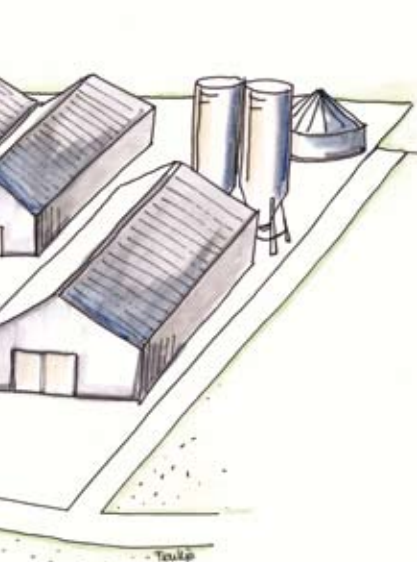


Een stal voor een bouwkvavel

Rood voor rood met twee slooplocaties



1. Uitgangssituatie

Bij dit project wordt Rood voor rood toegepast op een historisch boerenerf met verschillende karakteristieke gebouwen. Op het erf zijn een aantal landschapontsierende gebouwen aanwezig die niet langer in gebruik zijn. De initiatiefnemer wil op deze locatie graag het historisch erf met meerdere gebouwen in ere herstellen en de karakteristieke bebouwing daarbij restaureren. Om dit mogelijk te maken wil de initiatiefnemer de landschapontsierende schuren slopen en zo gebruik maken van de regeling Rood voor rood. Bij het herstel van het karakteristieke erf is het in dit geval van belang dat het erf uit meerdere passende gebouwen blijft bestaan. Om dat te realiseren wil de eigenaar twee nieuwe woningen realiseren.

De hoeveelheid landschapontsierende bebouwing op deze locatie is niet voldoende om een tweede kavel te realiseren. Daarom is in overleg met de gemeente een tweede locatie, met te slopen landschapontsierende bebouwing, bij dit plan betrokken.

Op het karakteristieke erf, waar de woningen worden gerealiseerd (locatie 1), zal 1.620 m² worden gesloopt. Op de tweede slooplocatie (locatie 2) wordt 890 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt.

2. Het landschap

De projectlocatie (locatie 1) is landschappelijk erg interessant. Deze locatie bevindt zich in een kampenlandschap aan de rand van een essenlandschap. De belangrijkste kenmerken van het kampenlandschap zijn hoogteverschillen op korte afstand van elkaar. Om het vee te beschermen werden de kampen omgeven door hagen of houtwallen. Hierdoor ontstond een landschap met een gesloten karakter. Het aansluitende essenlandschap wordt gekenmerkt door de grote bouwlanden. Afzonderlijke perceelsscheidingen zijn hier nauwelijks zichtbaar in het landschap, zodat de essen qua beeld open zijn.

3. Het plan

Op het karakteristieke erf (locatie 1) worden allereerst de (buitenzijde van de) karakteristieke gebouwen gerestaureerd. Met toepassing van de regeling Rood voor rood worden

twee nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan één in de vorm van herbouw van een karakteristieke schuur. Deze karakteristieke schuur zal grotendeels worden gesloopt en in dezelfde stijl worden herbouwd, waarmee de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. De tweede nieuwe woning zal in dezelfde karakteristieke stijl worden gebouwd, waarbij deze woning qua grootte ondergeschikt is aan de boerderij. Met de sloop van de landschapontsierende bebouwing, de herbouw van de schuur en de nieuwbouw van een woning wordt het erf-ensemble hersteld. Dat wil zeggen dat een voor deze locatie karakteristieke erfvorm met meerdere gebouwen aan de rand van een es, wordt hersteld. Karakteristieke landschapselementen, zoals bestaande houtwallen worden hersteld en versterkt.

Verder wordt op locatie 1 vastgelegd dat op de akker (op de es) de komende jaren graan, zoals rogge, tarwe of spelt (geen maïs!), geteeld gaat worden zoals dit vroeger ook op de essen gebruikelijk was.

Op locatie 2 wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd doordat in dit gebied landschapontsierende bebouwing verdwijnt. De locatie van de te slopen bebouwing wordt ingericht als weide.

4. Meerwaarde

Met het op deze manier toepassen van Rood voor rood, wordt op twee locaties de landschapontsierende bebouwing gesloopt. De mogelijkheden die de twee woningbouwbestemmingen bieden op het erf van locatie 1, dragen vervolgens bij aan het herstellen van het karakteristieke erf. Met de waarde die ontstaat bij het realiseren van de woningen worden op beide locaties landschappelijke verbeteringen gedaan. Dit vertaalt zich onder andere in het restaureren van bebouwing, het realiseren van een graanakker op de eskop en het aanleggen en herstellen van verschillende landschapselementen.



5. Financiële opzet

Doordat in dit geval met twee slooplocaties gewerkt wordt, is in de financiële constructie de verdeling van het te investeren bedrag opgenomen. De eigenaar van locatie 1 (waar gebouwd wordt) zal aan de eigenaar van locatie 2 de sloopkosten en de gecorrigeerde vervangingswaarde van locatie 2 betalen. Daarnaast zal een deel van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan op locatie 2. Deze investeringen worden daarbij ook betaald door de eigenaar van locatie 1. In een Rood voor roodproject waarbij twee slooplocaties met twee eigenaren betrokken zijn, wordt in de privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd welk bedrag wordt betaald voor de inbreng van te slopen agrarische bedrijfsgebouwen.

De waarde van de bouwbestemmingen wordt als volgt bepaald:

Waarde 2 bouwrijpe woningbouwkavels (getaxeerd, 2 x 1.000 m ²)	€ 460.000,--
Waarde ondergrond (erf à € 13,-- per m ²)	€ 26.000,--
Kosten bouwrijp maken	€ 20.000,-- -
Waarde 2 bouwbestemmingen	€ 414.000,--
Waarde 2 bouwbestemmingen	€ 414.000,--
30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van te slopen bebouwing locatie 1	€ 50.400,-- -
Verplichte investeringen (door eigenaar locatie 1)	€ 363.600,--

Om het bedrag te bepalen dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, worden de sloopkosten van beide locaties en de gecorrigeerde vervangingswaarde van locatie 2 van de verplichte investeringen afgetrokken:

Verplichte investeringen (door eigenaar locatie 1)	€ 363.600,--
Locatie 1: sloopkosten (1.620 m ² x € 25,--)	€ 40.500,--
Locatie 2: sloopkosten (890 m ² x € 25,--)	€ 22.250,--
Vrij te besteden deel (30% van gecorrigeerde vervangingswaarde)	€ 11.800,-- -
Gereserveerd voor investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 289.050,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (€ 289.050,--) zijn verdeeld over de twee locaties en bestaan in dit project uit de volgende posten:

Locatie 1

Uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere:)	€ 23.000,--
• aanplant hakhoutbosje	
• aanleg houtwal	
• aanplant boomgaard	
Het restaureren van karakteristieke bebouwing	€ 173.000,--
Asbestsanering	€ 16.000,--
Graanakker (inkomstenderving)	€ 39.050,--
Landschapsplan	€ 3.000,--

Locatie 2

Uitvoeren landschappelijke herinrichting	€ 6.000,--
Advieskosten	€ 13.000,--
Legeskosten gemeente	€ 6.000,--
Onderzoeken bestemmingswijzigingen (met onder andere:)	€ 9.000,--
• flora- en faunaonderzoek	
• bodemonderzoek	
• archeologisch onderzoek	
Notariskosten	€ 1.000,-- +
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 289.050,--

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
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.

