

B i j l a g e n

- Rekenblad
- Verkennend milieukundig bodemonderzoek
- Watertoets
- Karakteristieke gebouwen
- Overlegreacties

REKENBLAD Standaard Rekenmethode I (bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2006)								BügelHajema		
								ADVISEURS		
gemeente:		Aa en Hunze			datum:		11-11-10			
bestemmingsplan:		Verblijfsaccommodatie Hunzeweg 1 Gieterveen			bestandsnaam:		AaVeHu1.xls			
situatie:		Hunzeweg								
jaar basisgegevens:		nvt		prognosejaar:		2020				
waarneempunten		woning								
rijlijnsnummer		1								
intensiteit basisjaar		750						mvt		
groeipercentage		0,0						% mvt		
etmaal int.(prognose)		Qetm 750								
periode		Dag			Avond			Nacht		
uurintensiteit		7,2			2,0			0,7		
		52,9			14,7			5,1		
gemiddelde		Qlv 0,8			0,2			0,1		
uur -		Qzv 0,3			0,1			0,0		
intensiteit		Qmr 0,0			0,0			0,0		
		Qtot 54,0			15,0			5,3		
snelheid		Vlv 80			Vmv 80			Vzv 80		
		Vmr 80			Hw 1,5			Hweg 0,0		
waarneemhoogte		fobj 0,0			DAB/referentiewegdek 0,0			afstand obstakel 0,0		
wegdekhogte		a 0,0			bodemfactor 0,77			afstand-kruising r 20,0		
objectfractie		d 20,0								
wegdekverharding										
afstand obstakel										
afstand-kruising										
bodemfactor										
afstand (schuin)										
afstand (hor.)										
periode		Dag			Avond			Nacht		
emissie		Elv 67,6			Emv 54,4			Ezv 52,3		
		Emr 0,0			Etotaal 67,9			dB		
correctie		Ckruispunt (vri) 0,0			Cobstakel 0,0			Creflectie 0,0		
		Ctotaal 0,0			Dafstand 13,0			Dlucht 0,1		
demping		Dbodem 3,2			Dmeteo 1,0			Dtotaal 17,4		
		N								
zichthoekcorrectie										
periode		Dag			Avond			Nacht		
dag/avond/nachtwaarde		50,5			45,0			40,4		
dag/avond/nachtcorrectie		0			5			10		
dag/avond/nachtwaarde na correctie		50,5			50,0			50,4		
Lden		50,4						dB		
aftrek artikel 110g WGH 2006		2						dB		
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		48						dB		



Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW Emmen

Tel. (0591) 65 91 28
Fax (0591) 65 93 25

www.sigma-bm.nl
E-mail info@sigma-bm.nl

verkennend milieukundig bodemonderzoek
Hunzeweg nr. 1 te Gieterveen
10-M5199
fam. Kalsbeek
31 mei 2010

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Aanleiding van het verkennd milieukundig bodemonderzoek	4
1.3	Doel van het onderzoek	4
1.4	Referentiekader van het onderzoek	4
1.5	Opbouw van het rapport	5
2	VOORONDERZOEK	6
2.1	Basisinformatie	6
2.2	Keuze type vooronderzoek	7
2.3	Standaard vooronderzoek	7
2.4	Hypothese	11
3	VELDONDERZOEK	12
3.1	Uitvoering van het veldonderzoek	12
3.2	Resultaten van het veldonderzoek	13
4	CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK	15
4.1	Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek	15
4.2	Toetsingscriteria grond en grondwater	16
4.3	Analyseresultaten en interpretatie	17
4.3.1	Milieuhygiënische kwaliteit grond	17
4.3.2	Milieuhygiënische kwaliteit grondwater	20
6	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	22
	Aanbevelingen	23
	Algemeen/opmerkingen/betrouwbaarheid	23
	LITERATUURLIJST	24
	COLOFON	25

BIJLAGEN

1. Topografisch overzicht (1:ca. 6.138)
2. Onderzoekslocatie met boorplan (1:500)
3. Boorbeschrijvingen
4. Analysecertificaten SGS BV
5. Wettelijk toetsingskader en achtergrondinformatie rekenmethode toetsingswaarden
6. Onafhankelijkheidsverklaring

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennd milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan

grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

De bovengrond bevat plaatselijk puinsporen.

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 6) bevat een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte minerale olie in het bovengrondmengmonster MM1 geeft geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (2.2-3.2 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte minerale olie en naftaleen (vluchtige aromaten) t.o.v. de streefwaarde.

De verhoogd gemeten gehalten minerale olie en naftaleen (vluchtige aromaten) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 geven geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf in paragraaf 2.4 gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt.

De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen zijn in een dermate gehalten gemeten dat geen aanleiding bestaat tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er lichte beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, naar onze mening, geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde verbouw van een schuurruimte tot woonruimte op de onderzoekslocatie.

Afwijkingen in de werkzaamheden

Er hebben bij de uitvoering van veldwerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen BRL SIKB 2001 en 2002.

Er hebben bij de uitvoering van analysewerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen AS3000 en/of overige geldende analysemethoden.

Aanbevelingen

Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Besluit Bodemkwaliteit (besluit november 2007).

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennd bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitsel over geven.

Algemeen/opmerkingen/betrouwbaarheid

Het onderhavige onderzoek heeft betrekking gehad op een deel van het perceel Hunzeweg nr. 1 te Gieterveen (zie bijlage 2). Op basis van het onderhavige onderzoek kan alleen een uitspraak worden gedaan omtrent de bodemkwaliteit van het onderzochte terreindeel (de te verbouwen schuurruimte). Op basis van het onderhavige onderzoek kan geen uitspraak worden gedaan: omtrent de bodemkwaliteit van niet onderzochte terreindelen, de bodemkwaliteit van niet bekende verdachte terreindelen, de bodemkwaliteit onder gebouwen en/of gesloten verharding, de bodemkwaliteit van niet verkende bodemlagen etc. Daarnaast kan op basis van dit onderzoek geen uitspraak worden gedaan omtrent de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem.

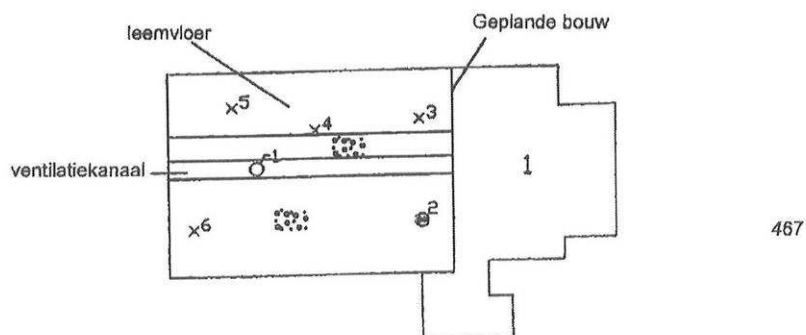
T.a.v. historische informatie van de locatie wordt opgemerkt dat de geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Voor het verkrijgen van historische informatie is Sigma Bouw & Milieu afhankelijk van deze bronnen, waardoor Sigma Bouw & Milieu niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.

In algemene zin wordt opgemerkt dat bij analyse van mengmonsters de gehalten in de individuele deelmonsters zowel hoger als lager kunnen zijn dan de aangetoonde gehalten in het betreffende mengmonster.

Hoewel het verrichte veld- en chemisch-analytisch onderzoek, zoals bij ieder bodemonderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd, is er naar gestreefd om representatieve bodemmonsters te verkrijgen. Het is juist de deze steekproefsgewijze benadering die het onmogelijk maakt garanties t.a.v. de bodemkwaliteit af te geven op basis van de resultaten van een bodemonderzoek. Een verkennd bodemonderzoek geeft nooit volledige zekerheid omtrent de toestand van de bodem ter plaatse van een locatie. Het is echter op basis van dit onderzoek nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de bodem voorkomen, bv. t.g.v. as-, verbrandings-, of afvalgaten. Het kan op basis van dit onderzoek niet geheel uitgesloten worden dat zich op de locatie verontreiniging bevindt welke in dit onderzoek niet is aangetroffen. Het uitgevoerde verkennd bodemonderzoek is dan ook indicatief en een momentopname. De resultaten van het onderzoek kunnen minder representatief worden naarmate de tijd verstrijkt. Het onderzoek beoogt de kans op de aanwezigheid van verhoogde concentraties aan verontreinigende stoffen te verminderen. Sigma Bouw & Milieu aanvaardt derhalve op generlei wijze aansprakelijk voor de gevolgen welke voortvloeien uit beslissingen welke worden genomen op basis van de onderzoeksresultaten van het onderhavige onderzoek.

BIJLAGE 2 ONDERZOEKSLOCATIE

- Hunzeweg -



786

Kadastraal sectie K, nr. 467, gemeente

Legenda	
✱ ✱ gras/braak	XXXX tegels
XXXX grind, split ed.	XXXX asfalt
XXXX klinkers	XXXX beton

⊗ = combinatie boring/peilbuis
x = boring tot 0.5 m -mv.
* = boring tot 1.0 m -mv.
⊗ = boring tot 2.0 m -mv.
⌋ = proefsleuf/gat

0 m 10 m 50 m



Phileas Foggstraat 153 Vakgebieden
7825 AW EMMEN
tel. (0591) 65 91 28
fax (0591) 65 91 25

□ Bouw
□ Milieu

<http://www.sigma-bna.nl>

project: Hunzeweg 1 te Gieterveen

opdrachtgever: Fam. Kalsbeek

onderdeel: Bijlage

datum: 31-05-2010

schaal: 1:500

werknr.: 10-M5199

bladnr.: 1



Code: 20101109-33-2694

Datum: 2010-11-09

PLAN: bestemmingsplanwijziging karakteristieke boerderij Volharding naar vakantieboerderij

HEEFT GEEN BELANG OF WIJZIGING TOT GEVOLG VOOR HET WATERSYSTEEM

Algemene projectgegevens:

Projectnaam: bestemmingsplanwijziging karakteristieke boerderij Volharding naar vakantieboerderij
Oppervlakte plangebied: 2171 m²

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: Marissa Plantenga
Organisatie: BugelHajema Adviseurs
Postadres: Postbus 274
Postcode/plaats: 9400 AG Assen
Telefoon: 0592-316206
Fax:
E-mail: projectsecretaresse@bugelhajema.nl

Aa en Hunze

Contactpersoon: De heer Lunshof
Telefoon: 0592-267777
E-mail: blunshof@aaenhunze.nl

Wateradvies Waterschap Hunze en Aa's

Het door Marissa Plantenga ingediende plan binnen de gemeente Aa en Hunze, raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

Betrokkenheid waterschap

Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te betrekken. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met het waterschap (0598-693800).

Wijzigingen in het plan

Mochten er wijzigingen optreden dan raden wij u aan het plan nogmaals via de Digitale Watertoets door te lopen. Blijft het plan op "geen belang" dan kunt u, zonder de Digitale Watertoets formeel af te ronden, verdergaan met uw plan.

Is er wel een wijziging opgetreden en komt u hierdoor in de korte of normale procedure, dan de Digitale Watertoets opnieuw afronden.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Bestemmingsplan Buitengebied - Gieterveen

Ruimtelijk erfgoed

Karakteristieke gebouwen

Hunzeweg 1	boerderij (1887), krimpentype, woonhuis pannengedekt, schuur golfplatengedekt, voordeur met omlijsting asymmetrisch in voorgevel, passend in agrarische structuur
------------	--

Ruimtelijk erfgoed Onderdeel gebouwde omgeving

Toelichting 'karakteristieke gebouwen'

Inleiding

Er zijn twee aanleidingen om als gemeente aandacht te besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en met name aan die van de gebouwde omgeving van onze dorpskernen. Ten eerste heeft de bevolking menigmaal haar afschuw uitgesproken bij het verdwijnen van een beeldbepalend gebouw. Daarnaast is er het bestuurlijk besef, dat de ruimtelijke kwaliteit in de oudere delen van onze dorpen voor een groot deel wordt bepaald door gebouwen die met elkaar een verwantschap uitstralen in gerelateerde functies en in verschijningsvorm. Het verlies van deze gebouwen door (gedeeltelijke) sloop of grove wijziging tast de ruimtelijke kwaliteit van onze dorpen aan. Reden, waarom sloop en wijziging niet alleen van particulier, maar ook van publiek belang is, vergelijkbaar met het bouwen.

Hierna wordt ingegaan op het onderscheid met de beschermde monumenten, de ruimtelijke schaalniveaus, een nadere definiëring, de werkwijze bij aanduiding, de te onderscheiden categorieën en de gebruikte begrippen.

Onderscheid monumenten en karakteristieke gebouwen

Gebouwen, die door de Monumentenwet 1988 of door de Provinciale Monumentenverordening 2008 worden beschermd, hebben veelal bouwhistorische en cultuurhistorische waarde, waarbij aspecten als ouderdom, gaafheid en zeldzaamheid een grote rol spelen. Behoud van het oorspronkelijke uiterlijk en gebruikte materialen staan voorop. Deze gebouwen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan meestal benoemd onder de paragraaf cultuurhistorie.

Binnen de groep overige gebouwen kunnen we een categorie onderscheiden, die in belangrijke mate de gebouwde identiteit van onze dorpen bepaalt, de zogenaamde karakteristieke gebouwen. Zij komen veelvuldig voor en bepalen nog veel meer het ruimtelijk beeld dan die paar aangewezen monumenten, hoe waardevol die op zichzelf ook zijn. De karakteristieke gebouwen zijn vaak aangepast aan een nieuwe functie of aan de eisen van deze tijd.

Deze groep gebouwen, die niet als monument is aangewezen, blijkt erg kwetsbaar te zijn voor (gedeeltelijke) sloop of grove wijziging.

Ruimtelijke schaalniveaus

De meeste dorpsbeelden zijn door de aanwezigheid van boerderijen agrarisch van karakter. De gebouwen bepalen – met het groen, de erven, de wegen en eventueel het water – de ruimtelijke identiteit. De onderlinge plaatsing bepaalt van welk dorpstype sprake is. In hoofdzaak kent Aa en Hunze drie dorpstypen:

1. Het esdorp op het Drents Plateau in diverse varianten;
2. Het wegdorp van de randveenontginningen;
3. Het kanaaldorp in de veenkoloniën.

In de meeste geactualiseerde bestemmingsplannen hebben we 'karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten' onderscheiden, die het betreffende dorpstype van de betreffende kern verder duiden.

Bij ruimtelijke kwaliteit zijn alle schaalaspecten belangrijk, zowel de stedenbouwkundige structuur als de architectonische detaillering. Juist op dat laatste aspect zien we een grote verscheidenheid in kwaliteit bij de karakteristieke gebouwen. De een is nog in alle facetten van de architectuur authentiek. De ander is dat slechts in de hoofdvorm en / of de dakbedekking en speelt toch nog een grote rol in het dorpsbeeld.

Ruimtelijk erfgoed

Onderdeel gebouwde omgeving

Definitie 'karakteristiek gebouw'

Een 'karakteristiek gebouw' is een bouwwerk, dat vanwege haar cultuurhistorie of architectuur opvalt. Voor de aanduiding 'karakteristiek gebouw' in een bestemmingsplan of nota welstandsbeleid komen bouwwerken in aanmerking die niet wettelijk worden beschermd (instandhouding historische waarden), maar waaraan op lokaal niveau belang wordt gehecht vanwege de verschijningsvorm (beeldwaarde) en / of de cultuurhistorische waarde. De gebouwen hebben betekenis voor de karakteristiek van het dorpsbeeld ter plekke. Zij zijn het waard om in hoofdzaak behouden te blijven en in geval van wijziging verdienen zij een respectvolle behandeling, waarbij rekening wordt gehouden met het oorspronkelijke karakter.

De aanduiding van karakteristieke gebouwen

In de beschrijving van de karakteristieke gebouwen is per gebouw de oorspronkelijke en eventueel nieuwe functie van het gebouw en eventueel het type aangegeven, als mede het bouwjaar en/of de bouwperiode en de dakbedekking. Daarna wordt de stedenbouwkundige context vermeld, die min of meer ook een tijdsaanduiding in zich heeft.

Selectieaspecten

Vanwege het eerder genoemde verwantschap in functie en verschijningsvorm spelen bij de aanduiding van een gebouw de volgende aspecten een rol:

1. Het gebouw is representant van een bepaald type, bouwstijl of heeft een bijzondere (voormalige) functie;
2. Het gebouw heeft een (deels) rietgedekte kap;
3. Het gebouw draagt – eventueel met andere - bij aan het (karakteristieke) stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
4. Het is relevant of het gebouw oorspronkelijk is en of eventuele veranderingen met respect voor het originele uiterlijk zijn uitgevoerd. Op het moment, dat de uitstraling zodanig is gewijzigd, dat het een negatief effect heeft op het dorpsbeeld, kan een gebouw niet meer de aanduiding karakteristiek krijgen. Dat geldt ook als de architectonische uitwerking niet éénduidig is en de totale uitstraling vervreemdend werkt. Eenheid in de architectuur van de – vanuit de openbare ruimte - zichtbare gevels is dus belangrijk.

Ad 1 De gebouwen, die als 'karakteristiek' zijn aangeduid, hebben een herkenbare hoofdvorm. Deze wordt op de bestemmingsplankaart als zodanig aangeduid en middels de voorschriften driedimensionaal beschermd.

Als karakteristieke hoofdvormen zijn onderscheiden: de boerderijen in diverse typen (en uit diverse tijdspannen), complexen van woning met ambachtsgebouw en individuele gebouwen. De boerderijen onderscheiden zich door grote gesloten dakvlakken (veelal rietgedekt), lage gootlijnen bij de schuren en gevels met verticale gevelopeningen.

Enkele gebouwen hebben karakteristieke aanbouwen (stookhokken, al of niet met tussenlid). Soms is alleen het stookhok als zodanig aangeduid.

Niet-karakteristieke aanbouwen zijn buiten de aanduiding van het hoofdgebouw gelaten.

Een aangebouwde of naastgelegen woning wordt meestal als ontwikkeling gezien tenzij deze in de omschrijving is vermeld.

Ad 2 De geheel of deels rietgedekte boerderij is karakteristiek voor bebouwing op het zandgedeelte van onze gemeente, maar komt ook in het randveenontginningslandschap voor. Bij de inventarisatie van de karakteristieke gebouwen is onder andere gebruik gemaakt van de voormalige provinciale lijst van gebouwen met rietdak.

Boerderij Volharding
Hunzeweg 1
Gieterveen

Familie Kalsbeek- Poelman
Aart van der Leeuwlaan 8
9405 AW Assen
Tel. 05920 355157
Mobiel: 0629325485

Inleiding

De huisplaats van de boerderij is al vanaf 1691 in bezit van de familie.

De boerderij is gebouwd op een zandkop van de oorspronkelijk Noord-Zuid as van Bonnerveen. Het is een van de weinige zandkopjes waar nog een huis staat. De beschilderingen in de pronkkamer en de gang zijn uniek. Wij gebruiken de boerderij niet als woonbestemming. Toch willen wij de boerderij een functie geven. Enerzijds om een economisch aantrekkelijk product te ontwikkelen, anderzijds om leegstand te voorkomen. De boerderij ligt in het Drentse Veenkoloniaalgebied (Oostermoer) aan de voet van de Hondsrug, een aantrekkelijk toeristisch gebied. In de toeristische sector zien wij mogelijkheden. Door de boerderij geschikt te maken als vakantieboerderij wordt ingespeeld op de markt en het historische karakter van de boerderij is aantrekkelijk voor specifieke doelgroepen. Die doelgroep wordt nog verder gespecificeerd door de boerderij qua inrichting geschikt te maken voor gasten met een beperking. Van juist deze groep is bekend dat zij grote behoefte hebben aan vrijstaande locaties die voor hun geschikt zijn om een prettig verblijf te hebben.

De boerderij wordt geschikt gemaakt voor 4-8 personen, op deze wijze wordt het mogelijk om gezinnen te ontvangen, maar ook kleine groepen. Het kwaliteitsniveau wordt hoog en de accommodatie zal zich richten op minimaal het middensegment van de markt.

Indicatie voorzieningen:

- er is een aparte kamer en een badvoorziening voor gehandicapten
- alle kamers zijn gelijkvloers
- het huis is rook- en huisdiervrij.
- er is nog 1 bedstee die door gasten gebruikt kan worden.
- een inbandige speelplaats
- een recreatieruimte
- volop buitenruimte

De markt:

Door de bijzondere locatie, de toegankelijkheid voor gasten met een handicap, de historische boerderij en de vele recreatieve mogelijkheden die de omgeving biedt, bieden wij een hoogwaardige verblijfsaccommodatie. De accommodatie is jaarrond beschikbaar. Op basis van gegevens van Toerdata Noord kan als reële bezetting ongeveer 30% worden gehanteerd. Gezien de voorzieningen die getroffen voor de specifieke doelgroep met een beperking, mag een bezettingsgraad van 40% aangehouden worden.

Omzet

Theoretische capaciteit (de accommodatie is geschikt voor 4-8 personen. We houden 6 bedden aan voor de berekening.)

Aantal dagen	Aantal bedden	Capaciteit	bezetting	Aantal overnachtingen
365	6	2190	40%	876

Omzet berekening

Gemiddelde prijs per overnachting: € 12,00 (gemiddeld € 500,00 per week. 6 personen en 7 nachten per week)

Omzet: 876 nachten x € 12,00 = € 10.512,00

Financiering:

Doelstelling is dat het pand geen winst hoeft op te leveren maar moet zijn eigen kosten kunnen opbrengen. De verbouwingskosten bedragen € 80.000,00 Dit wordt gefinancierd met eigen vermogen.

Kosten/opbrengsten

In de berekening hebben wij de afschrijvingen en het renteverlies op het ingebrachte kapitaal niet meegenomen. Wij beschouwen de investeringen ook als een belangrijk waarde vermeerdering voor het pand.

kosten per jaar	
Verzekeringen	€ 750,00
gem. belastingen, enz	€ 800,00
Schoonmaak	€ 1.200,00
Wasserij	€ 800,00
Tuinonderhoud	€ 500,00
Gas/ stroom/ water	€ 2.500,00
promotie	€ 500,00
onderhoud en vervanging	€ 2.000,00
 Totaal kosten	 € 9.050,00
 omzet	 € 10.512,00
 Resultaat	 € 1.462,00

Procedures

Voor de realisatie van de plannen is nodig:

- wijziging bestemming van huidig agrarisch naar verblijfsrecreatie
- bouwvergunning

Aan:
Gemeente Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN


Gemeente Aa en Hunze	
Nummer:	2011000 928
Ingekl:	09 FEB 2011
Afzender:	BVROM/BO
Behandelaar:	Lunshof

Assen, 8 februari 2011

Ons kenmerk 201100189-00260475

Behandeld door S. Andela (0592) 365039

Onderwerp: Advies geen provinciaal belang Ruimtelijk Plan verblijfsaccommodatie Hunzeweg 1 te Gieterveen

Geacht college,

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerp-Bestemmingsplan verblijfsaccommodatie Hunzeweg 1 te Gieterveen.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juni 2010) is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.



Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens deze,

i.o.



dr. P.J. van Eijk,
manager Duurzame Ontwikkeling



Gemeente Aa en Hunze
Nummer: 2011001049
Ingek: 14 FEB 2011
Afdeling: URO/130
Behandelaar: B. Lunshof



WATERSCHAP
Hunze en Aa's

Gemeente Aa en Hunze
De heer L.H. Lunshof
Postbus 93
9460 AB GIETEN

Aquadark 5, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel 0598-693800
Fax 0598-693893
www.hunzeenaas.nl

Uw brief

Ons kenmerk

IN11-0446/11-0484

Onderwerp

Bestemmingsplan - voorontwerp -
Verblijfsaccommodatie Hunzeweg 1 te
Gieterveen

Datum

11 februari 2011

Behandeld door

Emiel Galetzka

Doorkiesnummer

0598-693248

Geachte heer Lunshof,

Als reactie in het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op het voorontwerp van het Bestemmingsplan verblijfsaccommodatie Hunzeweg 1 Gieterveen, deel ik u mee dat ik geen op- of aanmerkingen heb.

Met vriendelijke groet,

namens het dagelijks bestuur,


Jellmer Kooistra

Afdelingshoofd Beleid, Plannen en Projecten

Van: Lizzy Boudestein-Coenraad [Lizzy.Coenraad@minvrom.nl] namens Postbus VI
Ruimtelijkeplannen [Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl]
Verzonden: donderdag 3 maart 2011 15:23
Aan: Lunshof, Bert
CC: 'ruimtelijkeplannen@drenthe.nl'
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan Verblijfsaccommodatie Hunzeweg 1 te Gieterveen
kenmerk (holmesnr): 40601

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze,
ter attentie van de heer Lunshof.

Op 26 januari 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van
het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan
"Verblijfsaccommodatie Hunzeweg 1 te Gieterveen".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van
VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk
Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk.
Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de
rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van
opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat Generaal VROM,

mr. R.J.M. van den Bogert

i.o
ir. W.P.J. ter Haar
Coördinator

.....
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
IPC 510
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

.....
T 026 3528400 (kantoor Arnhem)
T 050 5992700 (kantoor Groningen)

Deze mail is gescand met McAfee Webshield en bevat geen virussen.

Gemeente Aa en Hunze.
