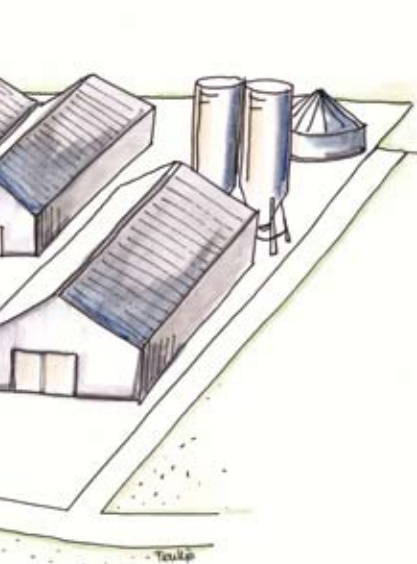


# *Een stal voor een bouwkvavel*

**Rood voor rood met beperkingen door geluidszonering**



### 1. *Uitgangssituatie*

De initiatiefnemer in dit project heeft een voormalige melkveehouderij. De schuren en stallen hebben geen functie meer, waardoor de initiatiefnemer van plan is deze te slopen. Daarbij speelt de vraag om een stal te slopen die aan de historische boerderij vast is gebouwd. Het doel is om deze stal te slopen met behoud en herstel van de karakteristieke boerderij.

Een ander uitgangspunt op deze locatie is het verminderen van de geluidsoverlast van de dichtbijgelegen provinciale weg op de huidige boerderij.

### 2. *Het landschap*

De projectlocatie ligt op de grens van een beekdal naar een essenlandschap. Op dergelijke locaties vestigden zich van oudsher veel boeren. In drogere delen van de beekdalen werd het vee geweid en de natste percelen werden gebruikt als hooiland. De hoger gelegen gronden werden gebruikt als akker voor het verbouwen van graan. De kwaliteiten van dit bijzondere landschap kunnen door middel van het Rood voor roodproject verder worden verbeterd.

### 3. *Het plan*

In dit Rood voor roodproject wordt 1.310 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Om de kosten te dekken is het, met gebruik van de Rood voor roodregeling, mogelijk om één bouwkvavel te realiseren. Het uitgangspunt bij het realiseren van een bouwkvavel is terugbouwen op de locatie

waar wordt gesloopt. In dit geval is dat niet mogelijk, omdat er door de geluidsnormen niet op korte afstand van de provinciale weg gebouwd mag worden. Daarnaast valt een bouwlocatie in het aangrenzende bos af omdat dit binnen de Boswet niet mogelijk is. Daarom is ervoor gekozen om de nieuwe woning te realiseren aan de westzijde van het huidige erf.

Bij dit project bestaan de verplichte investeringen onder andere uit het aanleggen van een geluidswal (om de geluidsoverlast van de dichtbij gelegen provinciale weg te verminderen). Doordat de ligboxenstal, die aan de karakteristieke boerderij is vastgebouwd wordt gesloopt kan het oorspronkelijke uiterlijk van de boerderij worden hersteld. De restauratie van de achtergevel is daarmee onderdeel van de verplichte investeringen.

Verder wordt een deel van de naastgelegen agrarische grond omgevormd tot een bomenweide met natuurlijk grasland. Daarbij wordt de bestemming gewijzigd in natuur.

### 4. *Meerwaarde*

Met het uitvoeren van dit Rood voor roodproject verbetert het landschap door de sloop van de schuren en het omvormen van agrarische grond naar natuur. Door het uitvoeren van het Rood voor roodproject wordt het bovendien mogelijk om de boerderij in de oorspronkelijke staat te herstellen. Daarnaast verbetert het wooncomfort doordat met de aanleg van de geluidswal de geluidsbelasting op de woningen afneemt.



## 5. Financiële opzet

De investeringen in Rood voor roodprojecten worden bekostigd uit de waardestijging die ontstaat bij het toekennen van een woonbestemming. Deze waardestijging wordt als volgt bepaald:

Waarde bouwrijpe woningbouwkavel (getaxeerd, 1.000 m <sup>2</sup> )	€ 185.000,--
Waarde ondergrond (landbouwgrond à € 4,-- per m <sup>2</sup> )	€ 4.000,--
Kosten bouwrijp maken	€ 10.000,-- -
Waarde bouwbestemming	€ 171.000,--

De totale verplichte investeringen bij Rood voor rood worden berekend door van de kavelwaarde de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde af te trekken. Deze verplichte investeringen bestaan uit sloopkosten en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Waarde bouwbestemming	€ 171.000,--
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 35.000,-- -
Totale investering	€ 136.000,--

Na aftrek van de sloopkosten wordt het te investeren bedrag in ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.

Totale investering	€ 136.000,--
Sloopkosten (1.310 m <sup>2</sup> x € 25,--)	€ 32.750,-- -
Investering ruimtelijke kwaliteit	€ 103.250,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan in dit project uit de volgende posten:

Uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere:)	€ 6.000,--
• aanplant singel	
• inrichten natuurlijk grasland	
Het renoveren van gevels achterhuis en hooischaar	€ 48.000,--
Aanleg geluidswal	€ 22.000,--
Waardevermindering grond	€ 10.000,--
Asbestsanering	€ 3.250,--
Onderzoeken bestemmingswijzigingen (met onder andere:)	€ 8.000,--
• flora- en faunaonderzoek	
• bodemonderzoek	
• archeologisch onderzoek	
Advieskosten	€ 12.000,--
Legeskosten gemeente	€ 3.000,--
Notariskosten	€ 400,-- +
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit op locatie	€ 112.650,--

Doordat de bestemming van (een deel van) het naastgelegen perceel agrarische grond wordt gewijzigd in de bestemming natuur, vermindert de waarde van dit perceel. In zulke gevallen kan de waardevermindering van de grond als investering van de ruimtelijke kwaliteit worden aangemerkt. In dit geval is het bedrag voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit hoger dan het bedrag dat vrijkomt met de uitgifte van de compensatiekavel. De initiatiefnemer vult dit tekort aan.

## ***Informatie***

Bij de Rood voor roodregeling is gestreefd naar een uniform en vlakdekkend beleid voor de hele provincie. Tegelijkertijd is gezocht naar een optimale balans tussen aantrekkelijke voorwaarden voor een eigenaar om te komen tot sloop van landschapontsierende voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en waarborgen voor een bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit. Rood voor rood en de rekenmethodes sluiten aan bij de praktijk. De regeling biedt daarom veel goede kansen, terwijl er een forse impuls aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

*Kijk voor meer informatie op [www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl) of neem contact op met uw gemeente of de provincie Overijssel via 038 499 80 90.*

### ***Colofon***

**Uitgave**  
provincie Overijssel, april 2007

**Illustratie**  
Froukje Nauta, Vught

**Vormgeving en print**  
provincie Overijssel

Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

