningslandschap. Het erf heeft een besloten ligging, door de bossen en houtsingels in de omgeving.

Het landgoed Neppelenbroek is van belangrijke waarden vanwege de afwisseling van loof- en naaldbossen, weiden en akkers rond boerderijen, droge en natte delen. In het Landschapsontwikkelingsplan van Salland is het aangegeven als waardevol natuurgebied.

Meer open in het agrarische landschap ligt het erf aan de Pleegsterdijk. In dit open rationale jong ontginningslandschap liggen grote erven als blokken geschakeld aan de Pleegsterdijk. De bebouwing is op de weg gericht.

Dekzandgebied

Delocatiesliggen in het Sallandsedekzandlandschap, dat bestaat uit een afwisseling van dekzandruggen en laagten, droge en natte delen. Door de laagten stromen weteringen en waterleidingen.

Het landgoed Neppelenbroek ligt op een smalle zandrug en wordt aan weerszijden begrensd door een beekdal. De namen Broekland en Neppelenbroek geven al aan dat de omgeving rond het landgoed nat is.

Beide erven liggen op de overgang van de zandrug naar de nattere beekdalen. Al van oudsher werd bebouwing op de overgang van hoog naar laag gesitueerd, in de nabijheid van hooi- en weilanden. De historische kaart van 1899 (afbeelding 6) laat deze ligging op de rand van de hogere gronden zien. Ook op de hoogtekkaart (afbeelding 5) is deze ligging zichtbaar. De zandruggen zijn geel van kleur, de laagten zijn blauw.

Sallandse erven

Sallandse erven hebben veelal een eenvoudige vorm en opzet. De erven in de jonge ontginningslandschappen zijn meer rechtlijnig van opzet en hebben veelal minder bijgebouwen dan die in de oude cultuurlandschappen. De erfbeplanting in de jonge landschappen is meer in strakke singels en erfbossen aangeplant en is daardoor minder 'rafelig' dan bij de oudere erven.

De Sallandse erven hebben een duidelijke voor- en achterzijde. De boerderij aan de Pleegsterdijk is met de zijkant naar de weg gericht. De boerderij heeft een herkenbaar voor- en achterhuis. Het erf is naast de te slopen opstallen opgebouwd uit grote oppervlakten verharding en kleinschalige beplantingsstructuren. De boerderij aan de Neppelenbroekerdijk is met de voorzijde richting open veld gericht en met de achterzijde richting landgoed.

Op de erven aan de Neppelenbroekerdijk 9 en de Pleegsterdijk 18 staan voormalige, agrarische bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen worden al enige tijd niet meer gebruikt en bevinden zich in een slechte of zeer slechte staat en zijn landschapsontsierend. De heer Blydenstein is daarom voornemens deze gebouwen te slopen en, ter compensatie, een woning te bouwen op het erf aan de Neppelenbroekerdijk.



In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor de inrichting van beide erven opgenomen. Zij vormen de basis voor de op te stellen inrichtingsschetsen.

3.1 Erf aan de Pleegsterdijk

- Aansluiten bij de omgevingskenmerken zoals verwoord in de Omgevingsvisie provincie Overijssel.
- Samenhang tussen erf en landschap herstellen.
- Herkenbare erfopbouw van een voor- en achtererf versterken.
- Kwaliteitsverbetering van het erf beeldkwaliteit, samenhang, eenheid).
- Bestaande bomen op erf handhaven.

3.2 Erf aan de Neppelenbroekerdijk

- Aansluiten bij de omgevingskenmerken zoals verwoord in de Omgevingsvisie provincie Overijssel.
- Realiseren van ruimtelijke samenhang met het landgoed Neppelenbroek en versterken van het landgoedkarakter, zowel van het terrein als van de gebouwen.
- De twee woonkavels moeten een samenhangende eenheid vormen.
- Voldoende privacy tussen de kavels waarborgen.
- De kavels moeten via de bospaden aan de westzijde ieder afzonderlijk te bereiken zijn.
- Op de kavels dienen garages (wellicht in de vorm van een steltenberg) te worden ingepast.
- De locaties van de nieuwe woning en de bijgebouwen (garages) zijn door opdracht-gever als wenselijke locatie aangegeven.

3.3 Visie

Bij de inpassing van erven in het landschap zijn de volgende aspecten van belang:

- Situering en afstemming op omgeving;
- Compositie, indeling en inrichting van het erf;
- Beplantingsvormen en sortiment.

Situering en afstemming op de omgeving

Voor de belevingswaarde en het behoud van de historische cultuurlandschappen staat de inbedding van het erf in het landschap voorop. Dit betekent dat de maatregelen in de landschapsplannen ook gericht kunnen zijn op het landschap buiten het erf. Het gaat hier bijvoorbeeld om:

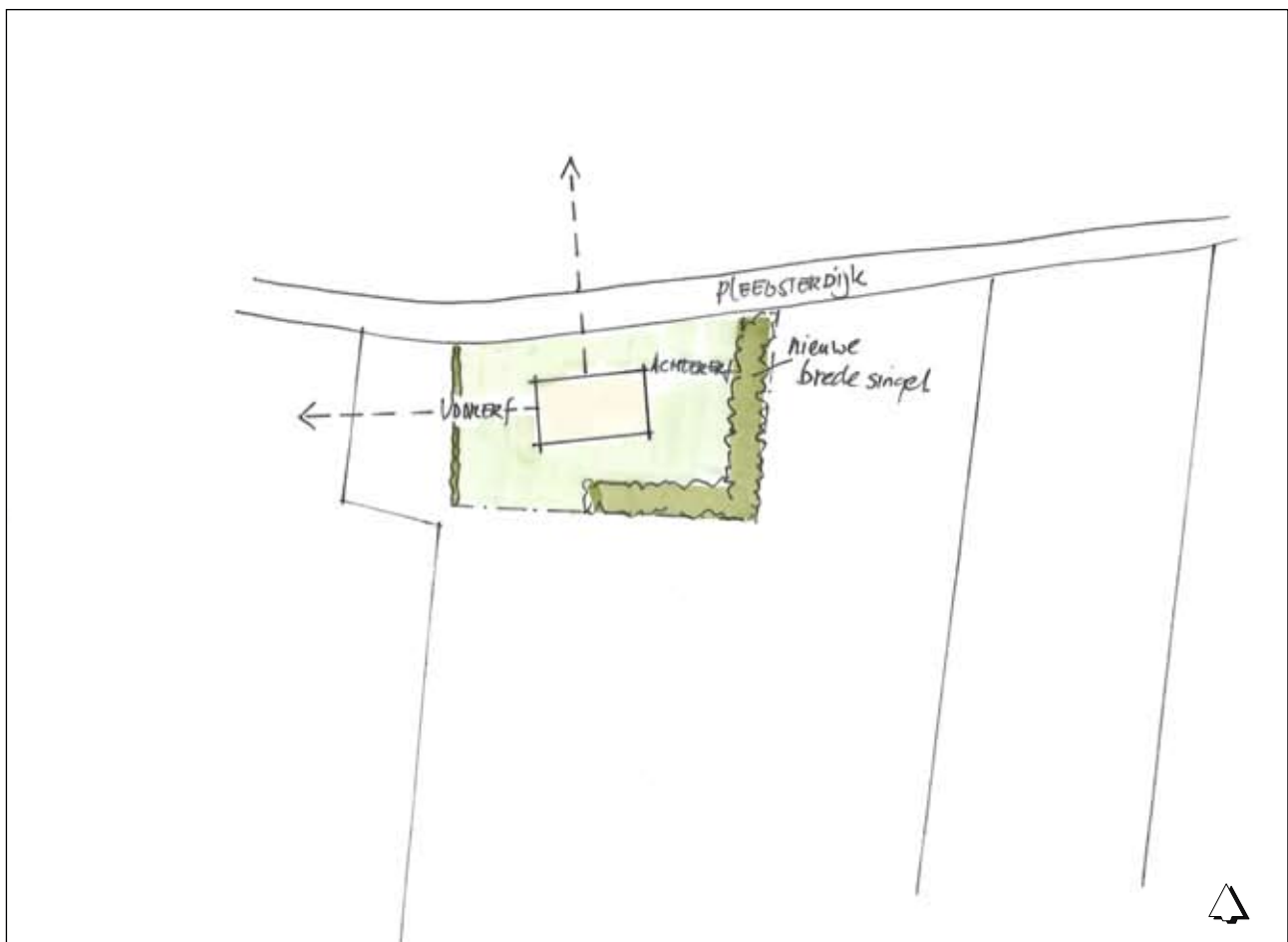
- Landschapstype en kavelpatroon (recht of onregelmatig);
- Ligging (aan de weg of van de weg af);

Vanuit bovenstaande uitgangspunten is een visie opgesteld; Het erf aan de Pleegsterdijk

Op de locatie aan de Pleegsterdijk wordt de verbinding van het erf met de weg en het landschap verbeterd. De bebouwing is gericht naar de weg, en beplanting staat eveneens haaks op de weg. Het contrast van het erf met het omringende open landschap is groot, door middel van beplanting aan de randen wordt het erf sterk ingekaderd en geaccentueerd. Op deze manier wordt de landschappelijke lijn, van de weg met daaraan gekoppeld de groene erven, een duidelijk en samenhangend geheel. Bestaande erfbomen blijven gehandhaafd.

Het erf aan de Neppelenbroekerdijk

Dit erf wordt gekoppeld aan de sterk aanwezige landschappelijke structuur; het bos. De bijzondere ligging van deze bebouwing valt op, de meeste erven zijn rationeel langs de weg gelegen. Dit erf wordt anders benaderd doordat het onderdeel is van landgoed Neppelenbroek. De verbinding met het landgoed wordt versterkt door de samenhang tussen de bebouwing op het landgoed te versterken. Door de bosstructuur, middels beplanting door te zetten op het erf wordt het erf onderdeel van het landgoed.



Afbeelding 8, Inrichtingsschets Pleegsterdijk 9; schaal 1:2.000



Inrichtingsschets

4.1 Erf aan de Pleegsterdijk

Op het erf aan de Pleegsterdijk wordt een belangrijke kwaliteitsslag gemaakt. Op afbeelding 8 is de voorgestelde inrichting weergegeven.

Sloop opstallen en verhardingen

Door de sloop van de opstallen en het verwijderen van de verhardingen wordt het erf eenvoudiger van opzet. Het sluit hierdoor beter aan bij de kenmerken van het jong ontginningslandschap.

Aanleg stevig landschappelijk kader

Door de aanleg van een stevig landschappelijk kader op het achtererf, wordt beter aangesloten bij de lineaire structuur en schaal van het landschap. Het erf wordt als ruimtelijk blok herkenbaar in het landschap en vormt onderdeel van het lint van erven die als blokken gekoppeld zijn aan de Pleegsterdijk.

Daarnaast wordt door de plaatsing van de singel op het achtererf het verschil in ruimtelijke inrichting tussen voor- en achtererf beter herkenbaar. Het achtererf krijgt een meer functionele en besloten inrichting. De tuin op het voorerf blijft behouden. De zijde naar het open agrarische landschap aan de noordzijde van de Pleegsterdijk (voormalige natte weiden) blijft open.

Het kader bestaat uit een nieuwe brede houtsingel van minimaal 10 meter breed aan de achterkant van het erf. De nieuwe singel dient te bestaan uit beplantingssoorten die aansluiten bij het omliggende landschap. Deze singel zal bestaan uit een menging van beplantingssoorten die verwijzen naar de heide en het broek. Voorbeelden zijn ruwe berk, zachte berk, vuilboom, zomereik, els, geoorde wilg, populier.

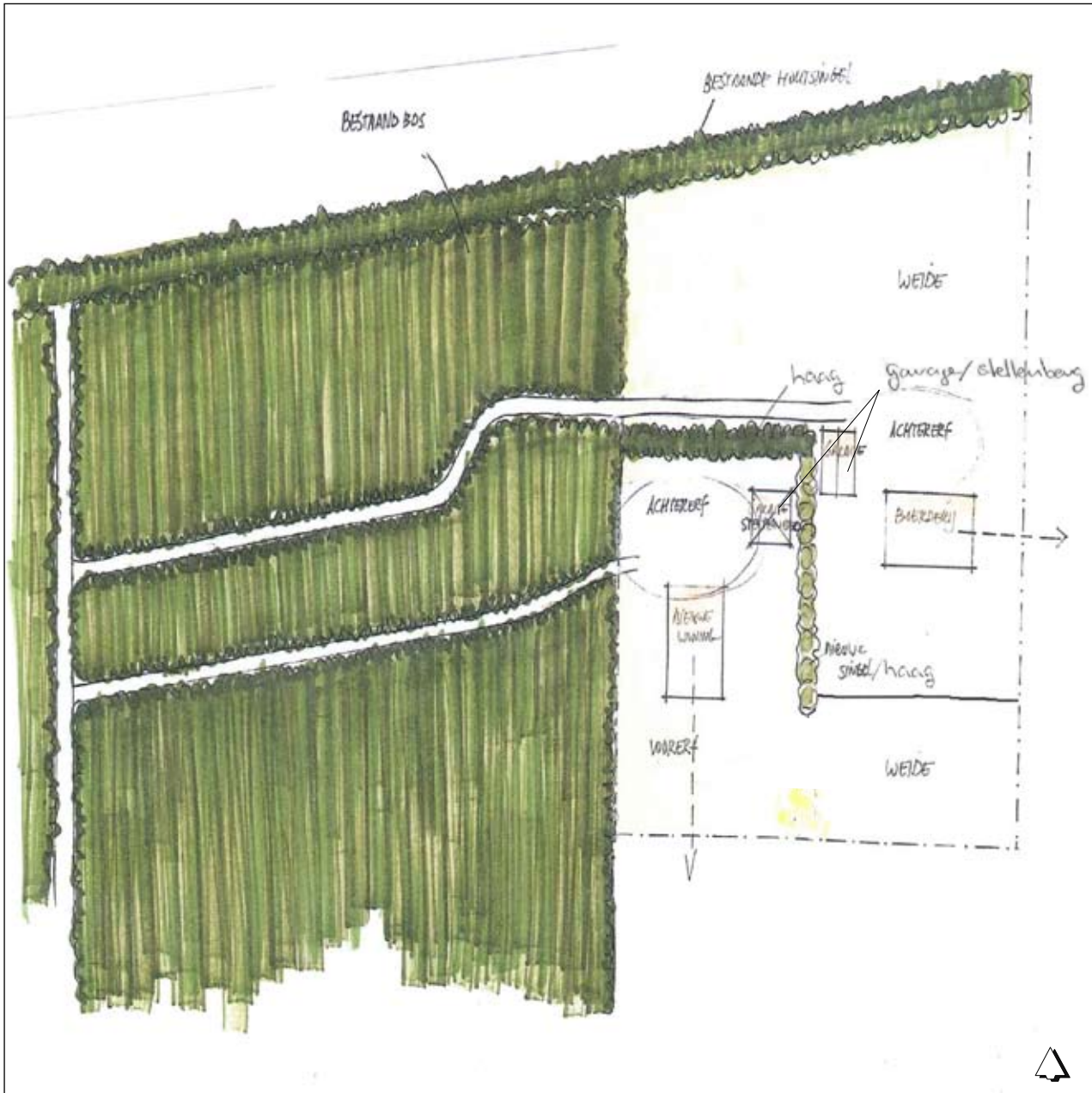
Verwijderen kleinschalige beplantingen

De nieuwe singel moet een scherpe overgang vormen tussen erf en open landschap.

Geadviseerd wordt om nader te bekijken welke bestaande beplantingen het realiseren van deze scherpe overgang belemmeren. Deze kleinschalige beplantingen kunnen dan beter worden verwijderd.

Handhaven bomen rondom boerderij

Om het golfplatendak van de boerderij aan het zicht te onttrekken, zullen bestaande bomen rondom de boerderij gehandhaafd blijven.



Afbeelding 9, Inrichtingsschets Neppelenbroekdijk 9 schaal ca. 1:1.000

4.2 Erf aan de Neppelenbroekerdijk

Ook op het erf aan de Neppelenbroekerdijk neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Op afbeelding 9 is de voorgestelde inrichting weergegeven.

Sloop opstallen en positie nieuwe gebouwen

Door de sloop van de verschillende oude opstallen en de orthogonale rangschikking van de nieuwe woning en bijgebouwen wordt de hoofdstructuur van het erf duidelijker en eenvoudiger van opzet.

Gebouwen in landgoedstijl

Het landgoedkarakter van het erf wordt versterkt doordat de nieuwe woning en de bijgebouwen in stijl van het landgoed worden gebouwd. Ook de kwaliteit van de bestaande bebouwing neemt toe doordat de boerderij voorzien wordt van een nieuwe rieten kap en doordat de oude luiken worden vervangen in de stijl van het landgoed.

Aanvullen bestaand bos

Door aanvulling van het bestaand bosblok, worden de erven ruimtelijk gekoppeld aan het landgoed en neemt de samenhang met het landgoed toe. De besloten ligging aan de bosrand wordt hierdoor versterkt. Bovendien wordt aangesloten bij het afwisselende landgoedkarakter van open ruimten en bos. Er wordt een menging van beplantingssoorten gebruikt die verwijzen naar de heide en het broek en die ook op het landgoed voorkomen. Voorbeelden zijn ruwe berk, zachte berk, vuilboom, zomereik, beuk, els, geoorde wilg, populier.

Inrichting kavels

De historische opbouw van voor- en achtererf blijft behouden. De nieuwe woning wordt met de voorzijde richting open veld geplaatst. De nieuwe bijgebouwen (garages en indien mogelijk een steltenberg) komen op de locaties van de oude opstallen aan de zijde van het landgoed. Beide woningen hebben hierdoor hun uitzicht gericht op het open veld. De erven hebben aan de voorzijde een meer open karakter. Aan de achterzijde zijn ze gekoppeld

aan het bos.

Om voldoende privacy te waarborgen worden de kavels van elkaar gescheiden door een nieuwe rechte singel of haag.

Daarnaast zullen op de erven een aantal solitaire bomen (linde, kastanje, eik of beuk) worden geplaatst. De aan te planten locaties worden in het veld bepaald.

De toegang naar de erven wordt met een gescheiden pad door het bos aangelegd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bestaande open structuren in het bos, zodat het bos niet wordt aangetast. Op deze wijze zijn beide erven apart bereikbaar.

Kosten		Baten	
Gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 11.220,-	Getaxeerde waarde bouwka­vel	€ 180.000
Bouwrijp maken	€ 30.000,-		
Sloopkosten	€ 27.352,-		
Inrichtingskosten	€ 26.073,-		
Renovatiekosten	€ 59.596,-		
Advieskosten + leges	€ 28.138,-		
	€ 182.379,-		€ 180.000,-



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 bouwka-vel. De waarde van de te realiseren bouwka-vel 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. Een overzicht van de totale kosten en baten vindt u in de hiernaast staande tabel.

5.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwka-vel. De waarde van de bouwrijpe woningbouwka-vel van 1.000 m² op deze locatie is getaxeerd op € 180.000,-. De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwka-vel zijn € 15.000,- en de waarde van de ondergrond is getaxeerd op € 15.000,-.

Getaxeerde waarde bouwka-vel	€ 180.000,-	
Bouwrijp maken bouwka-vel	€ 15.000,-	
Waarde ondergrond bouwka-vel	€ 15.000,-	-
Waarde bouwbest. bouwka-vel	€ 150.000,-	

De waardestijging van de locatie van de woningbouwka-vel bedraagt daarmee € 150.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

5.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

De taxatie van de te slopen landschapsontsierende bebouwing is uitgevoerd door Hannink makelaars, een onafhankelijke taxateur. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de landschapsontsierende bebouwing aan de Neppelenbroekerdijk 9 te Broekland bedraagt € 12.880,-. In de Rood voor Rood-regeling is bepaald dat 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde landschapsontsierende bebou-

wing niet geïnvesteerd hoeft te worden. Op deze locatie bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde € 3.864,-.

Wat betreft de landschapsontsierende bebouwing aan de Pleegsterdijk 18 te Broekland, bedraagt de gecorrigeerde vervangingswaarde € 24.520,-. Op deze locatie bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde € 7.356,-.

Tezamen bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde € 11.220,-.

5.3 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 het slopen van de landschapsontsierende bebouwing aan de Neppelenbroekerdijk en de Pleegsterdijk zijn voor beide locaties drie offertes opgevraagd. De offerte van sloopbedrijf Hoogeboom is het laagst met een totaalprijs van € 27.352,-.

5.4 Inrichtingskosten

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	€ 150.000,-
Sloopkosten	€ 27.352,-
30% gecorrigeerde	
vervangingswaarde	€ 11.220,-
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 111.428,-

Het bedrag voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. De kosten voor de landschappelijke inrichting van de erven op beide locaties bedragen € 26.073,-.

5.5 Renovatiekosten

Naast de landschappelijke inpassingen zal de heer Blydenstein een aanwezige schuur op het landgoed op locatie Neppelenbroekerdijk 1 renoveren. Deze schuur is momenteel een dissonantie op het erf en landgoed. Een opengesteld wandelpad loopt pal langs deze schuur waardoor deze schuur als dissonant in het oog springt. Deze schuur zal opgeknapt worden. De kosten die hiermee verband houden zijn €44.596,-. Daarnaast zullen aan de bestaande boerderij (Neppelenbroekerdijk 9) en de nieuw te bouwen woning, als landgoedherkenning, landgoedluiken bevestigd worden. De kosten die hiervoor begroot zijn bedragen € 15.000,-. Ook wordt de bestaande boerderij gerenoveerd (nieuwe rietenkap, vervangen metselwerk) en wordt een garage en indien mogelijk een karakteristieke steltenhooiberg gebouwd. Deze kosten zijn niet opgenomen in deze financiële opzet.

5.6 Overige investeringen

Advieskosten en overige kosten verband houdend met het doorlopen van het Rood voor Rood project kunnen worden verrekend uit de verplichte investering ruimtelijke kwaliteit.

De advieskosten in het Rood voor Rood-project Neppelenbroek worden hieronder verder gespecificeerd.

De kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude en het uitvoeren van taxaties voor een totaal bedrag van € 12.138,-. De kosten voor het doorlopen van de bestemmingsplan herziening en de daarmee verbandhoudende technische onderzoeken worden respectievelijk begroot op € 7.500,- en € 8.500,-.

Inrichtingskosten	€ 26.073,-	
renovatiekosten	€ 59.596,-	
Advieskosten	€ 12.138,-	
Bestemmingsplanherziening	€ 7.500,-	
Onderzoekskosten	€ 8.500,-	+
Totaal	€ 113.807,-	

5.7 Conclusie

Uit de financiële onderbouwing blijkt dat het totaalbedrag aan investeringen in de ruimtelijke kwaliteit hoger is dan de opbrengst van de bouwbestemming. De heer Blydenstein neemt deze extra kosten graag voor eigen rekening, omdat met dit project een meerwaarde voor het landgoed en haar omgeving wordt gecreëerd.

Colofon

Deze inrichtingsschets voor de familie Blydenstein is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens

Project: 3990
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 110112_3990_me_rvr_Neppelenbroek.aangepast voor procedure.indd

Projectteam Eelerwoude

Projectleider: Patrick de Groot
Ontwerper: Francien van Gils
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Oosterwolde (Fr), Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2010, niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendarmsdwarweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl