

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Rood voor Rood-overeenkomst Woertmansweg 13/13a Bathmen en Kappertsteeg 4 Schalkhaar

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000716	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	08-05-2018
Datum	13-04-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	08-05-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	24-04-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	24-04-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	25-04-2018
portefeuillehouder R.O.	24-04-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-05-09

Bijlagen

Rood voor Rood-overeenkomst Woertmansweg 13/13a Bathmen en Kappertsteeg 4 Schalkhaar

Bijlage 2 bij overeenkomst: Inpassingsplan Woertmansweg 13 en 13a, Bathmen

Bijlage 3 bij overeenkomst: Financieel overzicht Rood voor Rood Woertmansweg 13a, Bathmen

B & W d.d.: 08-05-2018

Besloten wordt:

- 1 Met initiatiefnemers een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van een Rood voor Rood-woning op het perceel Woertmansweg 13a te Bathmen;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is ondertekend.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat nadat de overeenkomst is ondertekend.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

De percelen Woertmansweg 13 en 13a te Bathmen en Kappertsteeg 4 te Schalkhaar worden al enige tijd niet meer agrarisch gebruikt. Op de percelen is nog voormalige agrarische bebouwing aanwezig. De (voormalige) agrarische bedrijfswoningen op de percelen Woertmansweg 13 en 13a zijn twee helften van een gesplitste karakteristieke boerderij. Deze splitsing is nog door de vm. gemeente Bathmen vergund, maar nooit in het bestemmingsplan opgenomen.

De eigenaar van Woertmansweg 13a wil op haar erf een nieuwe woning bouwen, in ruil voor het slopen van de voormalige agrarische bebouwing op alle genoemde percelen. Daarnaast willen zij en de eigenaar van Woertmansweg 13 de bestaande en vergunde situatie van twee (voormalige) agrarische bedrijfswoningen in de karakteristieke boerderij vastleggen. Als gevolg van de Rood voor Rood-ontwikkeling op de locatie worden dit burgerwoningen.

Een en ander kan mogelijk gemaakt worden met de Rood voor Rood-regeling en het beleid voor karakterieke boerderijen.

Voorgesteld wordt een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten met de betrokken perceeleigenaars, om alle afspraken en het kostenverhaal vast te leggen.

Beoogd resultaat

Een anterieure exploitatieovereenkomst met de eigenaren van de percelen Woertmansweg 13 en 13a te Bathmen en Kappertsteeg 4 te Schalkhaar, waarin afgesproken wordt dat voormalige agrarische bebouwing gesaneerd wordt en landschappelijke inpassing plaatsvindt, en de gemeente zich zal inspannen een bestemmingsplan vast te stellen dat de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt, en de al bestaande splitsing van de karakteristieke boerderij Woertmansweg 13 te Bathmen vastlegt.

Kader

De Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening

Argumenten voor en tegen

De percelen Woertmansweg 13 en 13a te Bathmen en Kappertsteeg 4 te Schalkhaar worden al enige tijd niet meer agrarisch gebruikt. Wonen is in het algemeen een goede vervolgfunctie voor vrijgekomen agrarische bebouwing.

Het saneren van de voormalige stallen op de genoemde percelen wordt bekostigd door middel van de Rood voor Rood-regeling. Er wordt ca. 1.200 m² aan landschapsontsierende bebouwing, verdeeld over beide locaties, gesloopt. In ruil daarvoor wordt een bouwkavel voor een nieuwe woning toegekend aan het perceel Woertmansweg 13a te Bathmen. De opbrengst van dat kavel moet worden aangewend om de kosten van de ontwikkeling te dekken. Op de locatie Kappertsteeg 4 wordt geen nieuwbouw voorzien; daar is alleen sprake van wijziging van de functie Agrarisch (met intensieve veehouderij) naar Wonen. De financiële verantwoording van het plan is bij de overeenkomst gevoegd.

Beide locaties worden goed landschappelijk ingepast. Dit is uitgewerkt in een inpassingsplan, dat als bijlage bij de overeenkomst is gevoegd en dat te zijner tijd als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Op perceel Woertmansweg 13 is een karakteristieke boerderij aanwezig. Deze is al langer geleden in twee woningen gesplitst (nr. 13 en nr. 13a); hier heeft de voormalige gemeente Bathmen nog een vergunning voor verleend. De woningsplitsing is nooit in het bestemmingsplan opgenomen, maar is altijd onder het overgangsrecht gevallen. De woningsplitsing wordt nu alsnog in het bestemmingsplan opgenomen.

Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet belemmerd door de ontwikkeling. Ecologische waarden worden

in het kader van de bestemmingsplanprocedure onderzocht.

De overeenkomst strekt ertoe alle afspraken tussen initiatiefnemers en de gemeente vast te leggen: het saneren van de voormalige agrarische bebouwing, de landschappelijke inpassing van de erven, het verhaal van kosten en de inspanningsverplichting voor de gemeente om een en ander in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Extern draagvlak (partners)

Draagvlak bij partners als de provincie en het waterschap wordt onderzocht in het kader van het vooroverleg in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Het is aan initiatiefnemers om zo nodig draagvlak in hun omgeving te creëren.

Financiële consequenties

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade wordt in deze overeenkomst geregeld.

Aanpak/uitvoering

Na het besluit van uw college om de gemeente Deventer deze exploitatieovereenkomst te laten sluiten, ondertekent de burgemeester de overeenkomst namens de gemeente. De overeenkomst komt tot stand wanneer alle partijen deze ondertekend hebben. Van het sluiten van de overeenkomst wordt binnen twee weken na totstandkoming een publicatie geplaatst.

Overeenkomst Rood voor Rood Woertmansweg 13 en 13a Bathmen en Kappertsteeg 4 Schalkhaar

DE ONDERGETEKENDEN,

1. De gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer Ir. A.P. Heidema, burgemeester van die gemeente, en verder handelend ter uitvoering van het besluit d.d. ...-... van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, hierna te noemen ‘**de gemeente**’;
2. Mevrouw W. Leunk-Hillebrand geboren te Bathmen op 4 mei 1930, hierna te noemen “**exploitant 1**” en
3. Mevrouw S.M. Muilerman-Leunk, geboren te Bathmen op 28 maart 1955, hierna te noemen “**exploitant 2**”;
4. De heer W.J.J. Veldkamp geboren te Diepenveen op 23 maart 1937 en de heer A.W.J. van Oldeniel geboren te Diepenveen op 31 maart 1928, hierna te noemen “**exploitanten 3**”

Sub 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk te noemen ‘**exploitanten**’ en sub 1, 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk te noemen ‘**partijen**’,

OVERWEGENDE

- dat op 1 mei 2017 de Omgevingsverordening Overijssel 2017 in werking is getreden;
- dat hierin een regeling is getroffen voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, die ook van toepassing is verklaard op de Rood voor Rood regeling;
- dat de uitvoering van deze regeling voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is neergelegd bij de gemeenten in Overijssel en dat de gemeente een beleidskader Rood voor Rood heeft ontwikkeld en vastgelegd in de beleidsnotitie “Ontwikkelingskader wonen en werken in het buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad in 2006, en dat deze, naar aanleiding van een evaluatie, in 2009 is geactualiseerd;
- dat de gemeente op basis hiervan afspraken kan maken met individuele exploitanten over de sanering van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en compenserende bouwkwavels;
- dat deze overeenkomst is bedoeld om afspraken hierover tussen de gemeente en exploitanten vast te leggen;
- dat ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, eerste herziening”, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 1 maart 2017, geldt voor de percelen Woertmansweg 13 en Woertmansweg 13a te Bathmen en het perceel Kappertsteeg 4 te Schalkhaar;
- dat voor het in exploitatie brengen van de bij exploitanten in eigendom zijnde delen van het Exploitatiegebied de medewerking van de gemeente noodzakelijk is voor aanpassing van het bestemmingsplan voor het gehele exploitatiegebied en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- dat partijen het er over eens zijn, dat de gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het Exploitatiegebied in relatie tot zijn omgeving;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Definities

Agrarisch bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan overeenkomstig een rechtsgeldig bestemmingsplan;

Concept, met totstandkomingsvoorbehoud van instemming van door B en W paraaf gemeente Deventer:

paraaf exploitanten:

Erf- en landschapsplan: document dat de uitwerking van de Rood voor Rood-regeling op de desbetreffende locatie omschrijft en in beeld brengt, inclusief een financiële onderbouwing. Het erf- en landschapsplan maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Hierna ook te noemen "Inpassingsplan Woertmansweg 13 en 13a, Bathmen";

Exploitatiegebied: Het gebied dat met een rode omlijning staat aangegeven op de door de partijen voor akkoord gearafaerde tekening, die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht. Het gebied is kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie L, nummers 241, 620 (gedeeltelijk) en 622 (gedeeltelijk) en gemeente Diepenveen, sectie C, nummer 2001 (gedeeltelijk);

Gecorrigeerde vervangingswaarde: de economische restwaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen, in overeenstemming met artikel 17, derde lid, tweede volzin, van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). Bij het bepalen van deze gecorrigeerde vervangingswaarde is het rekenmodel van de Dienst Landelijk Gebied versie d.d. 27 juni 2005 van toepassing;

Geschil: alle verschillen van mening tussen partijen welke naar aanleiding van deze overeenkomst, of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, zijn ontstaan en niet langs een minnelijke weg kunnen worden opgelost;

Landschapselementen: onderdelen van het landschap die als een vrij homogeen deel van het totale beeld worden ervaren. Voorbeelden zijn houtwallen, hagen en boomgaarden;

Meerwaarde: de waarde van een bouwrijpe woningbouwkavel van 500 m², nadat de bestemmingsregeling is aangepast, verminderd met 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, de kosten voor sanering, de waarde van de voor de woningbouwkavel betrokken gronden in het economisch verkeer en de kosten voor het bouwrijp maken van de gronden;

Ontwikkelingskader wonen en werken in het buitengebied: het gemeentelijk beleid ten aanzien van ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Deventer, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 8 maart 2006, en dat na evaluatie in 2009 is aangepast (hierna: Rood voor Rood-beleid);

Exploitant: de eigenaar van een (voormalig) agrarisch bedrijf en daartoe behorende (cultuur)gronden, die de juridische zeggenschap heeft over en het eigendom heeft van de te saneren agrarische (bedrijfs)bebouwing en de onderliggende gronden en hierover volledig beschikkingsbevoegd is;

Ruimtelijke kwaliteit: de gevolgen van menselijk handelen en natuurlijke processen die ruimte geschikt maken en/of houden voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is;

Saneren: het afbreken van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, het afvoeren van puin en afval, de verwijdering van erfverharding, putten en funderingen en het egaliseren van het perceel;

Sloopoppervlak: de oppervlakte van de ingevolge deze overeenkomst te slopen agrarische bedrijfsgebouwen inclusief mestsilo's, maar exclusief kassen voor hobby- en nevenactiviteiten, overige bouwwerken (zoals mestplaten en sleufsilo's) en erfverhardingen;

Vrijkomende (agrarische bedrijfs)bebouwing: bebouwing, inclusief bouwwerken als mestsilo's, sleufsilo's en mestplaten, op een bestaand agrarisch bouwperceel die door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarisch bedrijf niet meer gebruikt wordt ten behoeve van de agrarische functie;

Woningbouwkavel: een aaneengesloten stuk grond bestemd voor bebouwing dat ten dienste staat aan de functie wonen;

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is het schriftelijk vastleggen en het juridisch borgen van de afspraken die de gemeente en exploitanten hebben gemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk beleid 'Ontwikkelingskader wonen en werken in het buitengebied'. Daartoe saneert exploitant 2 de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Woertmansweg 13a te Bathmen en saneren exploitanten 3 de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Kappertsteeg

4 te Schalkhaar en investeren exploitanten in de ruimtelijke kwaliteit, conform het "Inpassingsplan Woertmansweg 13 en 13a, Bathmen" van 24 januari 2018 bijgevoegd als bijlage 2. Ter compensatie wil de gemeente de bouw van één woning op het perceel Woertmansweg 13a te Bathmen planologisch mogelijk maken.

2. Tevens heeft deze overeenkomst tot doel het kostenverhaal te regelen, dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening in het kader van de grondexploitatie verplicht is, met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen.
3. Verder heeft deze overeenkomst tot doel om een woonbestemming toe te kennen aan de percelen Woertmansweg 13 en 13a te Bathmen en Kappertsteeg 4 te Schalkhaar en in de karakteristieke boerderij op de eerstgenoemde percelen twee aaneengebouwde woningen mogelijk te maken.
4. Ten slotte heeft deze overeenkomst tot doel om afspraken te maken over het vergoeden van eventueel door de gemeente uit te keren tegemoetkomingen in planschade.

Artikel 3: Vrijkomende agrarische bebouwing

1. Exploitant 2 heeft de plicht om de voormalige agrarische opstallen te saneren aan de Woertmansweg 13a te Bathmen met een oppervlakte van circa 353 m². Exploitanten 3 hebben de plicht om de voormalige agrarische opstallen te saneren aan de Kappertsteeg 4 te Schalkhaar met een oppervlakte van circa 841 m². De totale saneringskosten hiervan bedragen € 29.850,- euro (zegge: negenentwintigduizend achthonderdvijftig euro). De bebouwing is gesitueerd op het perceel Woertmansweg 13a te Bathmen, kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie L, nummers 241 en 622 en het perceel Kappertsteeg 4 te Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie C, nummer 2001.
2. De te saneren bebouwing aan de Woertmansweg 13a te Bathmen en de Kappertsteeg 4 te Schalkhaar is weergegeven in het als bijlage 2 bij deze overeenkomst opgenomen en door de partijen gewaarmerkte Inpassingsplan Woertmansweg 13 en 13a, Bathmen.
3. De totale oppervlakte te saneren bebouwing vertegenwoordigt een gecorrigeerde vervangingswaarde van € 128.000,- waarvan 30% zijnde € 38.400,- (zegge achtendertigduizend vierhonderd euro) niet hoeft te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit op de percelen overeenkomstig de bepalingen in het Rood voor Rood beleid.

Artikel 4: Compenserende bouw kavels

1. Ter compensatie van de sanering van opstallen heeft de gemeente een inspanningsverplichting om op de locatie Woertmansweg 13a te Bathmen, kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie L, nummers 241 en 620, het bestemmingsplan te herzien zodat hier één woning op een woningbouwkavel van maximaal 500 m² gerealiseerd kan worden. Naast de hiervoor bedoelde compensatie heeft de gemeente een inspanningsverplichting om de karakteristieke boerderij op de percelen Woertmansweg 13 en 13a te Bathmen te bestemmen voor twee aaneengebouwde woningen en om de percelen Woertmansweg 13 en 13a te Bathmen en Kappertsteeg 4 te Schalkhaar bestemmen voor woondoeleinden. Dit alles zoals weergegeven in het in bijlage 2 opgenomen Inpassingsplan Woertmansweg 13 en 13a, Bathmen.
2. De waarde van de ondergrond van de woningbouwkavel als bedoeld in artikel 4, eerste lid, bedraagt voor de herziening van het bestemmingsplan € 2.000,- (zegge tweeduizend euro).
3. De totale kosten voor het bouwrijp maken van het woningbouwkavel als bedoeld in artikel 4, eerste lid, bedragen € 10.000,- (zegge tienduizend euro).
4. Na herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4, eerste lid, vertegenwoordigt één woningbouwkavel van 500 m² in bouwrijpe staat een waarde van € 120.000,- (zegge: honderdtwintigduizend euro).
5. De meerwaarde die ontstaat als gevolg van de onder artikel 4, eerste lid, bedoelde herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van een woningbouwkavel bedraagt € 39.750,- (zegge: negenendertigduizend zeventienhonderdvijftig euro).
6. Exploitanten 1, 2 en 3 zijn verplicht dit bedrag te investeren in de ruimtelijke kwaliteit.
7. Partijen weten dat de in artikel 4 genoemde kosten indicatief zijn en deze kunnen afwijken van de te zijner tijd werkelijke kosten. Er vindt geen verrekening op basis van werkelijke kosten plaats.

Artikel 5: Investering in de ruimtelijke kwaliteit

1. Na herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4, eerste lid, zijn exploitanten verplicht € 39.750,- (zegge: negenendertigduizend zeventienhonderdvijftig euro) te investeren in de

- ruimtelijke kwaliteit op de percelen Woertmansweg 13 en 13a te Bathmen en Kappertsteeg 4 te Schalkhaar, overeenkomstig de geplande investeringen zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze overeenkomst (erfinrichtingsplan), inclusief toevoeging van groen.
2. Het in artikel 5, eerste lid, genoemde bedrag wordt door exploitanten ingezet voor de ruimtelijke maatregelen overeenkomstig het financieel overzicht dat is bijgevoegd als bijlage 3 van deze overeenkomst. De investeringen in ruimtelijke kwaliteit zijn hierin opgenomen.
 3. Exploitanten dienen voor de planologische procedure ter realisatie van de bestemmingsplanherziening als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderzoeken uit te laten voeren zoals hieronder weergegeven. De kosten hiervan, plus de kosten voor de herziening van het bestemmingsplan, zoals beschreven in de kostensoortenlijst artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogen ten laste worden gebracht van de meerwaarde, als bedoeld in artikel 4, vijfde lid. De hiervoor bedoelde onderzoeken zijn:
 - a) Ecologische quickscan conform richtlijnen gemeente Deventer voor de percelen Woertmansweg 13 en 13a te Bathmen;
 - b) Ecologische quickscan conform richtlijnen gemeente Deventer voor het perceel Kappertsteeg 4 te Schalkhaar.
 4. Exploitanten zijn verplicht voor aan te vragen omgevingsvergunningen leges te betalen. Deze kosten worden verrekend op basis van de Legesverordening die van kracht is op het moment dat de aanvraag om vergunning wordt ingediend.
 5. Partijen weten dat de in bijlage 3 genoemde kosten indicatief zijn en deze kunnen afwijken van de te zijner tijd werkelijke kosten. Er vindt geen verrekening op basis van werkelijke kosten plaats.
 6. Alle eerder genoemde bedragen zijn opgenomen in het 'financieel overzicht', welke onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst en is opgenomen in bijlage 3 van deze overeenkomst.

Artikel 6: Kosten van de bestemmingsplanprocedure

1. Partijen hebben geconstateerd dat gelet op de Wet ruimtelijke ordening het verhaal van kosten met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure van toepassing is. Deze kosten komen voor rekening van exploitanten. Exploitanten zijn de navolgende bijdragen aan de gemeente verschuldigd:

- Opstellen en begeleiden procedure bestemmingsplan	€ 10.791,90
- Juridische begeleiding / opstellen anterieure overeenkomst	€ 1.050,00
	----- +
Totaal	€ 11.841,90

2. De gemeente zal ten behoeve van de betaling van het bedrag genoemd in het eerste lid een factuur sturen, welke binnen twee weken na ontvangst van de factuur dient te zijn voldaan (over de exploitatiebijdrage is geen BTW verschuldigd). De betaling vindt plaats bij het aangaan van de overeenkomst en start procedure bestemmingsplan.
3. Betaling van de kosten zal geschieden op een door de gemeente aan te wijzen bankrekening.
4. Exploitanten zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 7: Verplichtingen gemeente

1. Voor de percelen Woertmansweg 13 en 13a te Bathmen en het perceel Kappertsteeg 4 te Schalkhaar geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, eerste herziening". De gemeente neemt, voor zover wettelijk mogelijk, de inspanningsverplichting zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid, op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (opdat de werkzaamheden in het plan en in de overeenkomst voorzien, geregeld voortgang vinden).
2. De inspanningsverplichting zoals in vorige lid bedoeld richt zich uitsluitend op het initiatief en de beleidsmatige onderbouwing van de planologische herziening evenals het voeren van de bestemmingsplanprocedure.
3. De gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.
4. De gemeente spant zich in, behoudens de krachtens geldende wet- en regelgeving van hogere overheden op haar rustende verplichtingen, om (voor zover zij bevoegd gezag is) de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde (omgevings)vergunningen te verlenen en de benodigde verzoeken om intrekken van de geldende omgevingsvergunning te honoreren.

Artikel 8: Verplichtingen exploitant

1. Binnen redelijke termijn na de ondertekening van deze overeenkomst starten exploitanten met de werkzaamheden die tot uitvoering van de overeenkomst leiden. Dit betekent dat exploitanten verzoeken tot herziening dan wel wijziging van het bestemmingsplan indienen en de voor de planologische procedure, als bedoeld in artikel 4, eerste lid, benodigde onderzoeken uitvoeren en de resultaten indienen bij de gemeente, op grond waarvan de gemeente deze procedures kan starten.
2. De kosten die worden gemaakt ten behoeve van de planologische procedure, als bedoeld in artikel 6, eerste lid, komen voor rekening van exploitanten.
3. Exploitanten zullen de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde vergunningen aanvragen en verzoeken indienen tot intrekking van geldende omgevingsvergunningen en / of toegekende maar niet geëffectueerde bouw- en milieuvergunningen.
4. De kosten die worden gemaakt ten behoeve van benodigde vergunningaanvragen, komen voor rekening van de aanvrager.
5. Exploitanten 2 en 3 zullen binnen een termijn van twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 4, eerste lid, de sanering van de (bedrijfs)gebouwen uitvoeren en afronden op de locaties Woertmansweg 13a te Bathmen respectievelijk Kappertsteeg 4 te Schalkhaar zoals opgenomen in bijlage 2.
6. Exploitant 2 mag pas beginnen met het realiseren van de nieuwe woning nadat alle bebouwing, zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, is gesaneerd.
7. Exploitanten 1, 2 en 3 zijn verplicht om de investering in de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 5, tweede lid, ter plaatse van de percelen die in hun eigendom zijn, uiterlijk 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning, benodigd voor de bouw van de woning, gerealiseerd te hebben.
8. Exploitanten 1, 2 en 3 zijn verplicht de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5, tweede lid, en conform het "Inpassingsplan Woertmansweg 13 en 13a, Bathmen", inclusief toevoeging van groen, uit bijlage 2 te realiseren, ter plaatse van de percelen die in hun eigendom zijn in stand te houden en te onderhouden. De onderhouds- en instandhoudingverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding en onderhoud van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.
9. Indien exploitanten 1, 2 en 3 niet voldoen aan het bepaalde in dit artikel onder het vijfde, zesde, zevende en achtste lid, kunnen de in het vijfde, zesde, zevende en achtste lid bedoelde werkzaamheden door of in opdracht van de gemeente voor rekening en risico van de betreffende exploitant(en) worden uitgevoerd.
10. Exploitanten stemmen in met het, door het herzien van het bestemmingsplan, vervallen van het recht om de gebouwen gesitueerd op het exploitatiegebied uit te breiden, dan wel nieuwe bedrijfsgebouwen toe te voegen.
11. Alle werkzaamheden, waaronder de werkzaamheden zoals omschreven in dit artikel, die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie binnen de op deze overeenkomst betrekking hebbende gronden voor zover gelegen binnen het Exploitatiegebied, geschieden door en voor rekening en risico van exploitanten.
12. Het bouwrijp maken en de aanleg en inrichting van de op deze overeenkomst betrekking hebbende gronden voor zover gelegen binnen het Exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening en risico van exploitanten, een en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen en het erfinrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van de overeenkomst zoals opgenomen in bijlage 2.
13. Exploitanten zijn aansprakelijk voor eventuele schade aan de openbare voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de exploitatie van het Exploitatiegebied.

Artikel 9: VERVALLEN (Afrekenbeding)

Artikel 10: Baatbelasting

Partijen komen overeen dat, indien deze overeenkomst onverkort wordt uitgevoerd, de gemeente ter zake van het Exploitatiegebied geen baatbelasting in verband met de aan te leggen werken zal behoeven te heffen, nu deze kosten alsdan bij deze overeenkomst zullen zijn voldaan.

Artikel 11: Heffingen

Deze overeenkomst sluit niet uit dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de Legesverordening) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van de exploitanten, ook

indien deze op naam van de gemeente zijn gesteld. Hieronder vallen niet de leges voor het in behandeling nemen van de bestemmingsplanherziening of -wijziging conform hoofdstuk 8 van de Tarieventabel leges behorende Legesverordening 2017 zoals deze geldt ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst, omdat deze kosten al met deze overeenkomst in rekening worden gebracht.

Artikel 12: Ontbinding van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt ontbonden zodra onherroepelijk komt vast te staan dat het benodigde planologische besluit om het bestemmingsplan te herzien of te wijzigen voor het perceel geen rechtskracht kan krijgen.
2. In geval van het stopzetten van de uitvoering van voorliggende overeenkomst komen partijen overeen dat de gemaakte kosten evenals de eventueel uit de ontbinding voortvloeiende schade, voor elke partij geheel voor eigen rekening zijn. Een uitzondering hierop vormen de kosten voor de bestemmingsplanherziening of -wijziging en de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen. De gemeente heeft het recht om de kosten met betrekking tot reeds in gang gezette procedures, dan wel afgeronde procedures, voor de herziening van het bestemmingsplan dan wel de noodzakelijke vergunningen gedeeltelijk of in het geheel te factureren aan exploitanten.
3. Indien exploitanten ten tijde van de uitvoering van voorliggende overeenkomst komen te overlijden, dan zal de gemeente in overleg met de erfgenamen van exploitanten afstemmen of uitvoering van de overeenkomst zal worden doorgezet of worden stopgezet.
4. In het geval van het stopzetten van de uitvoering van deze overeenkomst is de gemeente niet aansprakelijk voor afspraken die exploitanten ten aanzien van de in deze overeenkomst betrokken percelen met derden hebben gemaakt buiten voorliggende overeenkomst.
5. Aan een ontbinding op grond van dit artikel zullen exploitanten geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst.

Artikel 13: Boetebeding

1. In geval exploitanten het bepaalde in deze overeenkomst niet nakomen, verbeuren zij of hun eventuele rechtsopvolger(s) aan de gemeente per dag dat de tekortkoming voortduurt een boete van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) met een maximum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), waarvan gemeente onder meer de voor exploitant verplichte sanering alsnog kan uitvoeren.
2. Een boete zal eerst verschuldigd worden nadat de gemeente de exploitant schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke heeft gesteld en de exploitant de tekortkoming niet binnen een termijn van twee maanden heeft hersteld.
3. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarbij inbegrepen.
4. Naast het gestelde in het eerste lid van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 14: Kettingbeding

1. Exploitanten zijn verplicht en verbinden zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in deze overeenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de locatie, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, woordelijk op te nemen hetgeen is bepaald in deze overeenkomst, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete als bedoeld in artikel 13 ten behoeve van de gemeente.
2. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbinden exploitanten zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst, als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 15: Geschillenregeling

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 16: Voorbehouden / Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

1. De gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
2. Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de gemeente zich het recht voor in overleg met exploitanten de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De gemeente is dan niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen van de aanpassing.
3. Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de planning, door de gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en / of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. In geval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.
4. Indien de door de gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand lid verlangde wijzigingen de belangen van exploitanten in ernstige mate schaden, hebben deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de arbiters in te roepen, en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen.

Artikel 17 Planschade

De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door het college van burgemeester en wethouders dan wel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van:

- Exploitant 1 of diens rechtsopvolger(s), voor zover het betreft de vergoeding van schade als gevolg van het herzien van het bestemmingsplan voor het perceel Woertmansweg 13 te Bathmen;
- Exploitant 2 of diens rechtsopvolger(s), voor zover het betreft de vergoeding van schade als gevolg van het herzien van het bestemmingsplan voor het perceel Woertmansweg 13a te Bathmen;
- Exploitanten 3 of hun rechtsopvolger(s), voor zover het betreft de vergoeding van schade als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan voor het perceel Kappertsteeg 4 te Schalkhaar.

Artikel 18: Openbaarheid overeenkomst

1. Exploitanten zijn ermee bekend dat de gemeente binnen twee weken na het sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
2. Exploitanten zijn ermee bekend dat de gemeente binnen twee weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

Artikel 19: Bijlagen bij de overeenkomst

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Deze zijn daartoe mede door partijen geparafeerd.

1. a) Exploitatiegebied Woertmansweg 13-13a, Bathmen
b) Exploitatiegebied Kappertsteeg 4, Schalkhaar

2. Inpassingsplan Woertmansweg 13 en 13a, Bathmen, van 24 januari 2018, inclusief overzicht te saneren voormalige agrarische bebouwing Woertmansweg 13a Bathmen en Kappertsteeg 4 Schalkhaar
3. Financieel overzicht Rood voor Rood, inclusief inzicht in investeringen

Gemeente Deventer:

De heer ir. A.P. Heidema

Ondertekend op .. - .. - 2018

Exploitant 1:

Mevrouw W. Leunk-Hillebrand

ondertekend op .. - .. - 2018

Exploitant 2:

Mevrouw S.M. Muilerman-Leunk

ondertekend op .. - .. - 2018

Exploitanten 3:

De heer W.J.J Veldkamp

A.W.J. van Oldeniel

ondertekend op .. - .. - 2018

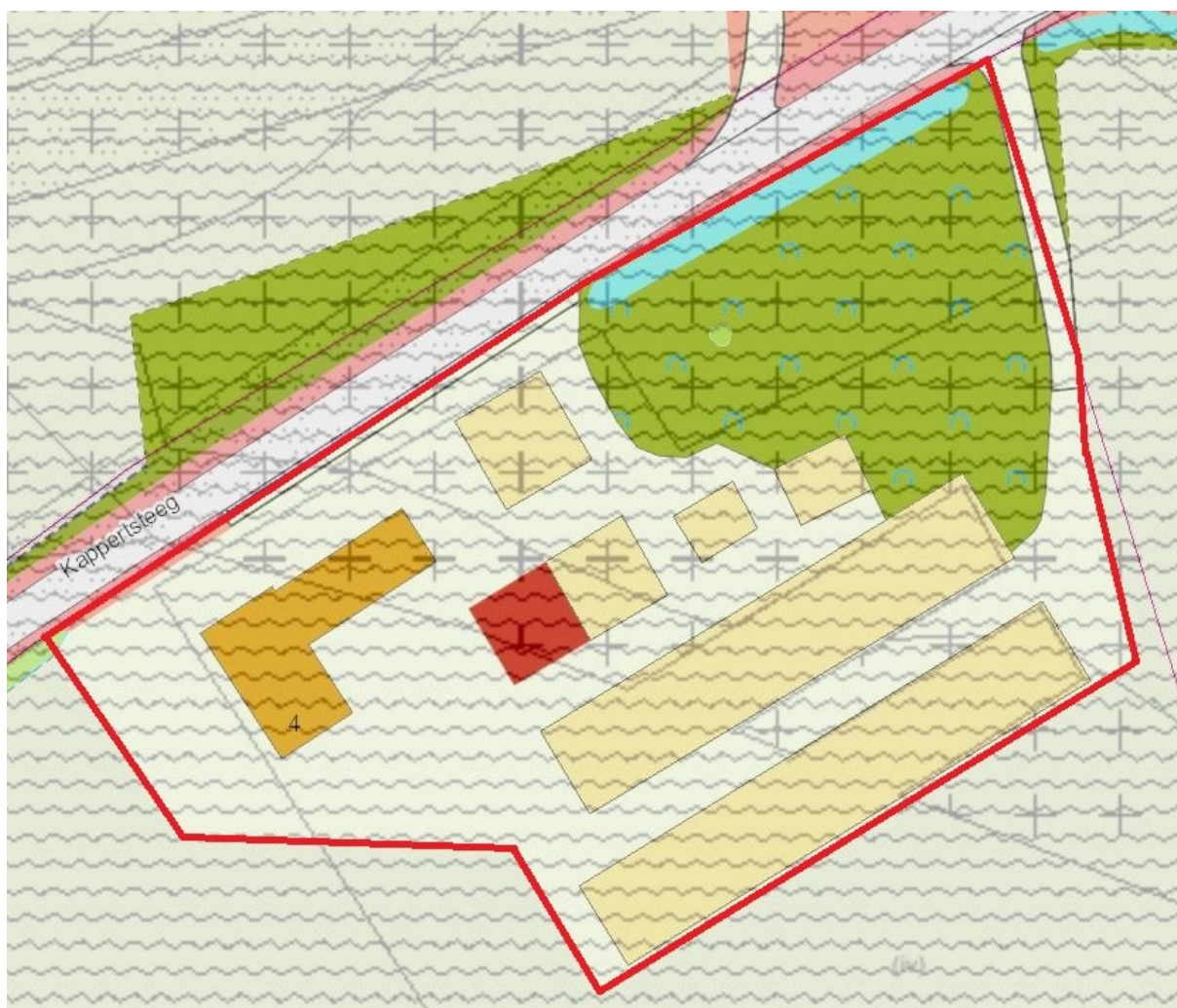
Bijlage 1a. Exploitatiegebied Woertmansweg 13-13a, Bathmen



Concept, met totstandkomingsvoorbehoud van instemming van door B en W
paraaf gemeente Deventer:

paraaf exploitanten:

Bijlage 1b. Exploitatiegebied Kappertsteeg 4, Schalkhaar



Concept, met totstandkomingsvoorbehoud van instemming van door B en W
paraaf gemeente Deventer:

paraaf exploitanten:

Bijlage 2. Inpassingsplan Woertmansweg 13 en 13a, Bathmen

CONCEPT

Bijlage 3. Overzicht te slopen gebouwen Woertmansweg 13a, Bathmen en Kappertsteeg 4, Schalkhaar

CONCEPT

Bijlage 4. Financieel overzicht Rood voor Rood Woertmansweg 13a, Bathmen

CONCEPT

Inpassingsplan Woertmansweg 13 en 13 a, Bathmen

Status: Definitief
Project: S.M. Muilerman
Datum: 24 januari 2018



Opdrachtgever:

Mevrouw S.M. Muilerman
Woertmansweg 13
7437 PL Bathmen

Opdrachtnemer:

Het Ruiterspad
Dorpsstraat 50
7218 AH Almen

Inrichtingsplan Woertmansweg 13 en 13 a , Bathmen
2018

1

januari

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	4
2.1	Erfindeling	4
3.	Landschappelijke analyse	6
3.1	Historie	6
3.2	Bodem en grondwaterpeil	8
3.3	Nederlands Natuur Netwerk	8
3.4	Analyse plangebied	8
4.	Erfindeling nieuw	9
5.	Landschapsplan	10
5.1	Uitgangspunten landschapsplan	11
5.2	Uitwerking landschapsplan	11
5.3	Toetsing landschapsplan aan LOP	14
5.4	Maatregelen Kappertsteeg te Colmschate	14
6.	Bijlagen	15

1. Inleiding

Het voor u liggende inrichtingsplan is opgesteld in het kader van het functieveranderingstraject van mevrouw S.M. Muilerman, Woertmansweg 13 te Bathmen, Gemeente Deventer. Het inrichtingsplan is een onderdeel van het functieveranderingstraject, dat wordt ingezet op het perceel van mevrouw Muilerman. De begeleiding van de functieverandering wordt uitgevoerd door de heer P. Loo.

Het is de wens van mevrouw Muilerman om naast de bestaande boerderij een nieuwe woning te realiseren op het perceel aan de Woertmansweg 13 en 13 a te Bathmen ten behoeve van haar dochter en schoonzoon. Dit kan worden gerealiseerd, door een bouwrecht te benutten dat is ontstaan uit sloop van voormalige agrarische bebouwing. Deze is niet voldoende aanwezig op deze locatie. Er wordt gebruik gemaakt van een bouwrecht dat is vrijgekomen uit sloop van agrarische gebouwen elders binnen de Gemeente Deventer, namelijk aan de Kappertsteeg te Schalkhaar. Op de locatie, eigendom van de familie Veldkamp, is men gestopt met het houden van vee. Sindsdien staan de voormalige agrarische gebouwen leeg en hebben geen functie meer. Op de daken van de schuren komt asbest voor.

De heer Veldkamp, wil de bestaande gebouwen slopen met uitzondering van een beeldbepalende schoppe. Ook zal een deel van een bestaande schuur behouden blijven voor berging.

De plannen passen binnen het beleidskader voor functieverandering van agrarische bebouwing naar wonen van de Gemeente Deventer.

Het inpassingsplan omvat de volgende onderdelen:

- Inrichting van het erf aan de Woertmansweg 13 en 13 a te Bathmen
- Situatie na sloop van gebouwen aan de Kappertsteeg 4 te Schalkhaar

In dit plan worden de gevolgen van de voorgenomen maatregelen uitgewerkt. De inpassing van de nieuwe woning aan de Woertmansweg is het belangrijkste onderdeel van het plan. Dit wordt geheel uitgewerkt. De maatregelen aan de Kappersteeg beperken zich tot uitsluitend de sloop van de voormalige agrarische gebouwen. Hier is geen landschappelijke inpassing noodzakelijk, anders dan het in standhouden van de aanwezige landschapselementen.

2. Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Luchtfoto plangebied (Bron: Atlas Overijssel)

Het plangebied van mevrouw Muilerman is gelegen aan de Woertmansweg 13 en 13 a te Bathmen en ligt 175 meter ten noorden van de Schipbeek. In de directe omgeving, minder dan 50 meter, zijn geen – agrarische – bedrijven aanwezig.

2.1 Erfindeling

Op het erf staan de huidige woning en twee voormalige agrarische gebouwen. Het erf is door 2 inritten ontsloten naar de Woertmansweg. Er staan daarnaast diverse oude bomen, voornamelijk inlandse eik, rondom de huidige gebouwen. De siertuin is grotendeels omzoomd met beuken- en ligusterhagen.



Foto: Boerderij met dubbele ontsluiting naar de Woertmansweg (voorgond).

3 Landschappelijke analyse

Het plangebied ligt ten westen van Bathmen. Geomorfologisch ligt het gebied op een beekdalbodem zonder veen en is relatief laaggelegen. Ter plekke bestaat de bodem uit beekerdgrond,.



Kaart: Het plangebied ligt op de bodemkaart. Het lichtgele deel geeft de beekerdgrond weer, het donkere deel is enkeerdgrond.

3.1 Historie

Op onderstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De boerderij genaamd 'Paalman' komt al voor op de historische kaart van 1850. De verschraling van het landschap ten faveure van de landbouw is in de periode van 1900 – 1930 al duidelijk zichtbaar. De contouren van het plangebied zijn wel zichtbaar gebleven, waarbij de houtopstanden gedeeltelijk nog aanwezig zijn. Echter deze hebben aan kwaliteit ingeboet en zijn gereduceerd tot een bomenrij.

Op de historische kaart van 1900 is er nog geen bebouwing aanwezig in het huidige plangebied. Omstreeks 1933 wordt de woning gebouwd. In die tijd wordt het perceel gekenmerkt door kleinschalige verkaveling, waarbij de percelen zijn omzoomd door bomen(rijen).



Historische kaart anno 1900 (Bron: topotijdreis.nl)



Kaartgedeelte historische atlas anno 1930 (Bron: Topotijdreis.nl)

Inrichtingsplan Woertmansweg 13 en 13 a , Bathmen
2018

7

januari

3.2 Bodemsoort en grondwaterpeil

De bodem van het plangebied bestaat uit beekerdgrond met een matig diepe grondwaterstand, grondwatertrap V.

3.3 Nederlands Natuur Netwerk (NNN)

Het plangebied ligt op ruime afstand, ca. 500 meter, van het Nederland Natuur Netwerk, voorheen Ecologische Hoofdstructuur.

3.4 Analyse plangebied

Het plangebied, eigendom van mevrouw Muilerman en haar moeder mevrouw Leunk, omvat in totaal ca. 2,5 ha, waarvan het erf en tuin met de gebouwen ca. 5.000 m² uitmaken. De overige grond, ca 1,8 ha is in gebruik als landbouwgrond. Langs de openbare weg, Woertmansweg, staan laanbomen, die op eigen grond staan.

Het landschapontwikkelingsplan van de gemeente Deventer schaaft het gebied onder de dekzandruggen. Kenmerkende karaktereigenschappen hiervan zijn:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter; § Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;

4 Erfindeling nieuw

Na sloop van de buiten gebruik zijnde agrarische gebouwen blijven de huidige woning en het bijbehorende bijgebouw staan. De locatie van nieuwe woning voortkomende uit de functieverandering van de agrarische gebouwen wordt gebouwd ten zuidwesten van de woning.

De afstand tussen de nieuwe woning en bestaande woning bedraagt ca. 25 meter. De bijgebouwen van de huidige woning en nieuwe woning zijn de verbindende schakel op het erf. Daarmee wordt invulling gegeven aan de één erfgedachte, terwijl er toch voldoende vrijheid tussen de woningen ligt. De nieuwe woning maakt gebruik van de bestaande inrit van het voorhuis van de bestaande boerderij. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande verharding.



Erfindeling met huidige bebouwing en toekomstige bebouwing en landschappelijke aanpassingen.

5 Landschapsplan

De ontwikkellocatie ligt in het beekdallandschap, kenmerkend van dit landschapstype is de openheid naar de Schipbeek, ten zuiden van de woning. Langs de openbare wegen staat de meest landschappelijke beplanting.



Luchtfoto van de huidige situatie en directe omgeving.

5.1 Uitgangspunten landschapsplan

Bij de herinrichting van het erf is uitgegaan van het behoud van de aanwezige gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken. De beeldbepalende inheemse loofbomen die op het erf staan blijven gespaard. De heggen rondom de tuin van de bestaande woning blijven eveneens zoveel mogelijk gehandhaafd.

5.2 Uitwerking landschapsplan

1. *Solitaire bomen*

In de zuidwest hoek van het erf vindt de aanplant van een boomgroep plaats. De keuze voor de bomen is in overleg te bepalen waarbij dit streekeigen soorten zijn. Hiervoor komen bijvoorbeeld in aanmerking:

- Haagbeuk
- Inlandse eik



Foto: solitaire eik

2. *Hoogstamboomgaard*

Op de locatie van de te slopen schuur vindt de aanplant plaats van een hoogstamboomgaard.
De soortenkeuze van streekeigen fruitbomen zal in nader overleg worden bepaald.
Het plantverband van de fruitbomen is 10 x 10 meter.



Foto: voorbeeld van een hoogstamboomgaard.

5.3 Toetsing landschapsplan aan LOP

--	--	--	--

In het LOP van de gemeente Deventer staat de gewenste ontwikkeling voor het dekzandlandschap beschreven:

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Met het voorgestelde landschapsplan wordt tegemoet gekomen aan de gewenste landschapontwikkeling voor het kampenlandschap.

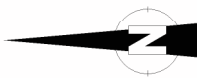
5.4 Maatregelen Kappertsteeg te Schalkhaar

--	--	--

Op het erf aan de Kappertsteeg wordt de landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Landschappelijk vinden hier geen maatregelen plaats. De aanwezige landschapselementen bestaande uit bos en boomgaard worden in stand gehouden.

6. Bijlagen

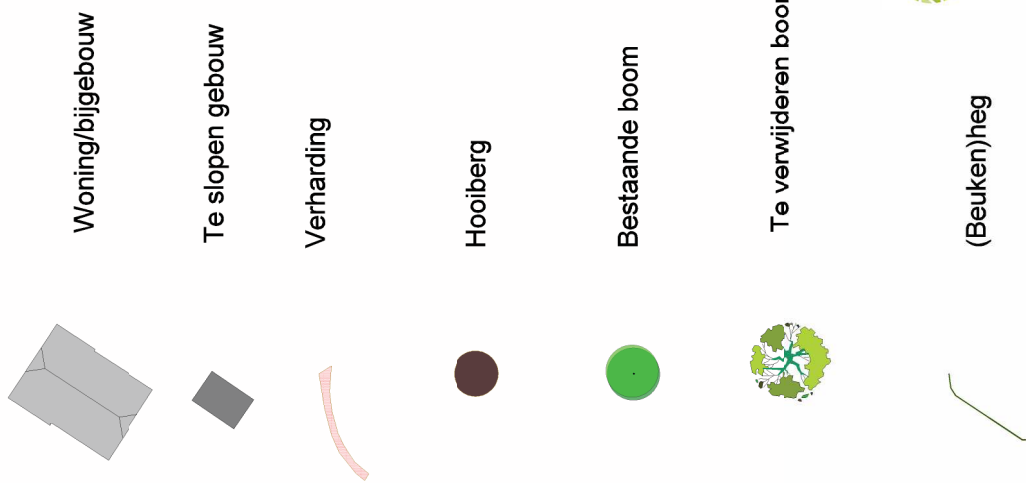
- Tekening bestaande situatie Kappertsteeg 4, Schalkhaar
- Tekening nieuwe situatie Kappertsteeg 4, Schalkhaar
- Tekening bestaande situatie Woertmansweg 13 – 13 a, Bathmen
- Tekening nieuwe situatie Woertmansweg 13 – 13 a, Bathmen

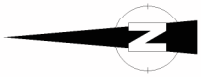


BESTAANDE SITUATIE

Mevrouw S.M. Muilerman
Woertmansweg 13
7437 PL Bathmen

Schaal 1:750
Formaat A4
Datum 25.01.2018
Status: Definitief

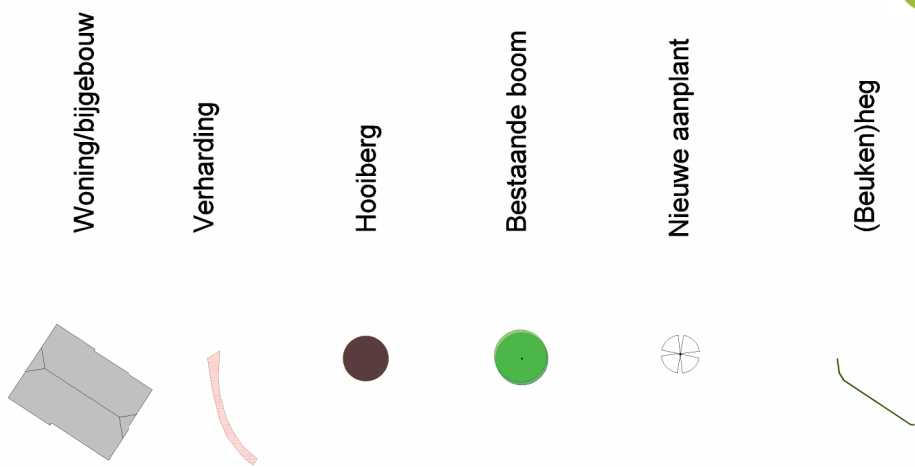




NIEUWE SITUATIE

Mevrouw S.M. Muilerman
Woertmansweg 13 en 13 a
7437 PL Bathmen

Schaal 1:750
Formaat A4
Datum 25.01.2018
Status: Definitief



Element	Omschrijving	Plantverband	Lengte	Formaat	Benodigd
1	Solitaire bomen, streekeigen soorten			14 - 16 cm (stamomtrek)	3
2	Boomgaard, diverse soorten streekeigen hoogstamfruitbomen	10*10		8 -10 cm (stamomtrek)	8

Begroting Muilerman

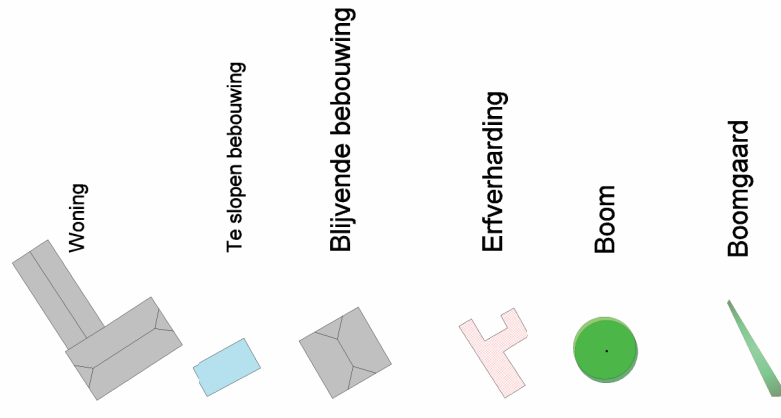
Naam	S.H. Muilerman
Adres	Woertmansweg 13
Postcode + Woonplaats	7437 PL Bathmen

Aanleg van landschapselementen	eenheid	aantal	prijs	totaal	BTW
aankoop laanbomen 14 - 16	stuks	3	€ 55,00	€ 165,00	6%
aanplant laanboom 14 - 16	stuks	3	€ 25,00	€ 75,00	21%
aankoop hoogstamfruitbomen	stuks	8	€ 23,75	€ 190,00	6%
aanplant hoogstamfruit 8-10	stuks	8	€ 25,00	€ 200,00	21%
boompaal + boomband	stuks	11	€ 4,25	€ 46,75	21%
aanschaf vraatbeschermer	stuks	11	€ 3,50	€ 38,50	21%
Subtotaal				€ 715,25	
BTW		6%	€ 355,00	€ 21,30	
BTW		21%	€ 360,25	€ 75,65	
Totaal				€ 812,20	

Huidige Situatie

W.J.J. Veldkamp
Kappertsteeg 4
7433 RJ Schalkhaar

Schaal 1:1000
Formaat A4
Datum 28.12.2017
Status: Definitief








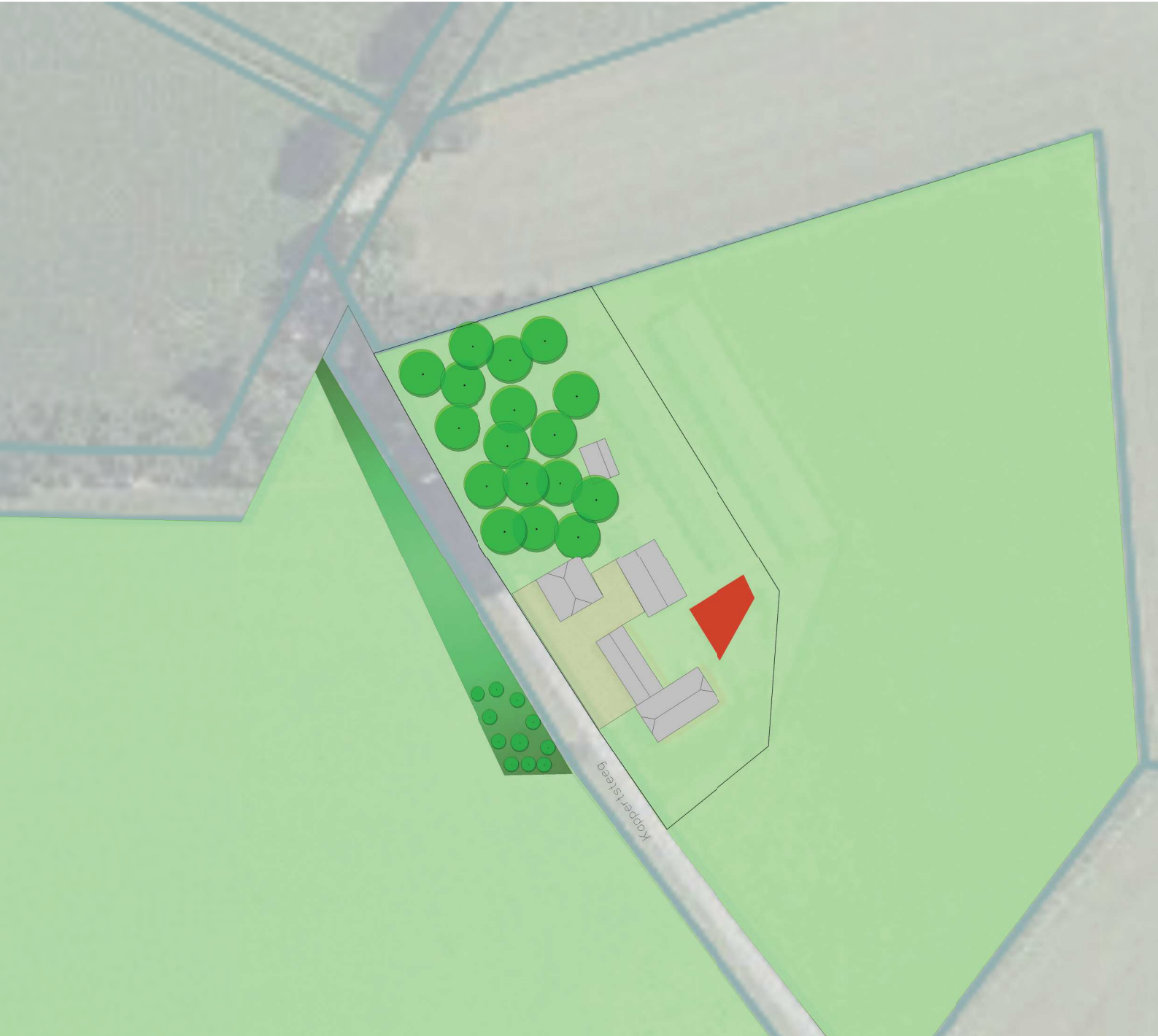


Erfinrichting na
sloop gebouwen

W.J.J. Veldkamp
Kappertsteeg 4
7433 RJ Schalkhaar

Schaal 1:1000
Formaat A4
Datum 28.12.2017
Status: Definitief

-  Woning/bijgebouw
-  Erfverharding
-  Boom
-  Moestuin
-  Boomgaard



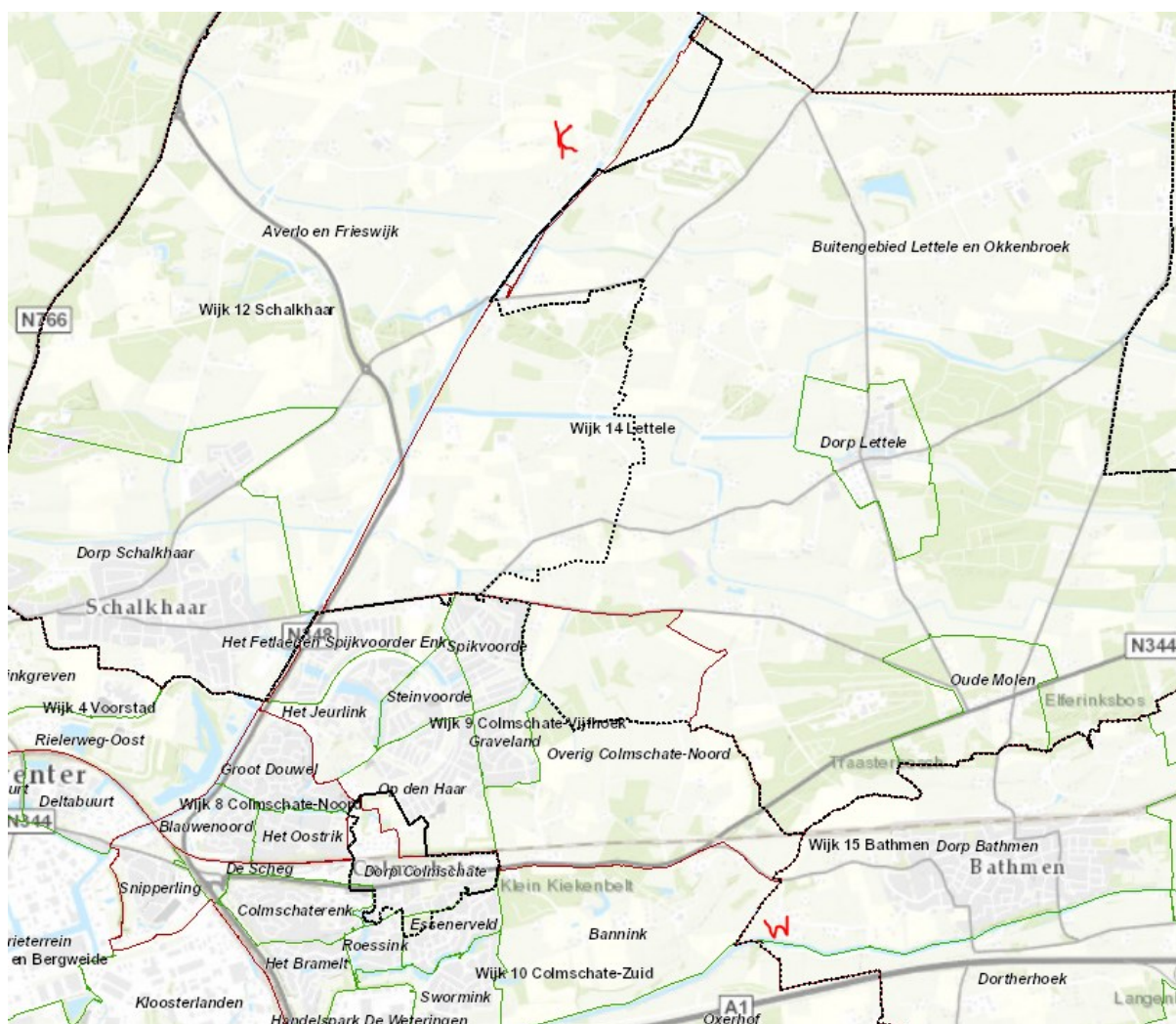
Financieel overzicht Rood voor Rood Woertmansweg 13-13a Bathmen en Kappertsteeg 4 Schalkhaar		
	Bedrag	Opmerking
Getaxeerde waarde 1 compensatiekavel Woertmansweg 13a Bathmen	€ 120.000,00	taxatierapport d.d. 17-11-2017
aftrekposten:		
30% gecorrigeerde vervangingswaarde schuren	€ 38.400,00	taxatierapport d.d. 20-11-2017
Sloopkosten 1194 m2 a € 25,- per m2	€ 29.850,00	standaardbedrag E 25,- per m2
Waardedaling agrarische grond a E 4000,- per 1000 m2	€ 2.000,00	standaardbedrag E 4000,- per 1000 m2
Bouwrijp maken grond compensatiekavel	€ 10.000,00	standaard 10.000,- euro per kavel
Investering in ruimtelijke kwaliteit		
Investerings	Bedrag	
Advies financieel	€ 8.470,00	volgens facturen / offerte
Advies erf- en landschapsinrichting	€ 6.246,63	volgens facturen / offerte
Kosten asbestinventarisatierapport	€ 998,25	volgens facturen / offerte
Investering ruimtelijke kwaliteit: erfinrichting	€ 1.119,03	volgens plan
Investering ruimtelijke kwaliteit: asbestsanering	€ 41.079,50	volgens opgave (m2 asbest volgens rapport)
kosten bestemmingsplan, bestemmingsplanprocedure, juridische begeleidnig	€ 15.955,90	volgens raming gemeente en offerte
Kosten onderzoeken planologische procedure	€ 1.452,00	
Totale		
Totaal aftrekposten	€ 80.250,00	
Totale investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 75.321,31	
Kavelwaarde minus aftrekposten minus investeringen in ruimtelijke kwaliteit	-€ 35.571,31	



Woertmansweg 13-13a Bathmen



Kappertsteeg 4 Schalkhaar



Ligging locaties Woertmansweg 13-13a (W) en Kappertsteeg 4 (K) ten opzichte van elkaar