

PROVINCIE DRENTHE	
No.:	_____
Ingek.:	22 JUNI 2018
TEAM:	_____
TE BEH. DOOR:	_____
DWS:	G.AFD.:



Postadres:  
Postbus 18  
7800 AA Emmen

Bezoekadres:  
Nautilusstraat 7  
Emmen

Tel. 0591-657900  
Fax 0591-643050

E-mail adres:  
brands@brandsbouw.nl

PROVINCIE DRENTHE  
TEAM SUBSIDIES & INKOOP  
POSTBUS 122  
9400 AC ASSEN

Werk: Zuidwold  
Datum: 21-6-2018

Zonder verder begeleidend schrijven worden U bijgaande stukken toegezonden:

Omschrijving	Datum	Aantal
SUBSIDIE Herstelvereenb. Ruimtelijke Kwaliteit		

- naar aanleiding van Uw brief/telefoon d.d. \_\_\_\_\_
- ten behoeve van de uitvoering \_\_\_\_\_
- volgens afspraak \_\_\_\_\_
- accoord bevonden door \_\_\_\_\_
- ter informatie/goedkeuring \_\_\_\_\_
- prijsopgave voor \_\_\_\_\_
- ter controle \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Opmerkingen: \_\_\_\_\_

Behandeld door: \_\_\_\_\_ Hoogach \_\_\_\_\_

## Aanvraag

# Subsidie Herstructurering Ruimtelijke Kwaliteit

Met dit formulier kunt u bijdrage aanvragen voor projecten in de bebouwde kom die verpaupering tegengaan.

### Anwijzingen

- Voordat u dit formulier invult is het handig om de volgende bijlagen bij de hand te hebben. Er wordt verder op in dit formulier om gevraagd.
  - Projectplan of activiteitenplan, inclusief tijdplanning, fasering en begroting. Het projectplan wordt beschouwd als een uitgebreide versie met bijlagen van de informatie die in dit formulier wordt verstrekt. Hiervoor gebruikt u het te downloaden format.
  - De-minimisverklaring (alleen van toepassing voor organisaties die eerder (de-minimis)steun hebben ontvangen)
  - Een bewijs van bankrekening (kopie afschrift is toereikend)
  - Een ondertekende machtiging als u dit formulier invult als gemachtigde (indien aanvraag wordt ingediend namens derden)
  - Vraagt u voor de eerste keer subsidie aan bij ons? Houdt u er dan rekening mee dat wij de volgende stukken eventueel opvragen:
    - een kopie van de statuten of reglementen van de organisatie
    - afschrift inschrijving handelsregister
    - de balans per einddatum vorig boekjaar of de jaarrekening over dat jaar
- Dit formulier kunt u ook m.b.v. Acrobat Reader invullen; u dient dan wel een geprint exemplaar te ondertekenen en te sturen.
- Het formulier te zamen met de bijlagen kunt u sturen naar: Provincie Drenthe, Team Subsidies en Inkoop, Postbus 122, 9400 AC Assen.

### Heeft u vragen?

Neem contact op met de provincie Drenthe, [post@drenthe.nl](mailto:post@drenthe.nl), (0592) 36 55 55.

afdrukken





**1.**

Naam organisatie

Brands Bouwontwikkeling bv

Rechtsvorm

 Stichting Vereniging Anderszins, namelijk BV

KVK-nummer

04039912

Straat/Postbus

postbus

Huisnummer/postbusnummer

18

Toevoeging huisnummer

Postcode

7800AA

Plaats

Emmen

Naam contactpersoon

Aanhef

 Dhr. Mevr.

Functie contactpersoon

directeur eigenaar

Telefoonnummer

0591-657900

Telefoonnummer mobiel

E-mailadres

@brandsbouw.nl

IBAN-bankrekeningnummer

Kunt u de BTW op de activiteiten

 Ja Nee Gedeeltelijk

verrekenen, terugvorderen of compenseren?

**2.**Wat is de locatie\* (adres) waarop de  
aanvraag betrekking heeft?

Hoofdstraat 118 Zuidwolde

Heeft u over uw project contact gehad  
met een beleidsmedewerker van onze  
provincie? Ja Nee

Indien ja, met wie heeft u contact gehad?

Uw project is\*\*

 nog niet gestart gestart, maar nog niet afgerond afgerondHeeft u voor dezelfde activiteiten en  
subsidiabele kosten ook bij een andere  
overheid (Europa, rijk, gemeente)  
subsidie aangevraagd? Ja Nee

Indien ja, waar en wat is de status daarvan?

Zijn voor dit project vergunningen vereist?

 Ja NeeIndien ja, welke vergunningen zijn dit en  
wat is de status daarvan?\*\*\*

omgevingsvergunning is aangevraagd

\* Kaart meesturen.

\*\* Het betreft expliciet het starten van de uitvoering. Voorbereiding van het project om tot een projectplan te komen en subsidieaanvraag zijn toegestaan.

\*\*\* Indien al beschikbaar het betreffende document meesturen of anders een verklaring van de gemeente dat zijn haar medewerking zal verlenen aan het planologisch obstakelvrij maken van het project met een tijdsindicatie wanneer het obstakelvrij kan zijn.

Aan welke van deze toetsingscriteria voldoet u?\*

- Verbetering leefbaarheid:
  - bevordering welzijn en welbevinden
  - tegengaan effecten van bevolkings- of huishoudsdaling
- Stimulans voor ruimtelijke samenhang:
  - tegengaan verpaupering
  - versterken ruimtelijke samenhang in buurt of wijk
  - versterking van het ruimtelijke kwaliteitsbeeld
  - in de eindsituatie een goed beheer mogelijk maken van het openbaar gebied
- Verhoging duurzaamheid:
  - besparing fossiele energie
  - opwekking duurzame energie
  - gebruik innovatieve duurzame technieken milieuhygiënische verbetering
- Financiële zekerheid over de uitvoering
- Bijdrage aan opleidingsplaatsen in de bouw, installatie en infra

#### 4.

Naam project

14 appartementen De Wheemhoeve

Wat is de aard van de activiteit?

- Het voorkomen van verdergaande verpaupering door het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen en/of een eindsituatie te creëren in beheer die zorgt voor een maatschappelijk aanvaardbare leefsituatie.
- Het revitaliseren of herprofilieren van vastgoed, als onderdeel van een ontwikkelingsproces op buurt- of wijkniveau en zo nodig het verwijderen/saneren eventueel gevolgd door transformatie van vastgoed en gebied (buurt/wijk).
- Het herinrichten van openbare ruimte die volgt uit de vastgoedontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit die de eindsituatie wordt nagestreefd.

Omschrijf kort de aanleiding van uw project

Het ontwikkelen van 14 appartementen op de voormalige café locatie

Wat zijn de concrete activiteiten?

zodra de omgevingsvergunning er is zal de bouw opgestart gaan worden

Wat zijn de beoogde effecten van uw project?

het realiseren van 14 appartementen

\* In uw projectplan dient u dit uitgebreid te beschrijven.

### 3. Kosten en subsidie

U stuurt ons een financieel overzicht van het project waarin in de volgende onderdelen ieder geval zijn opgenomen:

- de begroting inclusief dekkingsplan, waaruit blijkt voor welke activiteiten subsidie wordt gevraagd en hoe de financiering is geborgd;
- financieringsplan van de kosten van de activiteit;
- een toelichting op de begroting;
- een opgave van subsidies of vergoedingen die voor dezelfde activiteiten bij andere bestuursorganen, private organisaties of personen zijn aangevraagd, onder vermelding van de stand van zaken; de inschaling naar niveau van de arbeidskosten voor eigen werkzaamheden

#### Kostensoorten

Geef hier de totale projectkosten op per kostensoort. In de mee te sturen begroting dient u dit verder uit te werken.

**Let op:** bedragen invullen in hele euro's. Ook in het projectplan komen deze kostenposten terug in de begroting.

Interne loonkosten	
Sloop- en saneringskosten	
Kosten van haalbaarheidsstudies en planvoorbereiding, (grond en bodem)onderzoek architectkosten, opmetingskosten, voorbereiding en begeleiding van de uitvoering en administratie, mits deze rechtstreeks aan de investeringen zijn toe te rekenen	
Kosten van installaties, bouwkundige en installatietechnische werken, leges en precariokosten	
Kosten van herinrichting van openbare ruimte	€ 4.419.059,00
Kosten derden	
Totale kosten	€ 4.419.059,00

#### Uitgavenplanning

Vul hier uw uitgavenplanning per jaar in. Deze moet aansluiten bij de begroting en de projectperiode van uw project.

2017	
2018	€ 2.967.059,00
2019	€ 1.452.000,00
2020	
Totaal	€ 4.419.059,00
Gevraagd subsidiebedrag	€ 150.000,00



**4.**

Toe te voegen bijlagen

**Bijlagen**

- Projectplan, hierin opgenomen:
  - het activiteitenplan met gegevens over de vigerende bestemming, het bestaande gebruik, de voorgenomen ingrepen (met bijbehorende planning) en de beoogde nieuwe functionele bestemming(en)
  - de begroting inclusief dekkingsplan, waaruit blijkt voor welke activiteiten subsidie wordt gevraagd en hoe de financiering is geborgd).
- Kostenraming op basis van offertes van een of meerdere aannemers en/of sloopbedrijven of op basis van de standaardsystematiek kostenramingen
- Kaart met daarop aangegeven de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft
- Een verklaring van de gemeente dat het project planologisch obstakelvrij is of als dat nog niet het geval is, dat de gemeente haar medewerking zal verlenen aan het planologisch obstakelvrij maken van het project met een tijdsindicatie wanneer het obstakelvrij kan zijn
- Een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de (eind)gebruiker(s) het vastgoed gaat of gaan gebruiken overeenkomstig de beoogde bestemming
- Een document waaruit blijkt dat het object vrij is, dan wel eenvoudig vrij te maken is van zakelijke rechten en privaatrechtelijke afspraken die een belemmering kunnen vormen voor het beoogde gebruik
- Bewijs bankrekening
- Een ondertekende machtiging als u dit formulier invult als gemachtigde
- Indien van toepassing: indien beschikbaar een samenwerkingsverklaring van de samenwerkende partijen
- Verklaring geen onderneming in moeilijkheden (zie website, zie <https://www.provincie.drenthe.nl/loket/subsidieloket/formulieren/>)
- 
-

Ik verklaar met het ondertekenen:

### Ondertekening

- bevoegd te zijn om namens de organisatie deze aanvraag te ondertekenen
- dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld
- akkoord te zijn met het openbaar maken van persoonsgegevens
- niet in surseance van betaling of in staat van faillissement te zijn
- bereid te zijn alle gewenste informatie aan de subsidieverstrekker te verschaffen en mee te zullen werken aan controles

### Subsidieregister

De provincie Drenthe publiceert alle subsidieverleningen op haar website. Als u subsidie krijgt, worden de volgende gegevens van u gepubliceerd: naam, plaatsnaam, naam van het project en het verleend subsidiebedrag.

Geeft u toestemming voor het plaatsen van uw naam?

- Ja
- Nee, dan wordt volstaan met het vermelden van 'particulier' in plaats van uw naam

### Ondertekening

Naam (in blokletters)

██████████

Datum ondertekening

21-06-2018

Plaats

Emmen

Functie/hoedanigheid ondertekenaar

directeur eigenaar

Machtiging\*

- Ja
- Nee

Handtekening

\_\_\_\_\_

**afdrukken**

\* Machtiging bijvoegen indien de aanvraag niet door de aanvrager zelf is ondertekend.

## Projectplan tbv Subsidie Herstructurering Ruimtelijke kwaliteit

14 appartementen De Wheemhoeve te Zuidwolde

### Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Omschrijving van de locatie met vigerende bestemming met kaart van de locatie
3. Verantwoording toetsingscriteria
4. Exploitatie
5. Verklaring gemeente
6. Schriftelijke overeenkomst gegarandeerd gebruik
7. Bewijs bankrekening, verklaring geen onderneming in moeilijkheden



## 1. Inleiding

In 2005 is Brands Bouwontwikkeling eigenaar geworden van het café restaurant met woning gelegen aan de Hoofdstraat 118 te Zuidwolde

De op de locatie staand voormalige café stond al jaren te koop en was niet meer in gebruik. Verpaupering van de omgeving was het gevolg.

Brands Bouwontwikkeling de locatie heeft verworven om hier een invulling te maken met appartementen.

De ontwikkeling speelt in op de provinciale en gemeentelijke visie om een aantrekkelijk, gevarieerd en leefbaar woonmilieu te creëren. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan geschreven Binnen dit bestemmingsplan is in samenwerking met de gemeente een appartementencomplex ontwikkeld.

Dit appartementencomplex is in 2011 in de verkoop gegaan maar mede door de recessie was het plan niet verkoopbaar.

Momenteel is de locatie nog steeds braakliggend.

In 2018 is het appartementencomplex herontwikkeld binnen het bestaande bestemmingsplan en opnieuw in verkoop gegaan.

De huidige markt maakt het echter niet mogelijk om een exploitatie op te zetten die kostendekkend is. Daar langer uitstel niet wenselijk is voor de omgeving en uitstel zal leiden tot extra prijsstijgingen zodat de appartementen nog duurder worden en dus moeilijker verkoopbaar heeft Brands Bouwontwikkeling doen beslissen de appartementen in de verkoop te doen met een verlies in de exploitatie.

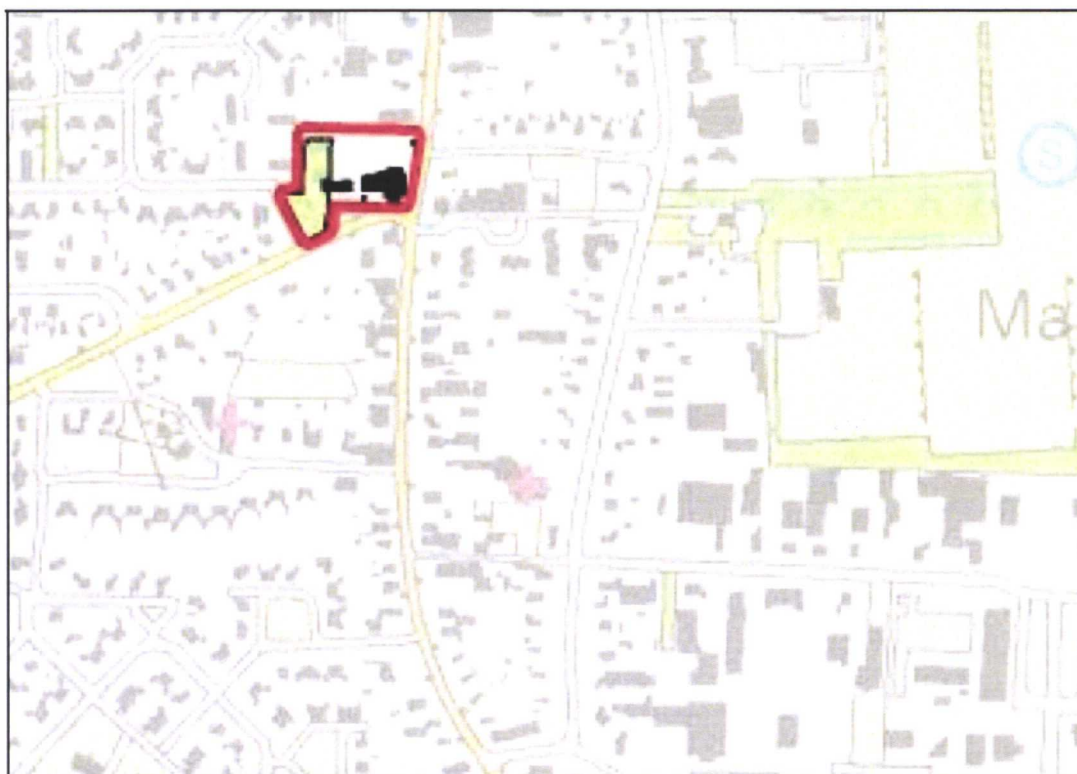
In overleg met de gemeente is besloten voor deze onderdekking een subsidieaanvraag te doen

## 2. Omschrijving van de locatie met vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het centrum van Zuidwolde  
Adres: Hoofdstraat 118 Zuidwolde.

Voor deze locatie is in 2011 een bestemmingsplan geschreven  
In dit bestemmingplan wordt verwezen naar de beleidskaders die stroken met de voorwaarden genoemd in de subsidie voorwaarden betreffende verbetering van de leefbaarheid, situmulans voor ruimtelijke samenhang.

# Overzichtskaart



Gemeente De Wolden, bron: Topografische Dienst

# Planbeschrijving

## 3.1

### Huidige situatie

De nieuwbouwlocatie betreft de lege plek aan de Hoofdstraat in Zuidwolde waar voorheen Café de Vries was gevestigd. Qua stedenbouwkundige typering gaat het hier om een locatie in het historische centrumlint; preciezer gezegd in de aanloop van het echte centrumlint. Stedenbouwkundig gezien, bestaat de omgeving uit gemengde functies met langsparkeren, hier en daar een winkel afgewisseld met woningen, veelal bestaand uit voormalige agrarische bedrijven die met hun karakteristieke boerderijvorm van voortuin, voorhuis en grote schuur de beeldkwaliteit van de omgeving van de voortliggende inbreidingslocatie vormen. Ook de karakteristieke verkaveling in de vorm van smalle diepe slagen vindt zijn vertaling in dit gebied; bomerijen die loodrecht op de Hoofdstraat staan geprojecteerd.

ALGEMEEN

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Zuidwolde, direct aan de Hoofdstraat. De navolgende figuren geven de globale ligging van het plangebied weer.

LIGGING EN  
BEREIKBAARHEID



Plangebied groter verband (bron: Google Earth)





Plangebied (bron: Google Earth)

Een belangrijke ontsluiting van het plangebied is (in)direct de Burgemeester Tonckensstraat. Deze weg sluit aan op de Hoofdstraat, de doorgaande weg van Zuidwolde.

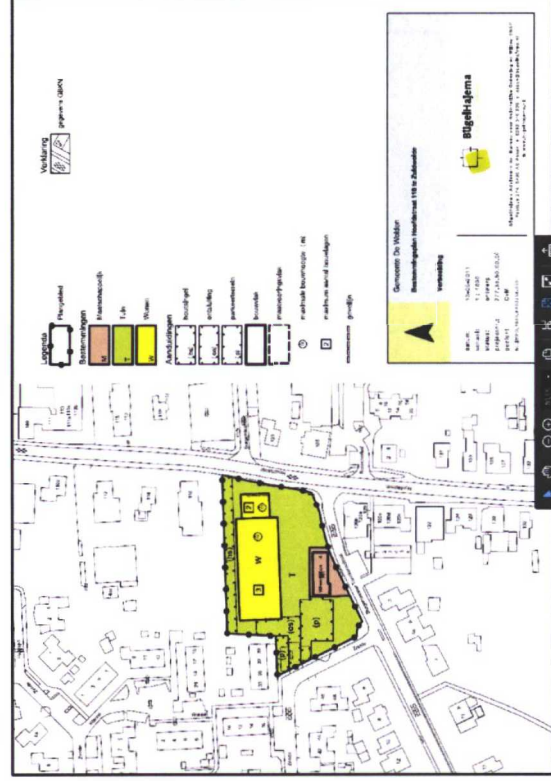
#### BEBOUWING

De bebouwing van het voormalige Café de Vries is reeds gesloopt. De bebouwing in het plangebied wordt gevormd door het karakteristieke 'Wheemhuis'. Dit is een maatschappelijke voorziening, gericht op samenkomst. In het plangebied is, naast een aantal parkeerplaatsen aan de weg Zende, geen overige bebouwing/verharding aanwezig.

#### GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

Momenteel bestaat een groot deel van het plangebied uit braakliggende terrein, waar groenelementen aanwezig zijn. De noordelijke en westelijke perceelsgrens worden gevormd door een bomenrij. Tevens staat achter het Wheemhuis ook een groepje bomen. Water is in de huidige situatie niet aanwezig in het plangebied.

## Huidige bestemmingsplan



### Artikel 5 Wonen

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. parkeren.

#### 5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. het aantal appartementen bedraagt maximaal 15;
  2. de naar de aanduiding 'gevelrij' gekleurde gevel dient in de aangegeven lijn te worden gebouwd;
  3. gebouwen worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de noordelijke perceelsgrens;
  4. het aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan het ter plaatse aangegevide maximum aantal bouwlagen;
  5. de goothoogte bedraagt niet meer dan 9 m, met dien verstande dat daar waar maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan ten minste 50% van de goot langs de gehele gootlijn van dat gedeelte van het gebouw ten hoogste 3 m bedraagt, en daar waar maximaal drie bouwlagen zijn toegestaan ten minste 30% van de goot langs de gehele gootlijn van dat gedeelte van het gebouw ten hoogste 3 m bedraagt;
  6. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse aangegevide maximale bouwhoogte;
  
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,5 m;
  2. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
  3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings bedraagt voor de voorgevelgootlijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

# Beleidskader

## 2.1

### Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie Drenthe

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. De invoering van deze wet is voor de provincie Drenthe aanleiding om een nieuw omgevingsbeleid op te stellen. De Wro leidt tot een andere verhouding tot gemeenten en de provincie streeft naar meer samenwerking en integraliteit in ruimtelijk beleid.

Vanuit de gedachte 'decentraal wat kan, centraal wat moet' stellen het Rijk, de provincies en de gemeenten onder de nieuwe wet eigen structuurvisies op. De provincie Drenthe noemt deze structuurvisie de Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan II.

Een belangrijk onderdeel van deze visie is de provinciale ambitie om Drenthe als woonprovincie te versterken met aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Hierbij spelen de volgende punten een rol:

- gemeenten maken afspraken over soort en aantal woningen;
- bestaande woningen worden aangepast aan nieuwe woonwensen;
- nieuwe vormen van wonen, met experimentele architectuur.

Ook dient bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van onder andere woningbouw, de SER-ladder in acht te worden gehouden. De SER-ladder wordt gebruikt in het kader van het thema 'zuinig ruimtegebruik'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient altijd eerst optimaal gebruik te worden gemaakt van de beschikbare ruimte, die zonodig door herstructurering beschikbaar wordt gesteld. Is dan nog ruimte nodig, dan wordt gezocht naar mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen door meervoudig ruimtegebruik. Alleen als die mogelijkheden er ook niet zijn, is uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Dit is de methodiek van de SER-ladder. Een benaderingswijze die op landelijk niveau wordt toegepast.

Grondslag voor het nieuwe beleid is de notitie 'Drenthe Kiest'. Op basis van deze notitie krijgt het omgevingsbeleid verder vorm, onder andere in een gebiedsgerichte uitwerking.

De kern Zuidwolde, waarbinnen het plangebied ligt, maakt deel uit van het stedelijk netwerk Hoogeveen-Steenwijk-Meppel-Zwolle. In dit gebied staat het versterken van de aantrekkelijkheid voor wonen en werken langs de bestaande



hoofdinfrastructuur en in de steden voorop. Hierbij speelt ruimtelijke kwaliteit een rol. Dit wordt gerealiseerd door de unieke karakteristieken de ruimte te geven, de interne en externe bereikbaarheid te optimaliseren en specifieke woonmilieus te ontwikkelen en te stimuleren.

De nota verwoordt voorts de provinciale ambities op verschillende thema's. Het beleid van de provincie, met het oog op de voortliggende ontwikkelingen op het gebied van wonen, is gericht op:

- het streven naar een attractief en gevarieerd woonaanbod waarbij ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt geldt;
- het op peil houden van het voorzieningenniveau door gemeente en inwoners;
- het vasthouden van water.

## 2.2

### Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie

STRUCTUURVISIE 2030

De gemeente De Wolden heeft op 10 maart 2011 het beleidsdocument 'De Wolden Structuurvisie 2030' vastgesteld. Deze visie geeft onder meer de ruimtelijke ontwikkelingskaders voor het wonen in de kernen en is daarmee een bouwsteen voor onder meer het Woonplan. Kernambitie in deze visie is het versterken van de kenmerken en kwaliteiten die de plattelandsgemeente De Wolden heeft. De Wolden wordt gekenmerkt door de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (het landschap) en de leefbaarheid op het platteland (de maatschappelijke aantrekkelijkheid om in het gebied te wonen en te werken).

In de Structuurvisie geeft de gemeente aan jongeren tussen de 20 en 25 jaar en jonge gezinnen tussen 25 en 35 jaar aan zich te willen binden. Ook de vergrijzing leidt tot een veranderende woningvraag. In de kerndorpen zet de gemeente daarom in op planmatige ontwikkelingen van seniorenwoningen.

Ook wordt ingezet op het behouden en versterken van de kwaliteit van bestaande en nieuwe woningen met aandacht voor duurzaam bouwen. In de structuurvisie zijn voorts enkele herstructureringsgebieden in de bestaande wijken van de kernen Zuidwolde, De Wijk en Ruinerwold benoemd.

De gemeente zet zich in voor het, waar mogelijk, in stand houden van de bestaande voorzieningen. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven op de toekomstige voorzieningenstructuur in de gemeente. Als gevolg van een afname van het economisch draagvlak voor voorzieningen kiest de gemeente voor clustering van voorzieningen in een aantal kerndorpen.

#### Woonplan

CONCEPT WOONPLAN  
2011-2015

Waar het gaat om een passend woonaanbod in de kernen, heeft de gemeente de in de structuurvisie aangegeven richting nader uitgewerkt in haar nieuwe woonplan. Dit geeft de gemeente handvatten voor sturing en regie op de kwa-

litatieve woonontwikkelingen in de kernen. Het concept Woonplan 2011-2015, 'Wonen in vitale kernen' is op 14 april 2011 door de raad vrijgegeven voor inspraak. Met dit Woonplan kijkt de gemeente vooruit naar de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

In dit nieuwe Woonplan maakt de gemeente andere keuzes dan in de vorige woonvisie (2004-2009). De evaluatie van die woonvisie, in combinatie met ontwikkelingen in het recente verleden, laat zien dat met de maatregelen in die visie niet de beoogde doelen zijn bereikt. Dit spitst zich in het bijzonder toe op de inzet voor doorstroming. Via een optimale doorstroming zouden alle doelgroepen op de woningmarkt kunnen worden bediend. Dit blijkt in de praktijk echter minder effectief dan vooraf gehoopt. De doorstroming stagneert en in de bestaande voorraad ontbreken woningmarktsegmenten waardoor niet alle stappen in de wooncarrière kunnen worden gemaakt.

Op 1 januari 2010 telde de gemeente De Wolden ruim 23.500 inwoners, waarvan 6.580 in de kern Zuidwolde. De hoeveelheid inwoners is de afgelopen jaren gedaald. Vertrek is het meest van invloed op de groei of krimp van de bevolking. De gemeente kent veel koopwoningen (80%), huurwoningen zijn vooral geconcentreerd in de grootste kernen, De Wijk, Ruinen en Zuidwolde. Er is een groeiende vraag naar geschikte huurwoningen voor senioren. De vraag overtreft het aanbod in de bestaande voorraad.

Zuidwolde heeft drie basisscholen, twee supermarkten, een apotheek en een huisarts. Het draagvalk voor twee supermarkten neemt af door de daling van het aantal inwoners.

Er is besloten prioriteit te geven aan voldoende geschikte woningen voor senioren. Achterliggende gedachte hierbij is dat hierdoor ook doorstroming wordt bevorderd. Tegelijkertijd krijgt ook woningbouw voor jongeren en voor jonge gezinnen aandacht, ook in de vorm van meer sociale huur- en koopwoningen.

Volgens het Woonplan is het streven om in de kern Zuidwolde 155 woningen te bouwen in de periode 2011-2020.

Gemeente De Wolden beschikt over een welstandsnota die in 2006 is herzien. In deze welstandsnota is vastgelegd hoe met welstand wordt omgegaan. Het gemeentelijke grondgebied is daartoe ingedeeld in verschillende welstandsgebieden.

Het plangebied maakt deel uit van het welstandsgebied 'Zuidwolde oude wegen'.

WELSTANDSNOTA

In het kader van het voorliggende nieuwbouwplan is een aparte beeldkwaliteitsplan opgesteld (Bügel/Hajema Adviseurs; Beeldkwaliteitsplan Locatie 'voorheen café de Vries' Zuidwolde).

BEELDKWALITEITSPLAN

### 3. Verantwoording toetsingscriteria

- Verbetering leefbaarheid

Door toevoeging van moderne appartementen is er een bevordering van welzijn van de nieuwe bewoners en omgeving

Door toevoeging van 15 huishoudens wordt de bevolkingsdaling tegengegaan. Er komen woningen vrij doordat mensen een woning achterlaten zodat er een toename is te verwachten van de bevolking.

- Stimulering voor ruimtelijke samenhang

Door het slopen van het leegstaande café en woonhuis wordt de verpaupering gestopt. Door het opvullen van de locatie ontstaat er een ruimtelijke samenhang in de buurt. Het ruimtelijke kwaliteitsbeeld wordt versterkt door het plan in samenwerking met de gemeente is ontwikkeld.

Beheer van het openbaar gebied wordt verbeterd door de perceelsgrenzen geactualiseerd wordt zodat de gemeentelijke eigendommen zoals openbare weg op gemeentelijke grond komen te liggen.

- Verhoging duurzaamheid

Daar de nieuwe appartementen voldoen aan de nieuwbouweisen is er een besparing van fossiele energie ten opzichte van de bestaande bebouwing. Er is opwekking van duurzame energie door het plaatsen van PV panelen op het dak.

- Financiële zekerheid

Middels de verkoop van de appartementen aan de kopers is er financiële zekerheid voor het project. Afbouw bij faillissement is geregeld middels het bouwen met Woningborg garantie.

- Bijdrage aan opleidingsplaatsen in de bouw, installatie en infra.

Brands Bouwgroep BV bouwt het appartementencomplex. Brands Bouwgroep is erkend leerlingenbouwplaatsaannemer en heeft hier de leermeesters voor. Brands Bouwgroep is aangesloten bij Bouw Mensen (voorheen VSPB)



## 4. Exploitatie

## EXPLOITATIEOPZET APPARTEMENTEN EN BEDRIJFSRUIMTE

**PROJECT :**

	<b>Aantal woningen</b>	14 Appartem.	
	<b>Bedrijfsruimte bruto m2</b>	N.v.t.	
	<b>Verhuurbaar oppervlak m2</b>	N.v.t.	
	<b>Peildatum</b>	1-jan-18	
	<b>Datum exploitatieopzet</b>	23-mei-18	
	<b>Printdatum</b>	23-mei-18	

Code	Code nc			Opmerkingen
<b>A</b>		GRONDKOSTEN	€ 1.220.309,55	
<b>B</b>		BOUWKOSTEN	€ 1.850.000,00	
<b>C</b>		BIJKOMENDE KOSTEN	€ 413.339,99	
<b>D</b>		RISC. ONV. FINANC.	€ 28.000,00	
		tot	€ 3.511.649,54	
<b>F</b>		AK Projectontwikkeling 4%	€ 140.465,98	
		tot	€ 3.652.115,52	
<b>G</b>		W Projectontwikkeling 0 %	€ -	
		TOTAAL EXCLUSIEF BTW	€ 3.652.115,52	
		BTW 21 %	€ 766.944,26	
		TOTAAL INCL BTW.	€ <b>4.419.059,78</b>	
<b>E</b>		OPBRENGSTEN		
	E 1.1	Appartementen	€ 4.133.000,00	
		TOTAAL OPBRENGST EXCL BTW	€ <b>3.415.702,48</b>	
		<b>EXPLOITATIERESULTAAT EXCL BTW</b>	€ <b>236.413,04-</b>	

## EXPLOITATIEOPZET APPARTEMENTEN EN BEDRIJFSRUIMTE

**PROJECT :**

<b>Aantal woningen</b>	14 Appartem.
<b>Bedrijfsruimte bruto m2</b>	N.v.t.
<b>Verhuurbaar oppervlak m2</b>	N.v.t.
<b>Peildatum</b>	1-jan-18
<b>Datum exploitatieopzet</b>	23-mei-18
<b>Printdatum</b>	23-mei-18

Code	Code nc		totaal	opm
A 1		<b>VERWERVINGSKOSTEN</b>		
	A 1.1	Aankoop 1	€ 742.897,37	Zie renteberekening 3-5-18
	A 1.2	Aankoop 2		
	A 1.3	Aankoop 3		
	A 1.4	Aankoop 4		
	A 1.5	Rentekosten zie renteber. 3-5-18	€ 436.713,18	
	A 1.6	Optiekosten		
	A 1.7	Makelaarskst./Taxatiekst. Aankoop		
	A 1.8	Notariskosten aankoop		Zie renteberekening.
	A 1.9	Overdrachtsbelastingen		
	A 1.10	Milieutechnisch onderzoek		Zie renteberekening.
	A 1.11	Kadastrale kst. (registratie+inmet.)		
	A 1.12	Haalbaarheids-/marktonderzoek		
	A 1.13	Diverse verwervingskst.		
<b>A 1</b>		<b>VERWERVINGSKOSTEN TOTAAL</b>	<b>€ 1.179.610,55</b>	
A 2		<b>BOUW- EN WOONRIJP MAKEN</b>		
	A 2.1	Adviseur infrastructuur		
	A 2.2	Toezicht infrastructuur		
	A 2.3	Sloopkosten		Zie renteberekening.
	A 2.4	Saneren bodem		
	A 2.5	Verleggen leidingen nutsbedr.		
	A 2.6	Bouwrijp/woonrijp maken/terr.inrich.		
	A 2.7	Bijdrage openbare voorzieningen	€ 27.955,00	Opgave gem. 26-1-2011
	A 2.8	Bijdrage algemene plankosten gem.	€ 12.744,00	Planbegeleiding gemeente
	A 2.9	Herstructurerings bijdrage		
	A 2.10	Overige kosten civieltechnisch		
	A 2.11	Openbare verlichting		
	A 2.12	Herstel bestratingen		
	A 2.13	Tijdelijke voorzieningen		
	A 2.14	Inrichting tuin		
<b>A 2</b>		<b>BOUW- EN WOONRIJP TOTAAL</b>	<b>€ 40.699,00</b>	
A 3		<b>LASTEN GROND EN OPSTALLEN</b>		
	A 3.1	Onroerende zaakbelastingen		Zie renteberekening.
	A 3.2	Onderhoud, gas, water, licht etc.		
	A 3.3	Opstalverzekering		
<b>A 3</b>		<b>LASTEN GROND EN OPSTALLEN</b>	<b>€ -</b>	
<b>A</b>		<b>TOTAAL GRONDKOSTEN</b>	<b>€ 1.220.309,55</b>	
<b>ALLE GENOEMDE BEDRAGEN ZIJN EXCLUSIEF BTW</b>				



EXPLOITATIEOPZET APPARTEMENTEN EN BEDRIJFSRUIMTE				
<b>PROJECT :</b>				
		<b>Aantal woningen</b>	14 Appartem.	
		<b>Bedrijfsruimte bruto m2</b>	N.v.t.	
		<b>Verhuurbaar oppervlak m2</b>	N.v.t.	
		<b>Peildatum</b>	1-jan-18	
		<b>Datum exploitatieopzet</b>	23-mei-18	
		<b>Printdatum</b>	23-mei-18	
Code	Code nc			totaal opm
B 1		<b>BOUWKOSTEN</b>		
	B 1.1	Aanneemsom bouwkundig	€ 1.850.000,00	
	B 1.2	Afkoop prijsstijging		
	B 1.3	Meer-/minderwerk aannemers		
	B 1.4	Vloerbedekkingen		
	B 1.5	Tuinaanleg	€ -	
	B 1.6	Inrichtingskostenmodelwoning		
<b>B 1</b>		<b>TOTAAL BOUWKOSTEN</b>	<b>€ 1.850.000,00</b>	
<b>ALLE GENOEMDE BEDRAGEN ZIJN EXCLUSIEF BTW</b>				

EXPLOITATIEOPZET APPARTEMENTEN EN BEDRIJFSRUIMTE				
PROJECT :				
	Aantal woningen	14 Appartem.		
	Bedrijfsruimte bruto m2	N.v.t.		
	Verhuurbaar oppervlak m2	N.v.t.		
	Peildatum	1-jan-18		
	Datum exploitatieopzet	23-mei-18		
	Printdatum	23-mei-18		
Code	Code nc	p/won	totaal	opm
C 1	HONORARIA ARCHITECT			
C 1.1	Stedebouw. Adviseur		€ 15.773,05	B&Hopdr.20-11-9,w.not+regi.
C 1.2	1e Architect		€ 88.473,00	Regieopdr.tn1-6+Opdr.2-6-9
C 1.2	2e Architect		€ 15.000,00	Opgave HJS 6-2-18
C 1.3	Tekenwerk derden, Fame		€ 730,00	Regie opdr. 1 en 23 dec.10
C 1.4	Splitsingtekeningen			
C 1	<b>TOTAAL ARCHITECT</b>		<b>€ 119.976,05</b>	
C 2	ADVISEURS			
C 2.1	1e Constructeur		€ 14.500,00	Goudst.DeVries opdr.6-5-10
C 2.1	2e Constructeur		€ 10.000,00	Opgave HJS 6-2-18
C 2.2	Sonderingen/1e funderingsadvies		€ 1.060,00	Sigma sond.ond.+advies
C 2.2	2e Funderingsadvies		€ 500,00	Wijziging JB 23-3-16
C 2.3	1e Adviseur bouwfysisch		€ -	
C 2.3	2e Adviseur bouwfysisch (EPC)		€ 1.100,00	Opgave HJS 6-2-18
C 2.4	Adviseur akoestisch			
C 2.5	Adviseur installaties			
C 2.6	Adviseur bouwkosten		€ 400,00	Kragten gr.wat.opd.22-12-10
C 2.7	Adviseur juridisch/Bug.Hajema		€ 1.750,00	B&H opdr. 22-12-10
C 2.8	Adviseur divers		€ 4.000,00	Opdr.brand 12-10-10 Nieman
C 2.9	Heitoezicht			
C 2.10	Toezichthouder/directievoerder			
C 2.11	Post geluidsmeting			
C 2	<b>TOTAAL ADVISEURS</b>		<b>€ 33.310,00</b>	
C 3	HEFFINGEN			
C 3.1	Leges - Art. 10/Art. 19 procedure			
C 3.2	- 1e Bouwvergunning		€ 77.456,00	Nota 11-1-12
C 3.2	- 2e Bouwvergunning		€ 28.000,00	Opgave HJS 6-2-18
C 3.3	- Welstandskosten		€ -	Zie E 36
C 3.4	- Sloopvergunning			Zie renteberekening.
C 3.5	- Kapvergunning			
C 3.6	- Sanering			
C 3.7	Precario			
C 3.8	Planschaderisico analyse		€ -	Wijziging JB 23-3-16
C 3.9	Planschadvergoedingen		€ -	Wijziging JB 23-3-16
C 3	<b>TOTAAL HEFFINGEN</b>		<b>€ 105.456,00</b>	
C 4	AANSLUITKOSTEN			
C 4.1	Aansl. Kosten - CAI		€ -	
C 4.2	- gas		€ 12.558,00	14*€897,- Opg.HJS 6-2-18
C 4.3	- water		€ 9.585,00	15*€639,- Opg.HJS 6-2-18
C 4.4	- electra		€ 11.053,00	14*€715,-+1*€1043 (3*63)
C 4.5	- riolering		€ -	Opg.HJS6-2-18 zie postA2.7
C 4.6	- onvoorzien		€ 3.750,00	electr. €250,-*15 voor>10m1.
C 4	<b>TOTAAL AANSLUITKOSTEN</b>		<b>€ 36.946,00</b>	
C 5	VERZEKERINGEN			
C 5.1	Car-verzekeringen		€ -	
C 5	<b>TOTAAL VERZEKERINGEN</b>		<b>€ -</b>	
C 6	GARANTIEKOSTEN			
C 6.1	GIW/ Interborg		€ 12.668,44	0,3160% *€4009000,00
C 6	<b>TOTAAL GARANTIEKOSTEN</b>		<b>€ 12.668,44</b>	Zie off. Won.borg 20-12-17
C 7	VERKOOP-/VERHUURKOSTEN			
C 7.1	Makelaar verkoop wooneenheden		€ 45.000,00	Aanname
C 7.2	Makelaar verhuur bedrijfspanden			
C 7.3	Ontwerp en drukwerk verk.stuk.		€ 5.000,00	
C 7.4	Artist impression en fotomater.		€ 1.483,50	€1000,aann+notaTB24-10-11
C 7.5	Kopieerkosten			
C 7.6	Representatiekst. en declaraties			
C 7.7	Festiviteiten/1e paal/hooftste pnt.			
C 7.8	Advertentiekosten		€ 28.000,00	Aanname
C 7.9	Promotieactiviteiten			
C 7.10	Reclameborden		€ 2.500,00	Zie renteberekening.
C 7.11	Maquette		€ 10.000,00	Opdracht d.d. 29-8-11+
C 7.12	Kopersbijeenkomsten			aanpassing maq.50% moet
C 7	<b>TOTAAL VERK./ VERH.</b>		<b>€ 91.983,50</b>	nog betaald worden.
C 8	KOSTEN NIEUWE OPSTALLEN			
C 8.1	Kosten leegstand			5%*0,5*2/3*€3500000,00*2jr
C 8.2	Kosten VVE (servicekosten)			
C 8.3	Verzek.kst. Nieuwe Opstallen			
C 8	<b>TOTAAL KOSTEN OPSTALLEN</b>		<b>€ -</b>	
C 9	PROJECTONTWIKKELING			
C 9.1	Kosten P.O. derden			
C 9.2	Oude plankosten			
C 9	<b>TOTAAL PROJECTONTWIK.</b>		<b>€ -</b>	
C 10	NOTARISKST. VERKOOP			
C 10.1	Notariskst. verkoop wooneenheid.		€ 10.000,00	Off.03-11Lexis+aanpassing
C 10.2	Notariskst. Verkoop bedr.panden			
C 10.3	Notariskst. Splitsingsakten		€ 3.000,00	Offerte 03-11 Lexis+aanpas.
C 10	<b>TOTAAL NOTARISKST. VERK.</b>		<b>€ 13.000,00</b>	
C	<b>TOTAAL BIJK. KOSTEN</b>		<b>€ 413.339,99</b>	

ALLE GENOEMDE BEDRAGEN ZIJN EXCLUSIEF BTW

## EXPLOITATIEOPZET APPARTEMENTEN EN BEDRIJFSRUIMTE

**PROJECT :**

		<b>Aantal woningen</b>	14 Appartem.		
		<b>Bedrijfsruimte bruto m2</b>	N.v.t.		
		<b>Verhuurbaar oppervlak m2</b>	N.v.t.		
		<b>Peildatum</b>	1-jan-18		
		<b>Datum exploitatieopzet</b>	23-mei-18		
		<b>Printdatum</b>	23-mei-18		
<b>Code</b>	<b>Code nc</b>		<b>p/won</b>	<b>totaal</b>	<b>opm</b>
D 1		<b>RISICO'S ONV. FINANC.</b>			
	D 1.1	Onvoorzien voor oplevering		€ 14.000,00	€1000,- per woning.
	D 1.2	Onvoorzien na oplevering		€ 14.000,00	€1000,- per woning.
	D 1.3	Rente tijdens bouw			
	D 1.4	Garantieplichtingen			
	D 1.5	Afsluitkosten financiering			
	D 1.5	Opnamerapport beleningen			
	D 1.6	Aanpassen gebouwen omgeving			
	D 1.7	Kst. Bankgarantie/borgstelling			
<b>D 1</b>		<b>TOTAAL ROF KOSTEN</b>		<b>€ 28.000,00</b>	
<b>ALLE GENOEMDE BEDRAGEN ZIJN EXCLUSIEF BTW</b>					



22-6-2018/10:27:10/5183/005

**TATIEOPZET APPARTEMENTEN EN BEDRIJFSRU****OBJECT :**

Aantal woningen	14 Appartem.		
Bedrijfsruimte bruto m2	N.v.t.		
Verhuurbaar oppervlak m2	N.v.t.		
Peildatum	1-jan-18		
Datum exploitatieopzet	23-mei-18		
Printdatum	23-mei-18	15-jan-18	7-feb-18

E 1.1 OPBRENGSTEN		Gebruiksopp.	Prijzen Hentenaar	Verkoopprijzen
APPARTEMENTEN			Incl. BTW	Incl. BTW
1.	App. A1, beg.gr.,won.terras	Ca. 146 M2.	€ 299.500,00	€ 304.500,00
2.	App. B1, beg.gr.,won.terras	Ca. 130 M2.	€ 286.500,00	€ 290.000,00
3.	App. C1, beg.gr.,won.terras	Ca. 130 M2.	€ 286.500,00	€ 290.000,00
4.	App. C2, beg.gr.,won.terras	Ca. 130 M2.	€ 286.500,00	€ 290.000,00
5.	App. D1, beg.gr.,won.terras	Ca. 129 M2.	€ 299.500,00	€ 312.500,00
6.	App. A2, 1e verd,won.balkon	Ca. 133 M2.	€ 297.500,00	€ 299.500,00
7.	App. B2, 1e verd,won.balkon	Ca. 130 M2.	€ 279.500,00	€ 290.000,00
8.	App. C3, 1e verd,won.balkon	Ca. 130 M2.	€ 279.500,00	€ 290.000,00
9.	App. C4, 1e verd,won.balkon	Ca. 130 M2.	€ 279.500,00	€ 290.000,00
10.	App. D2, 1e verd,won.balkon	Ca. 129 M2.	€ 295.500,00	€ 309.000,00
11.	App. A3, 2e verd,won.balkon	Ca. 133 M2.	€ 289.500,00	€ 297.500,00
12.	App. B3, 2e verd,won.balkon	Ca. 130 M2.	€ 276.500,00	€ 290.000,00
13.	App. C5, 2e verd,won.balkon	Ca. 130 M2.	€ 276.500,00	€ 290.000,00
14.	App. C6, 2e verd,won.balkon	Ca. 130 M2.	€ 276.500,00	€ 290.000,00
				€ 4.133.000,00
		Ca.1840M2. excl.balkon / terras.		
		Verk.pr. incl. p.p. op de bg.		
		Verk.pr. € 2178,00 per M2./incl.BTW		
<b>TOTAAL OPBRENGST APP. INCL. BTW</b>			€ 4.009.000,00	€ 4.133.000,00

Project : Cafe De Vries

Berekening rentekostenInvoerRente percentage  
Rente tot datum4,50%  
01-apr-18

nr	Omschrijving	Sub totaal groep	Kosten nota	Datum nota	Rente datum	Aantal rentedagen	Rente tot 01-apr-18
1	Hoofdstraat 118 aankoop incl. k.k.		€ 690.061,00	4-jan-05	1-apr-18	4.835	411.342,53
2	Beveiliging Janssen & Schalen 1-1-2006		€ 180,00	3-jan-06	1-apr-18	4.471	99,22
3	Kosten Brands Bouwgroep B.V., pieperdienst		€ 530,50	30-jan-06	1-apr-18	4.444	290,66
4	Kosten Brands Bouwgroep B.V. (Albert / Bate)		€ 75,00	29-dec-06	1-apr-18	4.111	38,91
5	Kosten Brands Bouwgroep B.V. (Albert / Bate)		€ 1.018,95	16-apr-07	1-apr-18	4.003	502,72
6	Kosten Brands Bouwgroep B.V. (Albert / Bate)		€ 2.164,55	27-mrt-06	1-apr-18	4.388	1.170,99
7	Kosten Brands Bouwgroep B.V. (vrachtwagen)		€ 352,00	15-jun-06	1-apr-18	4.308	186,96
8	Kosten Brands Bouwgroep B.V. (Albert / Bate)		€ 239,40	4-aug-08	1-apr-18	3.527	104,10
9	Kosten Brands Bouwgroep B.V. (Albert / Bate)		€ 315,00	26-mei-11	1-apr-18	2.502	97,17
10	OZB 2005		€ 457,80	5-apr-05	1-apr-18	4.744	267,76
11	OZB 2006		€ 473,22	30-apr-06	1-apr-18	4.354	254,02
12	OZB 2007		€ 582,40	31-mrt-07	1-apr-18	4.019	288,58
13	Credit nota OZB 2007		€ 91,60	4-okt-07	1-apr-18	3.832	-43,28
14	OZB 2008		€ 486,14	29-feb-08	1-apr-18	3.684	220,80
15	OZB 2009		€ 481,10	28-feb-09	1-apr-18	3.319	196,86
16	OZB 2010		€ 477,70	28-feb-10	1-apr-18	2.954	173,97
17	OZB 2011		€ 468,26	28-feb-11	1-apr-18	2.589	149,46
18	OZB 2012		€ 480,00	1-jul-11	1-apr-18	2.466	145,93
19	Afrekening Essent, Rendo, WMD (totaal)		€ 1.255,65	17-sep-10	1-apr-18	2.753	426,18
20	Sigma bodemonderzoek verkennend		€ 600,00	19-aug-04	1-apr-18	4.973	367,87
21	Sigma bodemonderzoek verk. Onderzoek		€ 665,00	13-apr-10	1-apr-18	2.910	238,58
22	Herbemonstering analyse grondwater Sigma		€ 125,00	26-apr-10	1-apr-18	2.897	44,65
23	Archeologisch ond. De Steekproef		€ 1.550,00	12-mrt-10	1-apr-18	2.942	562,20
24	Drenths Plateau toetsing arch. Onderzoek		€ 105,00	12-mrt-10	1-apr-18	2.942	38,08
25	BZN inventarisatie asbest Hoofdstraat 118		€ 285,00	1-mrt-07	1-apr-18	4.049	142,27
26	BZN verwijderen asbest Hoofdstraat 118		€ 1.300,00	16-mrt-07	1-apr-18	4.034	646,55
27	Bork sloopwerkzh., zeefwerk, asbestsanering		€ 25.556,63	8-jun-07	1-apr-18	3.950	12.445,73
28	Leges sloopvergunning Hoofdstraat 118		€ 87,05	27-mrt-07	1-apr-18	4.023	43,18
29	Leges gemeente De Wolden		€ 10,70	18-mrt-09	1-apr-18	3.301	4,35
30	Kst EulerHermesbankgar. gem. €27955,- (2 jr.)	Nota+aanname	€ 610,00	11-mei-11	1-apr-18	2.517	189,29
31	Verwijderen electra aansluiting 3 * 50A Essent		€ 165,00	9-mrt-07	1-apr-18	4.041	82,20
32	Verwijderen gasaansluiting		€ 152,50	12-jul-07	1-apr-18	3.916	73,63
33	Vooronderzoek 1e deel arch. Fame		€ 2.850,00	30-apr-06	1-apr-18	4.354	1.529,86
34	Vooronderzoek 2e deel arch. Fame		€ 2.850,00	30-apr-06	1-apr-18	4.354	1.529,86
35	Schetsontwerp 50% Fame		€ 1.950,00	31-aug-06	1-apr-18	4.231	1.017,18
36	Schetsontwerp 100% Fame		€ 1.950,00	30-nov-06	1-apr-18	4.140	995,30
37	Verplaatsen coniferen haag bureu, hovenier Green		€ 756,30	15-jun-07	1-apr-18	3.943	367,66
38	Plaatsen verkoopbord Quotum		€ 1.133,00	3-jun-10	1-apr-18	2.859	399,36
39	Locosensus 2007		€ 104,00	31-aug-07	1-apr-18	3.866	49,57
40	Locosensus 2008		€ 32,49	17-mei-08	1-apr-18	3.606	14,44
41	Locosensus 2009		€ 16,59	31-mei-09	1-apr-18	3.227	6,60
42	Locosensus 2010		€ 17,35	10-mei-10	1-apr-18	2.883	6,17
43	Locosensus 2011		€ 18,99	15-apr-11	1-apr-18	2.543	5,95
<b>Totaal kosten</b>			<b>€ 742.897,37</b>		<b>Totaal rente</b>		<b>€ 436.713,18</b>
<b>Totaal geboekte kosten</b>			<b>€ 742.897,37</b>				
<b>Rente kosten</b>			<b>€ 436.713,18</b>				
			<b>€ 1.179.610,55</b>				

## Opmerkingen:

Aan 10.1.6 is nog 10 maanden verhuurd geweest. Dit heeft € 5000,00 opgeleverd.

## 5. Verklaring gemeente



[Redacted]

**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** vrijdag 25 mei 2018 08:56  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** Re: Zuidwolde

Hallo [Redacted],

Ik gebruik deze mail wel. Als dit niet voldoende is zal ik je om een extra brief vragen.

groeten

[Redacted]

Verzonden vanaf Samsung Mobile.

----- Oorspronkelijk bericht -----

**Van:** [Redacted] [Redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>  
**Datum:** 25-05-2018 08:52 (GMT+01:00)  
**Aan:** [Redacted] [Redacted]@brandsbouw.nl>  
**Onderwerp:** RE: Zuidwolde

Dag [Redacted]

Volgens mij hoeft de verklaring niet veel in te houden. Er is een bestemmingsplan vastgesteld dat de realisatie van het plan mogelijk maakt. Dus het is planologisch al obstakelvrij.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen  
0528- [Redacted] | 06- [Redacted]  
[Redacted]@dewoldenhoogeveen.nl  
Aanwezig: maandag t/m vrijdag



**Van:** [Redacted] [mailto:[Redacted]@brandsbouw.nl]  
**Verzonden:** donderdag 24 mei 2018 14:54  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** Zuidwolde

[Redacted],

Voor het aan kunnen vragen van de subsidie Herstructurering Ruimtelijke kwaliteit dienen wij van de gemeente verklaring D te ontvangen (zie hieronder)

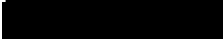

## Kan je deze voor mij regelen?

### Artikel 6 Aanvraag

Een aanvraag voor subsidie wordt (digitaal) ingediend door middel van een door Gedeputeerde Staten vastgesteld aanvraagformulier. Dit aanvraagformulier gaat vergezeld van:

- a. het activiteitenplan met gegevens over de vigerende bestemming, het bestaande gebruik, de voorgenomen ingrepen (met bijbehorende planning) en de beoogde nieuwe functionele bestemming(en);
- b. een projectbegroting inclusief dekkingsplan, waaruit blijkt voor welke activiteiten subsidie wordt gevraagd en hoe de financiering is geborgd;
- c. een kostenraming op basis van offertes van een of meerdere aannemers en/of sloopbedrijven of op basis van de standaardssystematiek kostenramingen;
- d. een verklaring van de gemeente dat het project planologisch obstakelvrij is of, als dat nog niet het geval is, dat de gemeente haar medewerking zal verlenen aan het planologisch obstakel vrijmaken van het project met een tijdsindicatie wanneer het obstakelvrij kan zijn;
- e. een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de (eind)gebruiker(s), het vastgoed gaat of gaan gebruiken overeenkomstig de beoogde bestemming;
- f. een document waaruit blijkt dat het object vrij is, dan wel eenvoudig vrij te maken is, van zakelijke rechten en privaatrechtelijke afspraken die een belemmering kunnen vormen voor het beoogde gebruik;
- g. in de offertes en het businessplan wordt aangetoond hoe de duurzaamheidsverbetering wordt gerealiseerd en hoe deze wordt gemeten.

Met vriendelijke groet,

  
 +31 (0)591 [redacted] of +31 (0)6 [redacted]  
 [redacted]@brandsbouw.nl



**Brands Bouw B.V.**

[www.brandsbouw.nl](http://www.brandsbouw.nl)

[info@brandsbouw.nl](mailto:info@brandsbouw.nl)

vestiging Emmen	Nautilusstraat 7	Postbus 18 7800 AA EMMEN	+31 (0)591 657900	--
vestiging Groningen	Kieler Bocht 33	Postbus 5262 9700 GG GRONINGEN	+31 (0)50 5757800	

*Op dit e-mailbericht en de bijlagen is een disclaimer van toepassing, die staat vermeld op onze website*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent en toch dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mailbericht te verwijderen.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Van:** [redacted] <[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>  
**Verzonden:** maandag 14 mei 2018 16:30  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: 14 appartementen Hoofdstraat 118 Zuidwolde. Aanvraag Subsidie Herstructurering Ruimtelijke kwaliteit

Dag [redacted]

Ik kijk naar de toelichting op de site en zie het volgende bij de regeling staan:

“Om voor subsidie in aanmerking te komen, moeten minimaal 70 punten worden behaald op de volgende criteria:

- het project voldoet aan criteria voor verbetering van de leefbaarheid (bevordering welzijn en welbevinden, tegengaan effecten van bevolkings- of huishoudingsdaling);
- het project leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (tegengaan verpaupering, versterking ruimtelijke samenhang in buurt of wijk, versterking van het ruimtelijke kwaliteitsbeeld, in eindsituatie een goed beheer mogelijk maken van openbaar gebied);
- het project is financieel solide onderbouwd en gedekt;
- het project energetische duurzaamheid realiseert (besparing fossiele energie, opwekking duurzame energie, gebruik innovatieve duurzame technieken, milieuhygiënische verbetering);
- de realisatie van praktijkopleidingsplaatsen voor leerlingen in de bouw, installatie en infra door (gespecialiseerde) bedrijven die zijn “erkend leerbedrijf” in te schakelen met vestiging bij voorkeur in Drenthe of in de regio Noord-Oost.”

Ik denk dat de aanvraag moet uitwijzen of hier aan voldaan kan worden. Ik ben niet de beoordelaar, maar zie wel dat aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Ik vind ook dat het project wel een serieuze beoordeling verdient.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen  
 0528-[redacted] | 06-[redacted]  
[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)  
 Aanwezig: maandag t/m vrijdag



**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]@brandsbouw.nl]  
**Verzonden:** maandag 14 mei 2018 15:59  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: 14 appartementen Hoofdstraat 118 Zuidwolde. Aanvraag Subsidie Herstructurering Ruimtelijke kwaliteit

Hallo [redacted]

Bedankt voor je snelle reactie.



Je reactie bevreemd mij daar wij van de gemeente uit de toezegging hebben dat wij gebruik kunnen maken van deze subsidieregeling.

Ik denk ook dat je snelle inschatting een niet terechte inschatting is. Wij hebben weldegelijk een onderdekking in onze exploitatie.

Ik stuur deze mail dan ook in CC naar [REDACTED] met het verzoek mij inhoudelijk een reactie te geven.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
 +31 (0)591 [REDACTED] of +31 (0)6 [REDACTED]  
 [REDACTED]@brandsbouw.nl

**Van:** [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@drenthe.nl]

**Verzonden:** maandag 14 mei 2018 15:42

**Aan:** [REDACTED]@brandsbouw.nl>

**CC:** [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl'

[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

**Onderwerp:** RE: 14 appartementen Hoofdstraat 118 Zuidwolde. Aanvraag Subsidie Herstructurering Ruimtelijke kwaliteit

Hoi [REDACTED]

Onze snelle inschatting is dat een project met 14 appartementen zich zelf moet kunnen bedruipen. Verder is het goed dat onze gedeputeerde Stelpstra eind vorig jaar op de hoogte is gesteld van de plannen, maar dat wij onze gedeputeerden ambtelijk eerst adviseren, waarna er pas een besluit zal worden genomen. Wij zien voor nu dan ook geen mogelijkheden voor subsidie in het kader van de Herstructureringregeling Ruimtelijke Kwaliteit.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
 Relatiebeheerder Meppel, Hoogeveen, Coevorden  
 Projectleider Retailagenda

*provincie* Drenthe

Provincie Drenthe – Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 122, 9400 AC Assen – Westerbrink 1, 9405 BJ Assen - The Netherlands

t +31 (0)592 36 [REDACTED] | @ [REDACTED]@drenthe.nl | i [www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

Werkdagen: maandag – dinsdag – donderdag - vrijdag

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@brandsbouw.nl>

**Verzonden:** maandag 7 mei 2018 11:27

**Aan:** [REDACTED]@drenthe.nl>

**CC:** [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

**Onderwerp:** 14 appartementen Hoofdstraat 118 Zuidwolde. Aanvraag Subsidie Herstructurering Ruimtelijke kwaliteit

Hallo [REDACTED]

Hierbij mijn mailadres.

Betreft de vraag of het noodzakelijk is een overleg te houden voor de subsidieaanvraag voor het bouwen van 14 appartementen Hoofdstraat 118 te Zuidwolde. Hierover heeft Wethouder Ten Kate van De Wolden al vooroverleg bij jullie gehad waarbij was gezegd dat er bij dit project gebruik gemaakt kon worden van deze subsidie. [REDACTED]

[REDACTED] van De Wolden is tot op heden mijn aanspreekpunt.



Net telefonisch afgesproken dat ik een reactie van je ontvang.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]  
+31 (0)591 [Redacted] of +31 (0)6 [Redacted]  
[Redacted]@brandsbouw.nl



**Brands Bouw B.V.**

vestiging Emmen      Nautilusstraat 7  
vestiging Groningen      Kieler Bocht 33

[www.brandsbouw.nl](http://www.brandsbouw.nl)

Postbus 18 7800 AA EMMEN  
Postbus 5262 9700 GG GRONINGEN

[info@brandsbouw.nl](mailto:info@brandsbouw.nl)

+31 (0)591 657900  
+31 (0)50 5757800

*Op dit e-mailbericht en de bijlagen is een disclaimer van toepassing, die staat vermeld op onze website*

## **6. Schriftelijke overeenkomst gegarandeerd gebruik**

Daar de appartementen verkocht worden aan diverse eigenaren is er een zekerheid dat de ontwikkeling een gegarandeerd gebruik heeft.

## 7. Bewijs bankrekening

22-6-2018/10:27:10/5183/006

Rabobank Emmen-Coevorden

# Rekeningafschrift

Zakelijke rekening



Rabobank

Bankcode  
3170

Ten name van  
Brands Bouwontwikkeling B.V.  
Postbus 18  
7800AA EMMEN

Datum aanmaak afschrift	Volgnummer	Blad
21-06-2018	18119	1 van 1
Datum vanaf	Beginsaldo	
19-06-2018	[REDACTED]	
Datum tot en met	Eindsaldo	
20-06-2018	[REDACTED]	
Totaal afgeschreven	Totaal bijgeschreven	
0,00	19.246,40	

IBAN / Rekeningnummer	BIC
[REDACTED] EUR	RABONL2U

Rente datum	Type	Tegenrekening	Naam/omschrijving	Bedrag af (debet)	Bedrag bij (credit)
20-06	cb	NL16 INGB 0005 5330 00	ING Bank NV Hypotheken.Excasso 01437030901 [REDACTED] Z 103-234175 F-180082 D-700250022 T [REDACTED] Transactiereferentie: 01437030901 Verwerkingsdatum: 20-06-2018		19.246,40

ac = acceptgiro  
ba = betaalautomaat  
bc = betalen contactloos  
bg = bankgiro opdracht  
bv = Betaalverzoek

cb = crediteurenbetaling  
db = diverse boekingen  
eb = bedrijven Euro-incasso  
ei = Euro-incasso  
ga = geldautomaat Euro

gb = geldautomaat VV  
id = IDEAL  
kh = kashandeling  
sb = salarisbetaling  
sp = Spoedbetaling

st = storno Euro-incasso  
tb = eigen rekening  
te = terugboeking Eurobetaling  
wb = wereldbetaling  
zz = diverse boekingen

✓ 70

CR = tegoed  
D = tekort



==

**7. Bewijs bankrekening**  
**Verklaring geen onderneming in moeilijkheden**

## Verklaring geen onderneming in moeilijkheden

Versie: 5 februari 2013

### Verklaring

Hierbij verklaart ondergetekende, dat aan de hierna genoemde onderneming, alsmede aan het eventuele gehele moederconcern waartoe de onderneming behoort,

niet aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. In het geval van een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: wanneer meer dan de helft van het maatschappelijke kapitaal is verdwenen en meer dan een kwart van dit kapitaal tijdens de afgelopen twaalf maanden of afgelopen kalenderjaar is verloren gegaan, of
2. In het geval van een vennootschap waarvan ten minste enkele vennoten onbeperkte aansprakelijkheid voor de schulden van de vennootschap hebben: wanneer meer dan de helft van het eigen vermogen, zoals in de jaarrekening van de vennootschap wordt vermeld, is verdwenen en meer dan een kwart van dit vermogen tijdens de afgelopen twaalf maanden of het afgelopen kalenderjaar is verloren gegaan, of
3. Ongeacht de vorm van de betrokken onderneming: wanneer aan de onderneming surseance van betaling is verleend of als het faillissement van de onderneming is aangevraagd of verleend

Een onderneming die voor minder dan drie jaar is opgericht, wordt voor de toepassing van het uitvoeringsbesluit *stimulering rijden op klimaatvriendelijke brandstoffen* met betrekking tot die periode niet geacht in moeilijkheden te zijn, tenzij zij voldoet aan punt 3.

Aldus volledig en naar waarheid ingevuld door:

.....BRANDS BOUWONTWIKKELING BV.....(bedrijfsnaam)  
 .....04039912.....(inschrijfnr. KvK)  
 .....[REDACTED].....(naam functionaris en functie)  
 .....POSTBUS 10.....(adres onderneming)  
 .....7800 AA STRIJEN.....(postcode en plaatsnaam)  
 .....21-06-2018.....(datum).....[REDACTED].....(handtekening)

**N.B. Ondertekening dient te geschieden door een daartoe bevoegde functionaris, zoals blijkt uit het Handelsregister KvK.**

~~wanneer de onderneming aan de voorwaarden voldoet om aan een collectieve insolventieprocedure te worden onderworpen.~~