

Rood voor Rood Koppelman

Enschedesestraat - Oude Kampweg

Haaksbergen



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Rood voor Rood Koppelman

*Enschedesestraat - Oude Kampweg
Haaksbergen*

Opdrachtgever:

Naam: De heer C. Koppelman
Adres: Kwekerijweg 5
Postcode, plaats: 7481 PE Haaksbergen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

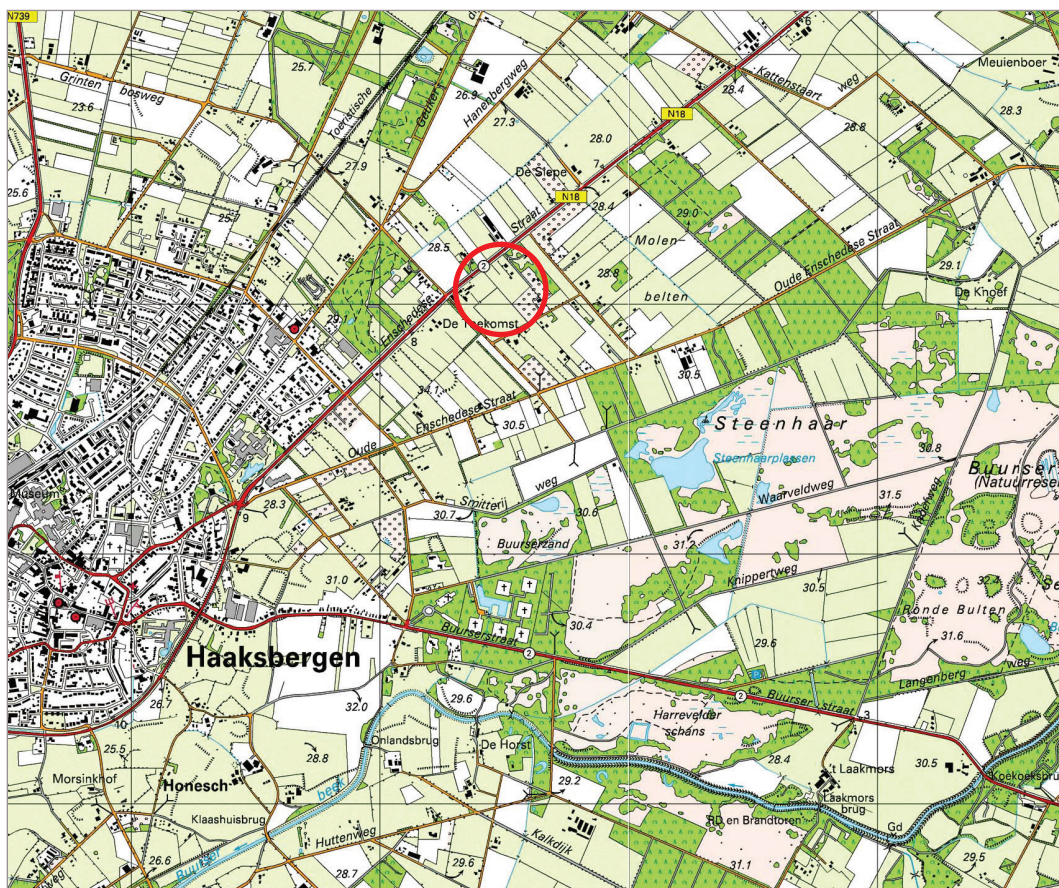
Projectgegevens:

Projectnummer: 4850
Datum: maart 2012
Projectleider: Janneke Paalhaar
Opgesteld: Janneke Paalhaar en
Marjolein Prins

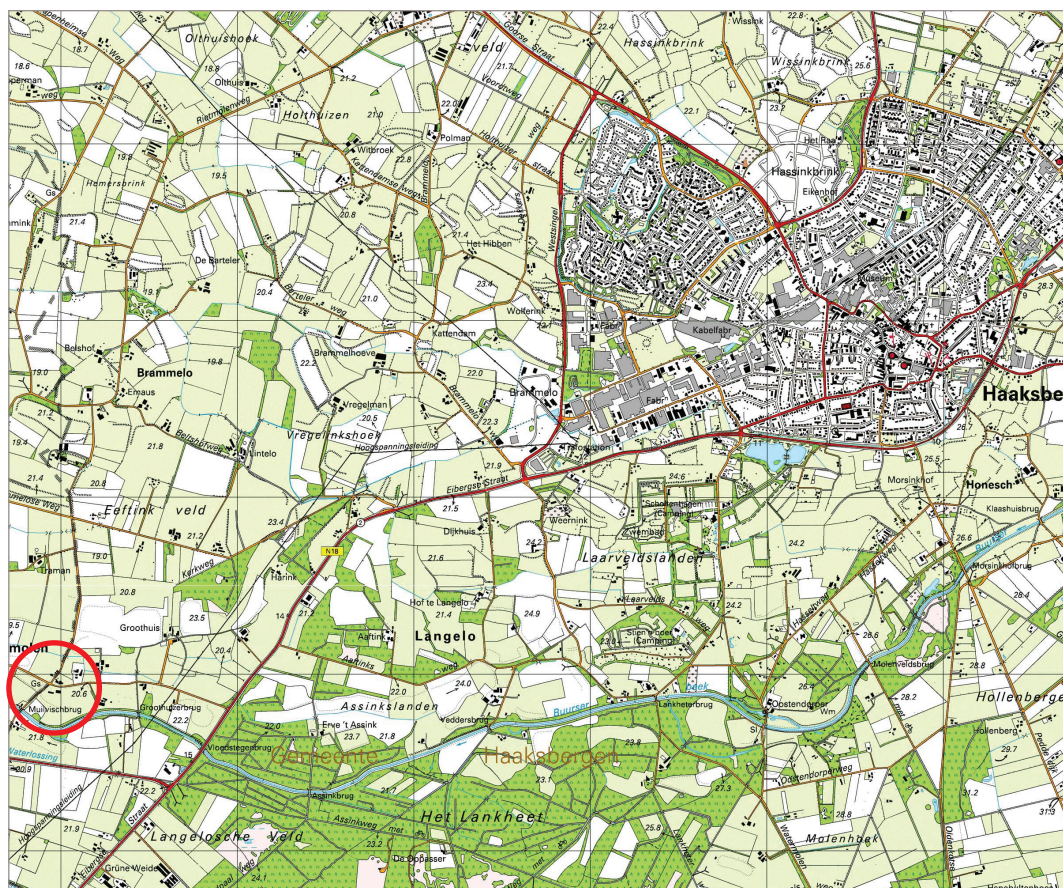


INHOUD

1 INLEIDING	7
1.1 Ontwikkelingsmogelijkheden Enschedesestraat 162 te Haaksbergen	7
1.2 Bouwlocatie Oude Kampweg te Haaksbergen	7
1.3 Extra slooplocatie Mentinksweg	9
1.4 Principeverzoek akkoord	9
2 OMGEVINGSANALYSE	11
2.1 Beleidsanalyse	11
2.1.2 Omgevingsvisie Overijssel (2009)	13
2.1.3 Gemeentelijk beleid	21
2.2 Omgevings/landschapsanalyse projectlocatie	27
3 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING	29
3.1 Overheid	29
3.2 Landschap en omgeving	31
3.3 Initiatiefnemer	31
4 INRICHTINGSPLAN	33
4.1 Inrichtingsplan locatie Oude Kampweg	33
5 BEPLANTINGSPLAN	37
5.1 Beplantingsplan locatie Oude Kampweg	37
5.2 Beplantingsplan locatie Mentinksweg 14	39
6 FINANCIËLE ONDERBOUWING	43



Afbeelding 1. Topografische kaart met projectlocatie Enschedesestraat 162 en Oude Kampweg



Afbeelding 2. Topografische kaart met projectlocatie Mentinksweg 14



1

INLEIDING

1.1 Ontwikkelingsmogelijkheden Enschedesestraat 162 te Haaksbergen

De familie C. Koppelman, wonende aan de Kwekerijweg 5 in Haaksbergen, is voornemens de landschapontsierende bedrijfsgebouwen aan de Enschedesestraat 162 te Haaksbergen te slopen. De circa 760 m² bedrijfsgebouwen verkeren in matig tot slechte staat en worden in de toekomst niet meer voor agrarische bedrijfsdoelen gebruikt. Om voor de Rood voor Rood-regeling in aanmerking te komen dient minimaal 850 m² landschapontsierende bebouwing te worden gesloopt. Wanneer er verschillende slooplocaties zijn dient er per slooplocatie minimaal 300 m² gesloopt te worden. Om aan de benodigde 850 m² te voldoen wordt op een andere locatie, Mentinksweg 14 te Haaksbergen, 300 m² gesloopt. Door de sloop van de bebouwing wordt voldaan aan de eisen van de Rood voor Rood-regeling en kan ter compensatie een woningbouwkael worden ontwikkeld. Het woonhuis op de slooplocatie wordt, vanwege de aanleg van een parallelweg langs de Enschedesestraat, gesloopt en herbouwd aan de Oude Kampweg. Aansluitend aan deze kavel wordt de nieuwe woningbouwkael ontwikkeld.

1.2 Bouwlocatie Oude Kampweg te Haaksbergen

De gewenste nieuwe situatie bestaat uit twee nieuwe woningen aan de Oude Kampweg waarvan één Rood voor Rood-woning en één herbouwde woning. Tussen de nieuwe woningen en de woning aan de Kwekerijweg 5 wordt een landschappelijk park gerealiseerd welke wordt opengesteld voor publiek.



Afbeelding 3. Foto: nieuwbouwlocatie Oude Kampweg



Afbeelding 4. Foto: nieuwbouwlocatie Oude Kampweg



Afbeelding 5. Foto: nieuwbouwlocatie Oude Kampweg

1.3 Extra slooplocatie Mentinksweg

Aan de Mentinksweg 14 wordt voor een ander (VAB) project een nieuwe woning met garage gerealiseerd. Mogelijk wordt hier nog een nieuw bijgebouw gebouwd. Omdat er op deze locatie tevens 300 m² landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt kan dit worden ingebracht ten behoeve van het project aan de Oude Kampweg.

1.4 Principeverzoek akkoord

Burgermeester en wethouders van de gemeente Haaksbergen hebben aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen plannen. Een van de gevraagde vervolgstappen is het opstellen van een inrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing op de bouwlocatie. Dit rapport gaat in op deze eis.



Afbeelding 6. Foto: slooplocatie Enschedesestraat 162



Afbeelding 7. Foto: slooplocatie Enschedesestraat 162



Afbeelding 8. Foto: slooplocatie Mentinksweg 14



Afbeelding 9. Foto: slooplocatie Mentinksweg 14



Afbeelding 10. Foto: slooplocatie Mentinksweg 14



2

OMGEVINGSANALYSE

In de analyse wordt specifiek aandacht besteed aan de relevante onderwerpen. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekarten zijn toegevoegd als dat het verhaal verduidelijkt, en wanneer ze relevant zijn voor uitgangspunten voor de inrichtingsschets. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend). Bij elke paragraaf worden de conclusies opgesomd. Deze vormen de basis voor hoofdstuk 3, de randvoorwaarden en uitgangspunten.

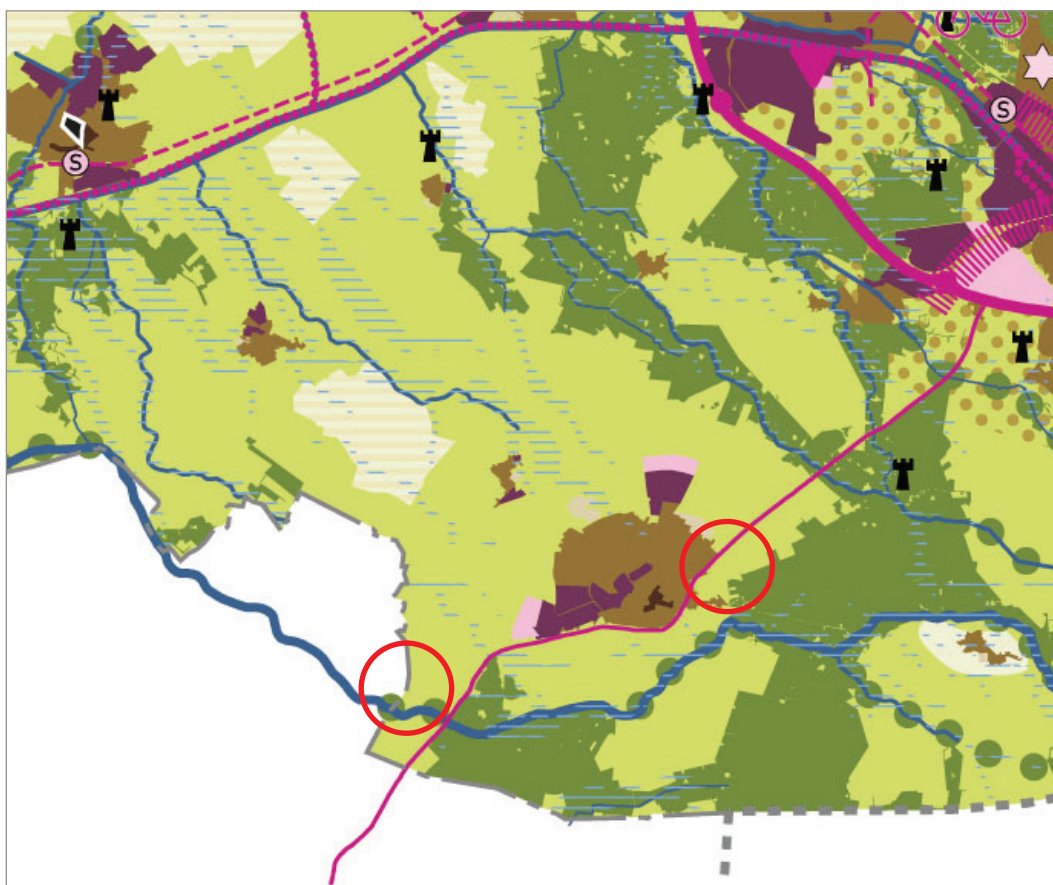
2.1 Beleidsanalyse

2.1.1 Rijksbeleid, de Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

De Nota Ruimte stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen anticiperen. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk waarborgen creëert voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.



Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel

aanduidingen

groene omgeving

1. realisatie groene en blauwe hoofdstructuur

-  aaneengesloten structuur van natuurgebieden
-  zoekgebied EHS
-  zoekgebied robuuste verbindingszone
-  zoekgebied ecologische verbindingszone
-  continu en herkenbaar watersysteem

2. buitengebied accent productie

-  schoonheid van de moderne landbouw
-  landbouwontwikkelingsgebied

3. buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte

-  mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede bureu

bijzondere gebiedscondities benutten:

-  gebied met landgoederen

Afbeelding 11. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (2009)

Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.

De voorgenomen functieverandering op deze locatie voldoet aan de doelstellingen van de Nota Ruimte. Dit met name vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van de landschapontsierende agrarische bebouwing en de landschappelijke inpassing.

2.1.2 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

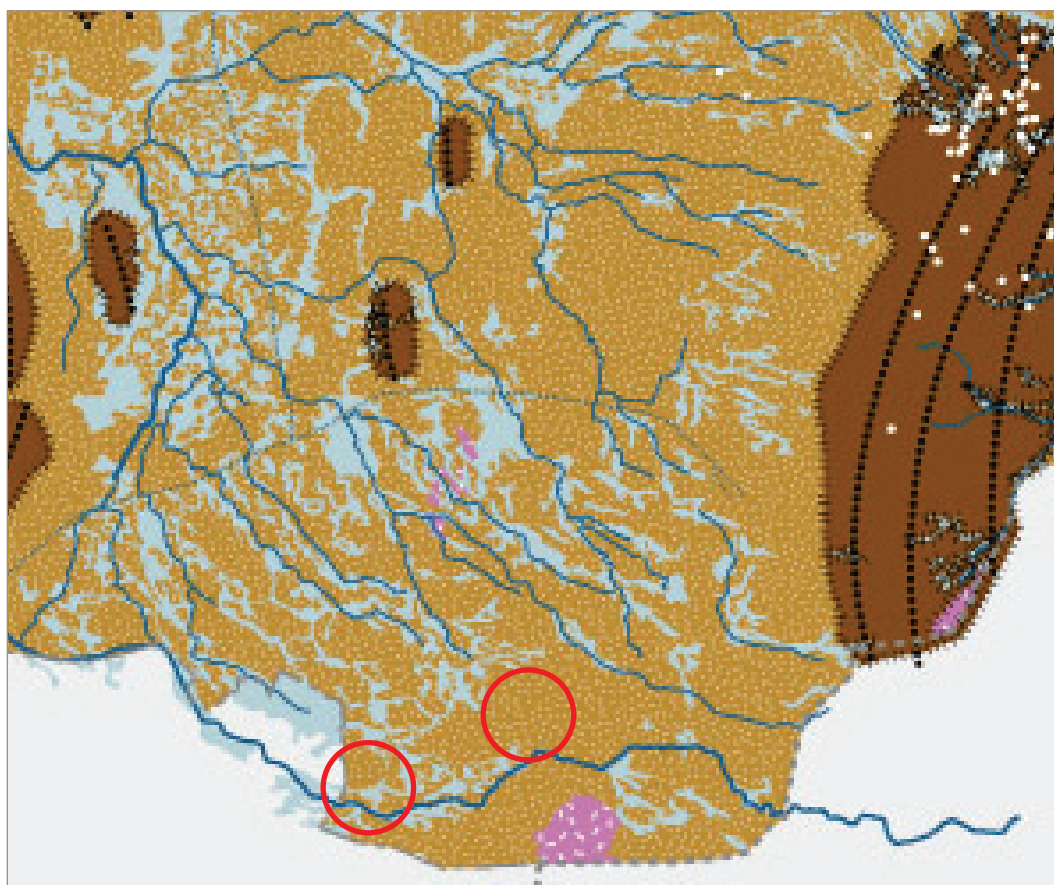
De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen (zoals Rood voor Rood en Nieuwe landgoederen). Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie).

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om deze opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Aan de hand van deze drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Gebiedskenmerkenkaart Natuurlijke laag

zandgebieden

-  stuwwallen
-  dekzandvlakte en ruggen
-  brongebieden
-  beekdalen en natte laagtes

veengebieden

-  laagveengebieden (in cultuur gebracht)
-  laagveenrestanten
-  hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
-  hoogveenrestanten

Afbeelding 12. Natuurlijk landschap; locaties liggen op dekzandvlakten

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

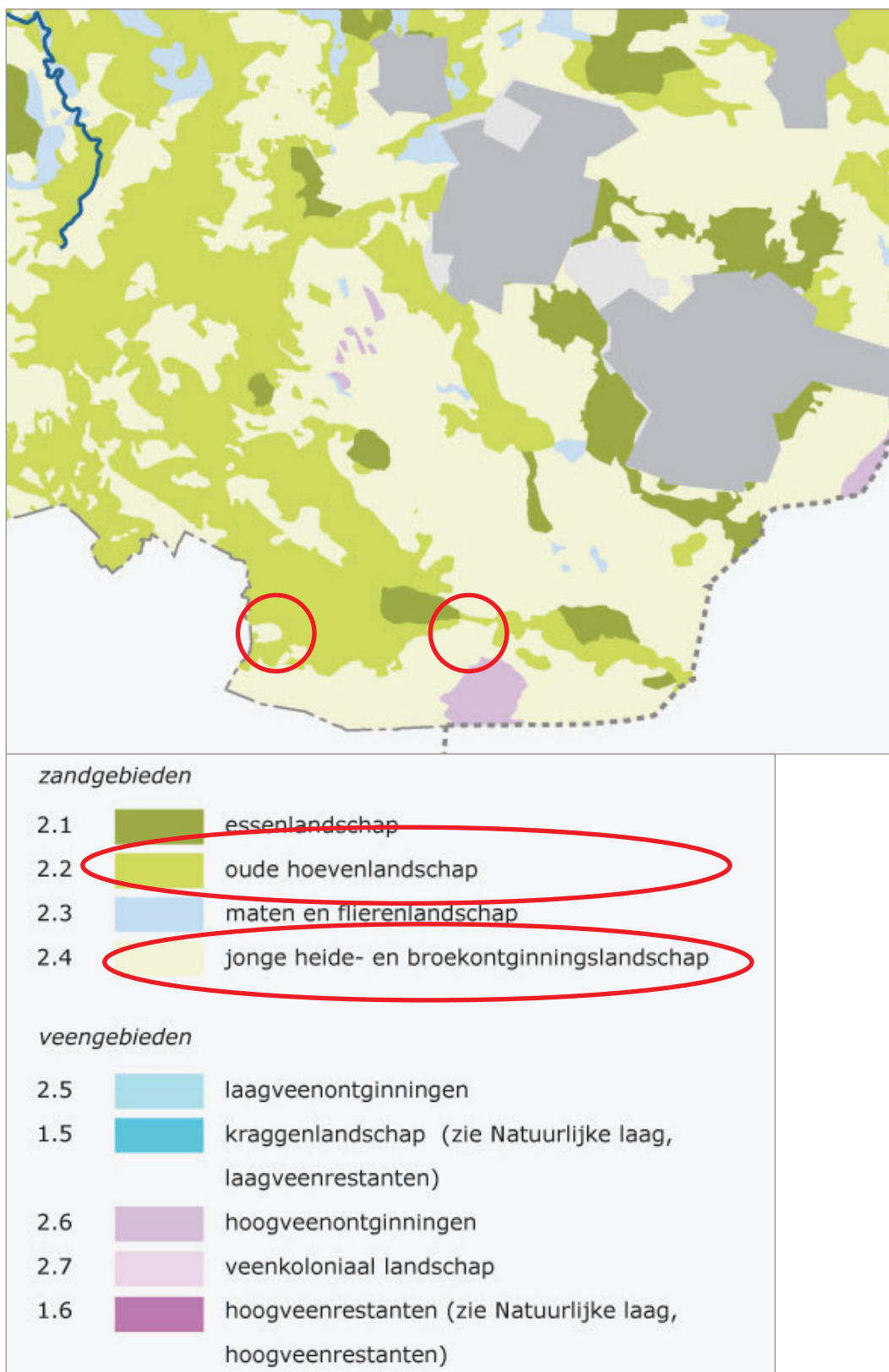
Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. Het projectgebied aan de Oude Kampweg behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied met accent veelzijdige gebruiksruimte' en valt dus onder het 'Mixlandschap'. 'Mixlandschappen' zijn gebieden waarin landbouw, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid verweven worden. De ambitie is om ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw en andere sectoren zoals recreatie nog nadrukkelijker te verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Hierbij staat het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop.

Hieronder volgen de uitgangspunten behorend bij het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied met accent veelzijdige gebruiksruimte' met betrekking tot het plangebied:

Verweving van functies

- Ontwikkelingsmogelijkheden functies verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen
- Kenmerkende structuren van het agrarische cultuurlandschap herkenbaar houden



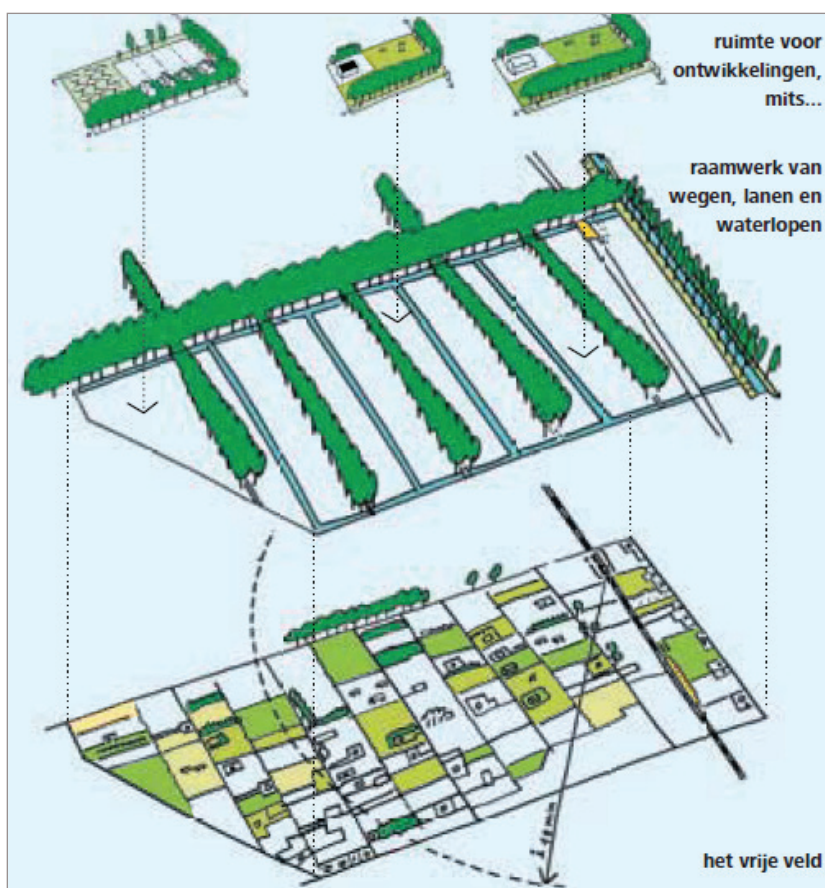
Afbeelding 13. Cultuurlandschap; locaties liggen in het oude hoeven en jonge heide- en broekontginningen

Gebiedskenmerken

I Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

De nieuwbouwlocatie aan de Oude Kampweg en de slooplocatie aan de Enschedesestraat liggen in de 'Natuurlijke laag' in het zandgebied aangeduid als 'Dekzandvlakte en ruggen'. De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit, in het dekzandvlakte en ruggengebied, de verschillen in hoog en laag, droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. Het reliëf dient daarbij ruimtelijk bepalend te zijn. Doorgangen naar andere landschappen dienen te worden geaccentueerd en het zicht er op te worden versterkt. Grote openheid maakt het reliëf beleefbaar.



Afbeelding 14. Principeschets essenlandschap (Omgevingsvisie Overijssel 2009)



Afbeelding 15. Principeschets hoevenlandschap(Omgevingsvisie Overijssel 2009)

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

De openheid van het gebied versterken;

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

II Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal.

De slooplocatie Enschedesestraat en nieuwbouwlocatie Oude Kampweg vallen binnen 'Dekzandgebieden' aangeduid als 'Jonge heide- en broekontginningslandschap' en daarnaast valt het op de kaart deels binnen het 'Oude hoevenlandschap'. De slooplocatie ligt tevens in het 'Oude hoevenlandschap'.

De kenmerken van het landschap op de nieuwbouwlocatie Oude Kampweg vertonen echter de meeste gelijkenis met het 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en, wanneer daar aanleiding toe is, een transformatie om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. De dragende structuren van het landschap worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor ontwikkeling van bestaande erven en als daar aanleiding toe is vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

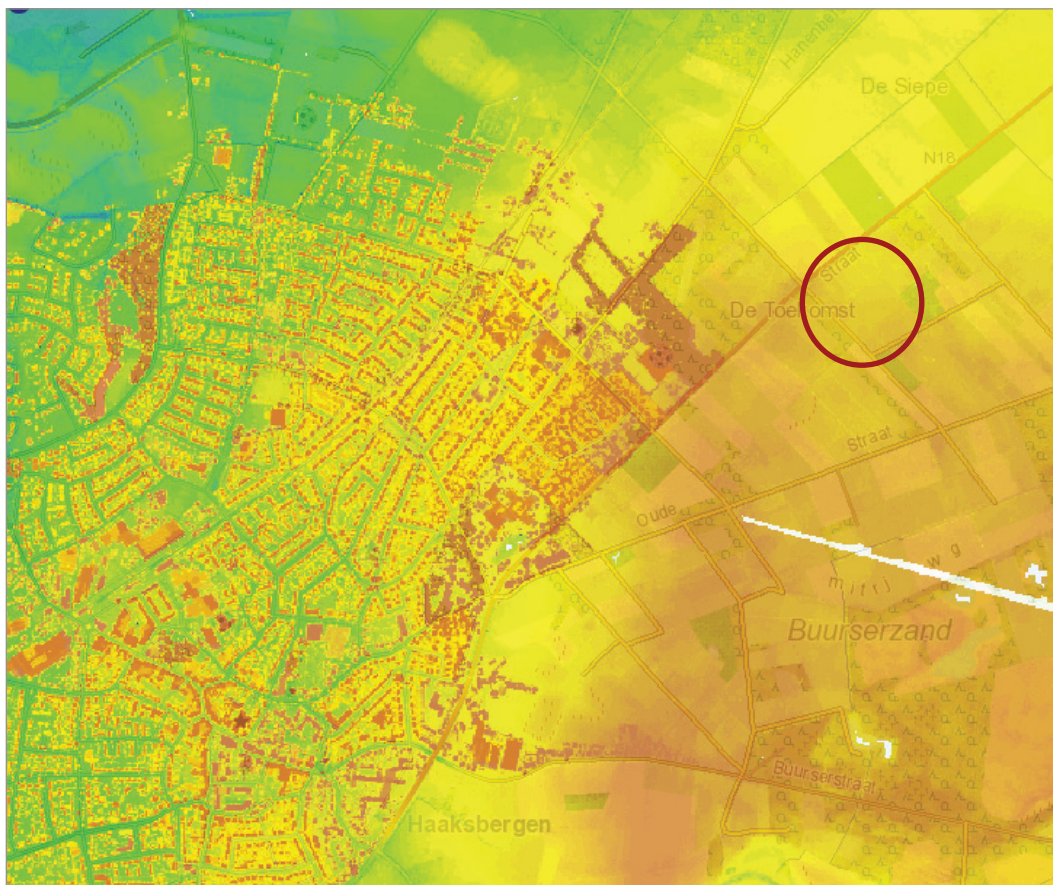
Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap 'Jonge heide- en broekontginnings', met betrekking tot het plangebied:

Ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls geven;

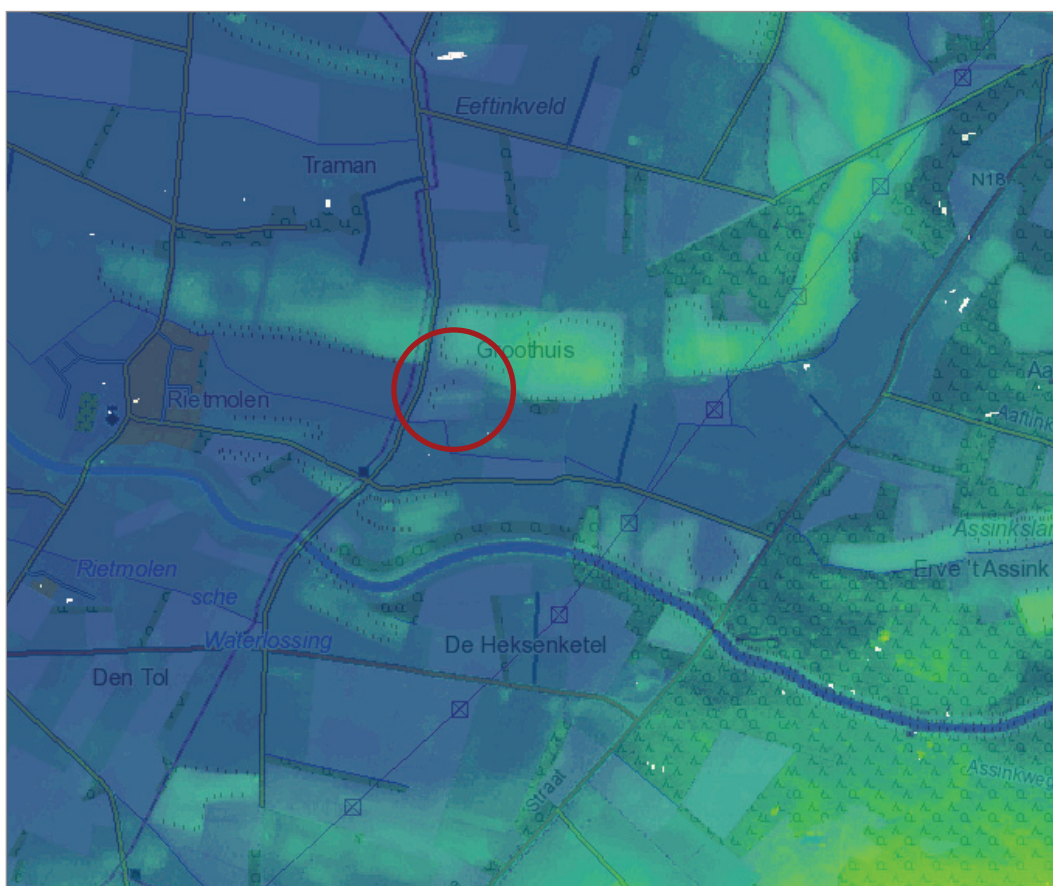
- De rechtlijnige ontginningsstructuren gevormd door landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken en waterlopen behouden en versterken;
- Ruimte voor ontwikkeling van bestaande en nieuwe erven binnen deze raamwerken mits deze bij dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

III Stedelijke laag

De ontwikkeling vindt plaats buiten de stedelijke laag, deze is daarom niet van belang voor het project.



Afbeelding 16. Hoogtekaart Enschedesetraat en Oude Kampweg



Afbeelding 17. Hoogtekaart Mentinkweg

IV Lust en leisure laag

Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van 'lust en leisure' gerelateerde elementen, deze laag is daarom niet van toepassing.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen en hof van Twente

In het landschapsonwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Haaksbergen en hof van Twente wordt een verfijning gegeven van de provinciale Omgevingsvisie. Het projectgebied ligt ten oosten van Haaksbergen en is aangemerkt als 'veldontginningslandschap'.

In het kleinschalige veldontginningslandschap liggen de jonge erven langs de wegen. Ieder ontgonnen veld kent een eigen schaal en patroon van beplanting en bebouwing waar voor behoud en versterking van het landschapspatroon wordt gepleit. Dit betekent behoud van de open verkaveling van het uitgestrekte veld met zichtbare ontginningsgrenzen. De erven liggen los van elkaar; het zijn eilandjes. Het erf ligt doorgaans los van de weg en de positie van het woonhuis ten opzichte van de weg is met de voorzijde is naar de weg gekeerd. Het hoofdgebouw, de bijgebouwen, de kavelgrenzen en de beplantingen staan parallel of haaks ten opzichte van elkaar. Het erf is compact met een gesloten karakter, de schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning.

De erfbeplanting in dit type landschap is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf. De beplanting beperkt zich tot de singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen. De directe omgeving van het erf groeit vervolgens mee met het erf. Eiken komen weinig voor; de berk, respectievelijk de es, doen het in deze gebieden beter.

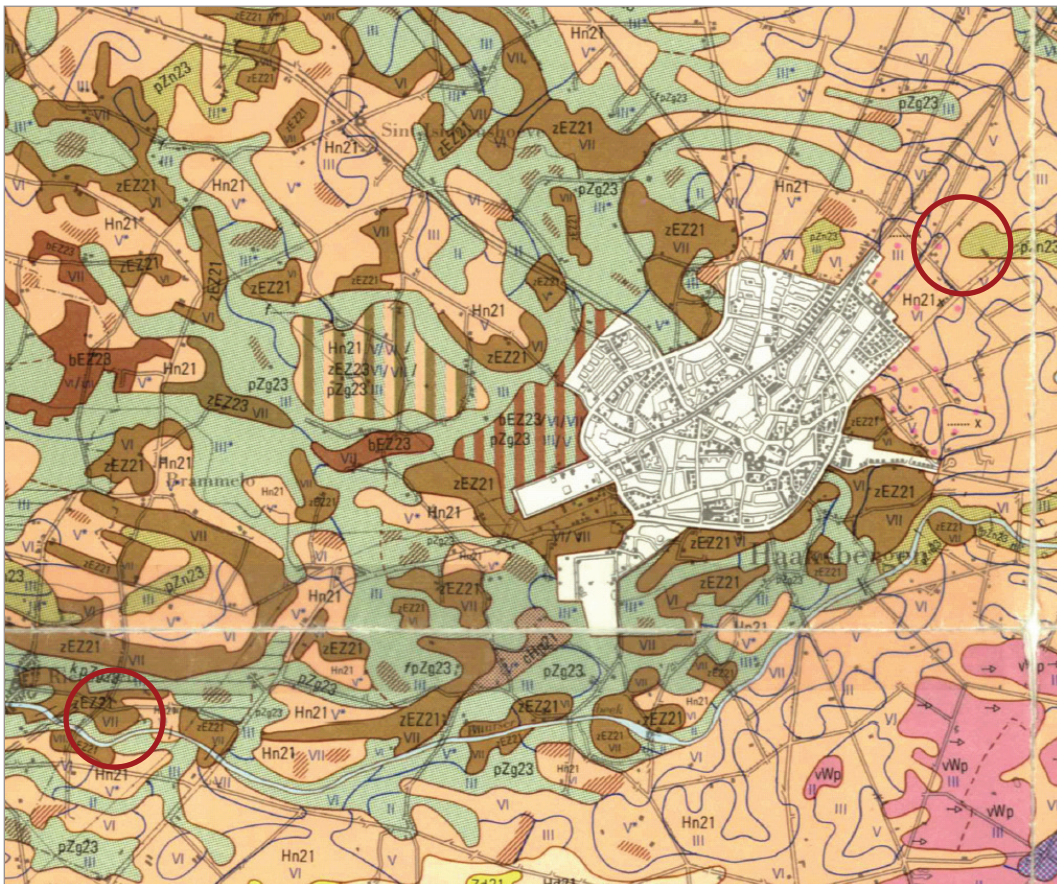
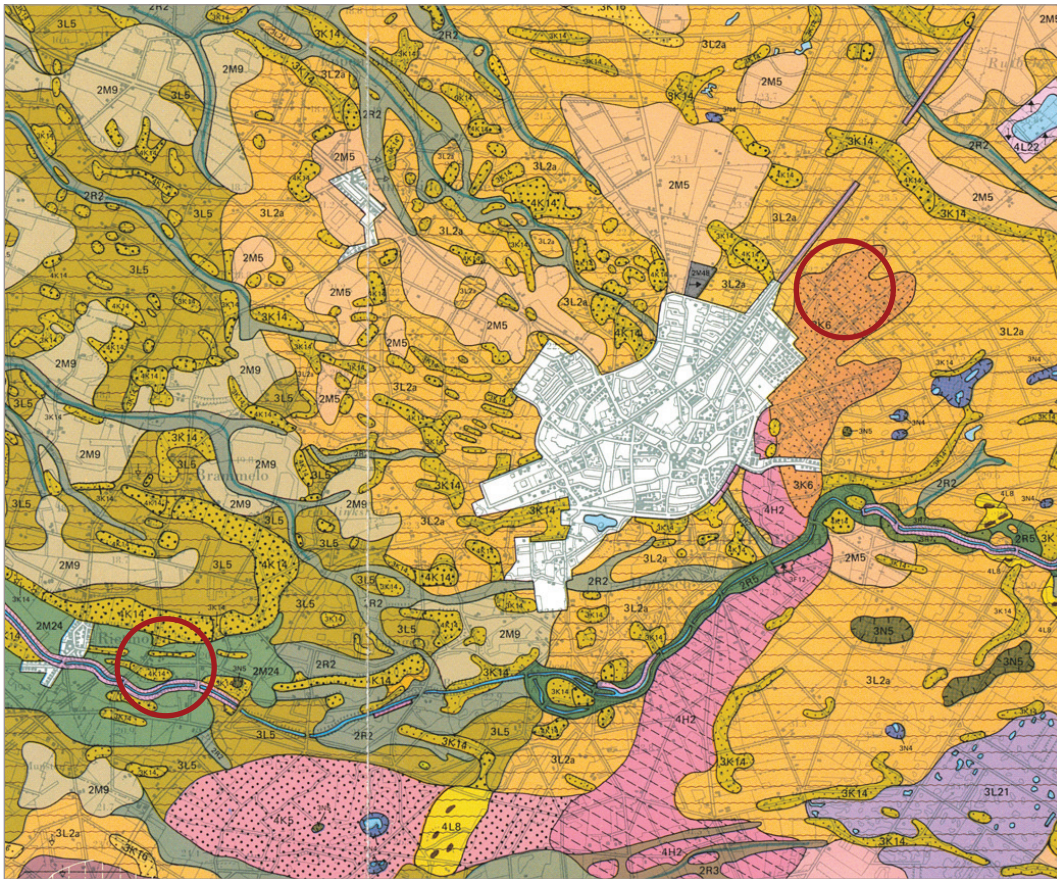
Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit het Landschapsonwikkelingsplan met betrekking tot de projectlocatie aan de Oude Kampweg:

- Behoud van de open verkaveling en zichtbare ontginningsgrenzen;
- De erven liggen los van elkaar en los van de weg;
- Het woonhuis is met de voorzijde naar de weg gekeerd en de opstallen staan geordend op het erf;
- De erfbeplanting is besloten en beperkt zich tot singels langs de randen.

Rood voor Rood beleid Haaksbergen (2011)

Om de problematiek van verpaupering van het landelijk gebied aan te pakken, biedt de regeling Rood voor Rood mogelijkheden. Het doel van deze regeling is "de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken". De gemeente Haaksbergen heeft een beleidsdocument opgesteld voor het toepassen van deze regeling.

Het principe van dit beleid is dat de sloopkosten betaald worden uit de inkomsten die gegenereerd worden door de bouw van een woning van 750 m³. Hiervoor moet minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Hierbij gelden de volgende voorwaarden; de woning is maximaal 750 m³, het bijgebouw is maximaal 100 m², waarvan 75 m² mag zijn aangebouwd. Wanneer er op een slooplocatie niet voldoende oppervlakte landschapontsierende bebouwing aanwezig is mag van één andere locatie



landschapontsierende bebouwing worden aangekocht. De minimale oppervlakte die hierbij wordt gehanteerd is 300 m² (of 1590 m² kassen).

Het uitgangspunt is de woningbouwkavels te realiseren op de slooplocatie. In uitzonderingen kan echter op direct aangrenzende gronden van de slooplocatie een bouwkaavel worden verkregen. Deze situatie is een uitzondering, omdat door de aantakking op de Noordsingel te weinig ruimte is voor de compensatiekaavel. De kavels worden op aangrenzende gronden gerealiseerd.

Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan Haaksbergen

In de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan valt de projectlocatie in het landelijk gebied binnen de 'Jonge ontginningen'. Er staan een aantal criteria welke betrekking hebben op de inrichting van het erf en de ruimtelijk inpassing in het landschap.

De volgende toetsingscriteria zijn relevant voor de geplande ontwikkeling:

- de positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, rekeninghoudend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen, zoals waterlopen, coulissen en bosjes;
- bij complexen dienen bouwwerken zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige opzet en landschappelijk te worden ingepast;
- nieuwbouw dient op te gaan in het landschap door:
 - vrijstaand te bouwen, op grote afstand van naburige bebouwing;
 - afscheiding door middel van streekeigen erfbeplanting;
 - donkere kleuren toe te passen.

En daarnaast wordt er nog een algemene aanbeveling gegeven:

inrichting van een erf met een groene uitstraling maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp, daarbij worden bij voorkeur streekeigen verhardingen, hagen, afrasteringen, hekken en poorten gebruikt.

Doordat de nieuwe gebouwen en de inrichting van het erf afgestemd zijn op de omgeving en de kwaliteit van het landschap behouden en versterken voldoet het project aan de criteria van de welstandsnota.

Voorontwerpbestemmingsplan 'buitengebied Haaksbergen 2009'

De gemeente werkt aan een volledig nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente. Het bestaande bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen raakt verouderd. Volgens de planning neemt de gemeenteraad eind 2012 een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Op afbeelding 24 en 25 zijn de plankaarten van het voorontwerpbestemmingsplan weergegeven. Afbeelding 25 betreft de locatie aan de Mentinksweg 14, hier blijft de agrarische bestemming behouden. Afbeelding 24 betreft de locatie aan de Oude Kampweg, hier zullen twee nieuwe bouwkavels bestemd moeten worden met elk een oppervlakte van 1000 m².



Afbeelding 20. Historische kaart 1910 Enschedesetraat en Oude Kampweg



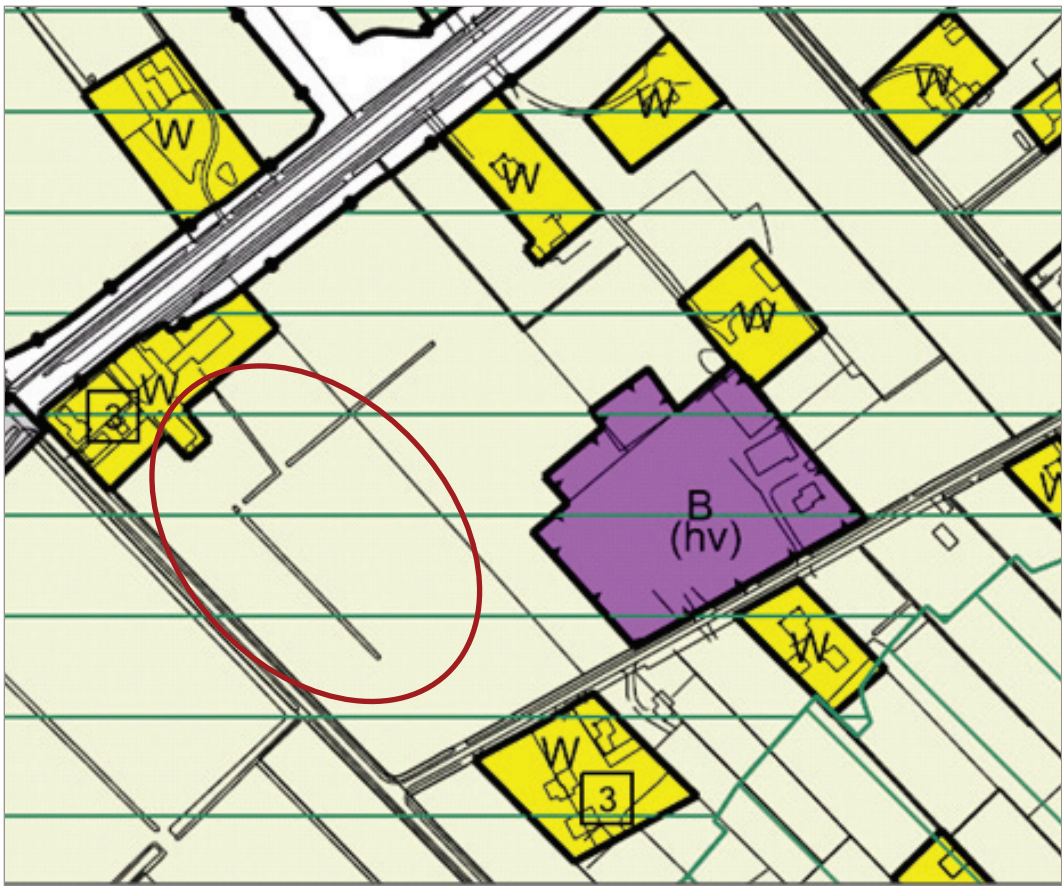
Afbeelding 21. Historische kaart 1910 Mentinksweg



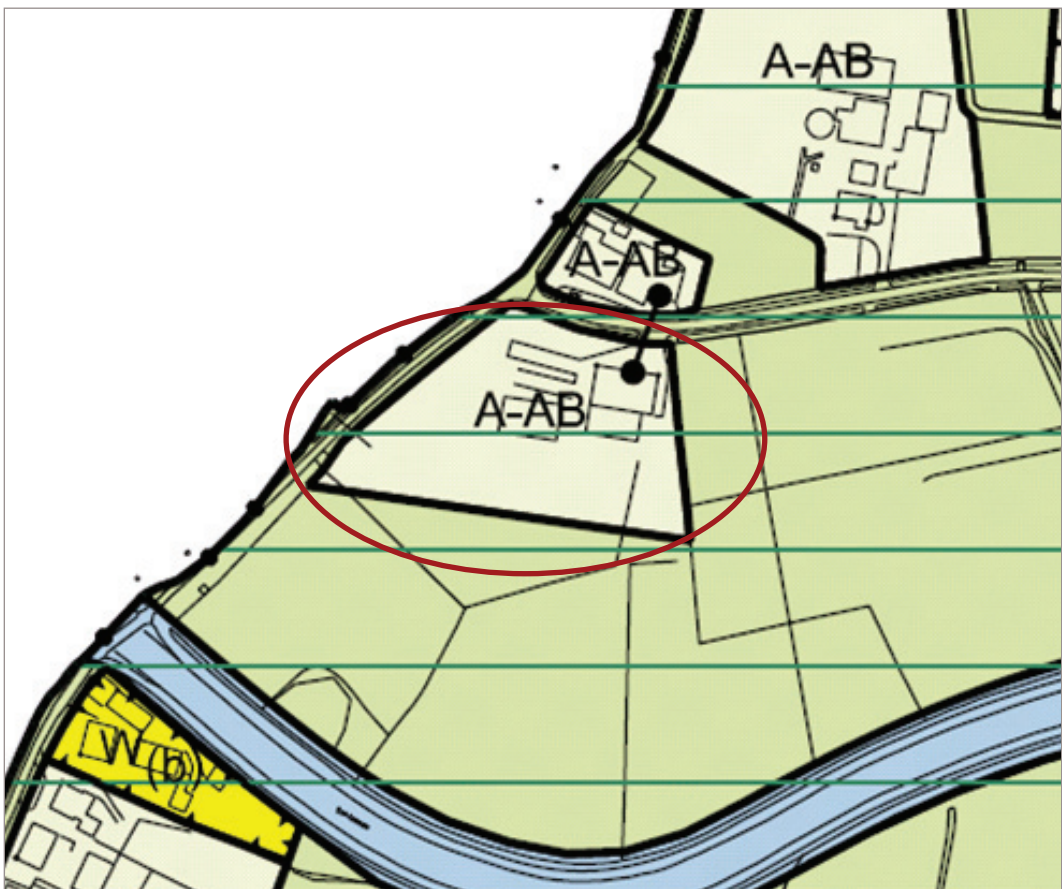
Afbeelding 22. Luchtfoto Enschedesetraat en Oude Kampweg



Afbeelding 23. Luchtfoto Mentinksweg



Afbeelding 24. Bestemmingsplankaart Enschedesetraat en Oude Kampweg



Afbeelding 25. Bestemmingsplankaart Mentinksweg

2.2 Omgevings/landschapsanalyse projectlocatie

Kaartanalyse

De geomorfologische-, hoogte- en bodemkaarten geven geen uitgangspunten voor de in het projectgebied geplande ontwikkelingen. De historische kaarten van de omgeving laten vooral het rechtlijnige karakter van het gebied zien. De kavel- en erfgrenzen zijn recht en staan veelal haaks ten opzichte van de hoofdinfrastructuur. Deze grenzen zijn tevens beplant waardoor de landschapspatronen goed te herkennen zijn. Deze omgeving geeft aanleiding voor de gewenste ontwikkeling.

Hoogteligging en waterhuishouding

Het perceel aan de Oude Kampweg (nieuwbouwlocatie) kent nauwelijks reliëf en ligt op 29,1 +NAP. De geomorfologische ondergrond bestaat uit grondmorene welvingen. Deze laag is gevormd in de ijstijd. De locatie ligt op de flank van de stuwwal. Daar heeft het landijs grind en keileem afgezet. Dit zijn vaak ondoordringbare bodemlagen. Hierdoor kan het huidige grondwater slecht in de bodem infiltreren en kan het gebied plaatselijk zeer nat zijn. Veel gronden zijn daarom gedraineerd. De bodem op deze ondergrond bestaat uit: leemarm en zwak lemig fijnzand (veldpodzolgronden) met plaatselijk ondiep keileem. Het grondwater zit 40 cm tot 120 cm beneden maaiveld. Eeuwen lang heeft op de ondergrond in dit gebied een dikke laag (nat) veen kunnen ontwikkelen.

Historisch landschap

Het perceel maakt onderdeel uit van een jong ontginningslandschap. De heidevelden, vennen en stuifzanden zijn rond 1900 op grote schaal ontgonnen en vervolgens in agrarisch in gebruik genomen. Het landschap kenmerkt zich veelal door rechte wegen, rechthoekige verkavelingen en vele houtwallen langs de perceelsgrenzen. De rechte wegen dienden als ontginningsassen van waaruit heide werd omgezet in grasland of naaldbos. De ontginningsboerderijen liggen veelal haaks op de wegen. In de huidige situatie zijn de rechtlijnige structuren en enkele ontginningserven zijn nog duidelijk herkenbaar. Door de schaalvergroting in de landbouw zijn percelen vergroot en veel houtwallen op kavelgrenzen verdwenen.

Huidige landschap

Het huidige landschap is een typisch voorbeeld van een jong heide en broekontginningslandschap. Open, grootschalig en voornamelijk agrarisch in gebruik. In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt voor het verbouwen van maïs. De nieuwbouwlocatie is omsloten door drie wegen en de kwekerij van de familie Koppelman. In de westhoek van het terrein liggen twee erven. Eén erf gericht op de Enschedesestraat en één gericht op de oude Kampweg. Het (oudste) erf aan de Enschedesestraat worden gesloopt ten behoeve van rood voor Rood.

Het perceel is relatief open op enkele erfbomen en randbeplantingen van zomereik, zwarte els, berg en wilg na. De rechterzijde van de Oude Kampweg wordt begeleid door een fraaie gesloten houtsingel. Deze singel bestaat geheel uit streekeigensoorten (zomereik, berg en zwarte els).



RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

3.1 Overheid

De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee, in het ontwerp, rekening gehouden moet worden. Deze randvoorwaarden zijn in dit hoofdstuk opgesomd. Daarnaast komen hier de wensen van de initiatiefnemer en eventueel de gemeente naar voren. Bij elke paragraaf is een opsomming opgenomen van randvoorwaarden, wensen en eisen. Deze geven de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp weer.

Provincie

De provinciale Omgevingsvisie geeft een aantal randvoorwaarden voor de inpassing: Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt;

- De ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls geven;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- De rechtlijnige ontginningsstructuren gevormd door landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken en waterlopen behouden en versterken;
- Ruimte voor ontwikkeling van bestaande en nieuwe erven binnen deze raamwerken mits deze bij dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Gemeente

Het landschapontwikkelingsplan, de Rood voor Rood-regeling, de welstandsnota en de wensen van de gemeente geven de volgende relevante eisen:

- Behoud van de open verkaveling en zichtbare ontginningsgrenzen;
- De erven liggen los van elkaar en los van de weg;
- Het woonhuis is met de voorzijde naar de weg gekeerd en de opstallen staan geordend op het erf;
- De erfbeplanting is besloten en beperkt zich tot singels langs de randen;
- Het behouden en versterken van de landschapspatronen;
- De woning is maximaal 750 m³, het bijgebouw is maximaal 100 m²;

- Wanneer er op een slooplocatie niet voldoende oppervlakte landschapontsierende bebouwing aanwezig is mag van één andere locatie landschapontsierende bebouwing worden aangekocht. De minimale oppervlakte die hierbij wordt gehanteerd is 300 m² (of 1590 m² kassen);
- Het uitgangspunt is de woningbouwkavels te realiseren op de slooplocatie. Onder voorwaarden kan echter op direct aangrenzende gronden van de slooplocatie een bouwka­vel worden verkregen;
- Herbouwen aan de Enschedestraat 162 is niet wenselijk gezien de aantakking van de Noordsingel op de Enschedestraat en de mogelijke verlenging van de voorsorteerstrook;
- Nieuwbouw dient zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige opzet en landschappelijk te worden ingepast;
- Inrichting van een erf met een groene uitstraling maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp, daarbij worden bij voorkeur streekeigen verhardingen, hagen, afrasteringen, hekken en poorten gebruikt.

3.2 Landschap en omgeving

Erfinrichting

Om het erf op een juiste manier te ontwerpen en in te passen in het landschap heeft het Oversticht een advies uitgegeven over boerderijen en erven in Overijssel. In deze Catalogus van boerderijen en erven wordt de erfstructuur en erfinrichting per streek in Overijssel behandeld. Deze catalogus kan dienen als leidraad bij het ontwerpen van het erf.

De catalogus van boerderijen en erven geeft de volgende handreiking voor de inrichting van erven in de omgeving (Twente) van het projectgebied:

- Erf en landschap zijn sterk met elkaar verweven;
- Open karakter van de erven in het jonge landschap met strakke singels;
- Achterzijde erf richting de akkers;
- Bescheiden siertuin op het voorerf;
- Nutstuin (moestuin en fruitgaard) op het erf.

3.3 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft een aantal wensen, te weten:

- Creëren van twee nieuwe erven met woning en bijgebouw naast de slooplocatie;
- Het realiseren van een landschappelijk park aan de achterzijde van de nieuwe woningen. Het park wordt opengesteld voor publiek.



Legenda

	Te slopen bebouwing en deels te herbouwen		Grasland/weide
	Nieuwe woningen (750 m ³) en bijgebouwen (100 m ²)		Siertuin/gazon
	Bestaande bomen en struiken		Verharding
	Nieuwe houtsingel (inheemse boom- en struikvormers)		Watergangen bestaand
	Nieuwe bomen (solitaire inheemse eiken of berken)		Raster
	Nieuwe haag (beuk of meidoorn)		Plangrens

Afbeelding 26. Nieuwe situatie in relatie tot de omgeving



4

INRICHTINGSPLAN

In dit hoofdstuk worden twee inrichtingsschetsen onderbouwd. Eén voor de locatie aan de Oude Kampweg en één voor de locatie aan de Mentinksweg 14.

4.1 Inrichtingsplan locatie Oude Kampweg

Inpassen nieuwe woningen

De nieuwe woningen volgen het bebouwingspatroon in de omgeving en zijn ingepast naast de bestaande woning aan het Oude Kampweg. Vrijwel alle bestaande woningen liggen in een willekeurig ritme gekoppeld aan de ontginningsassen. Soms in een klein lint en soms solitair. Assen zoals de Enschedesestraat en de Oude Enschedesestraat waren het eerst bewoond, daarna ging men zich ook



Afbeelding 27. Ontwerp in detail



Afbeelding 28. Ontwerp landschapspark als extra ruimtelijke investerings

vestigen aan de minder prominente en/of dwarsliggende ontginningswegen. Ook de Oude Kampweg is een vroegere ontginningsweg, maar dan een onderschikte ten opzichte van de hoofdas de Enschedesestraat. Dit bebouwingspatroon is een typisch kenmerk van de jonge heide en broekontginningen.

De nieuwe woningen zijn naast elkaar geplaatst, naast de twee bestaande erven en met de gevels en entrees naar de Oude Kampweg gericht. De nieuwe woningen zijn direct naast de bestaande woningen geplaatst om het overige deel van het perceel binnen de bestaande en nieuwe landschappelijke beplantingen (houtsingels) zoveel mogelijk open te laten.

Het is wenselijk de architectuur af te stemmen op de omgeving, zodat het landelijke karakter behouden blijft. De nieuwe woningen hebben een maximale inhoud van 750 m². De bijgebouwen zijn vlak naast de woningen ingepast om de nieuwe erven zo compact mogelijk te houden. De Rood voor Rood kavels zijn 1000 m² per kavel. De nokrichting van de bijgebouwen is gelijk aan de nokrichting van de naastgelegen woningen. De bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 100 m².

Verhogen landschappelijke kwaliteit

Op basis van de gegevens van een historische kaart zijn een aantal kavelgrensbeplantingen terug gebracht. Deze landschappelijke singel beplantingen zijn heel typerend voor het landschapstype jonge heide- en broekontginningen. Vrijwel alle oorspronkelijke houtsingels op deze locatie zijn in de loop der tijd verwenen. Alleen de bomenrij achter de bestaande woningen, een aantal knotwilgen en wat opslag aan de rand van de sloot verwijzen naar het verleden. Deze verdwenen landschappelijke beplanting zijn in het inrichtingsplan deels teruggebracht en verder uitgebreid. Om meteen een houtsingel van formaat te krijgen zijn in de singels enkele grotere eiken geplant. Voor de woningen zijn in het verlengde van de Oude Kampweg enkele bomen in een onregelmatig ritme geplaatst. Dit versterkt het karakter en de beslotenheid van de erven. De overige delen van het plangebied wordt ingericht als weide en zijn begrensd door raster met palen.

Openbaar - privé

Op beide kavels is de siertuin en/of het privé gedeelte op een sobere manier begrensd door hagen. De hagen bestaan uit inheemse haagsoort. De hagen vormen geen hinder voor het zicht vanuit de naastgelegen woning.

Extra ruimtelijke investering

De familie Koppelman levert twee extra ruimtelijke investeringen in de directe omgeving van de nieuwe woningen aan de Oude Kampweg. Op het naastgelegen eigen erf van de familie wordt een damwand schuur verfraaid door deze te potdekselen. De schuur is met een rood dak weergegeven op de volgende pagina. Naast de nieuwe woningen gaat de familie een landschappelijk park aanleggen. Een deel van dit park is inmiddels al aangelegd.



Afbeelding 29. Beplantingsplan



BEPLANTINGSPLAN

In dit hoofdstuk wordt het beplantingsplan gepresenteerd. Er zijn twee beplantingsplannen opgesteld. Eén voor de locatie aan de Oude Kampweg en één voor de locatie aan de Mentinksweg 14.

5.1 Beplantingplan locatie Oude Kampweg

(1) Nieuwe bomen

Waar de nieuwe kavels aan de Oude Kampweg grenzen komen een zestal nieuwe (zomer) eikenbomen waarvan er vier op de hoeken van de kavels staan. De andere twee bomen staan tussen deze vier bomen.

(2) Nieuwe haag

Op de twee kavels wordt een nieuwe haag aangelegd in dezelfde lijn als de kavel. De haag komt ten zuidoosten van de nieuwe woningen te staan en is op beide kavels identiek in vorm. De haag op de meest noordelijke kavel loopt alleen verder door, tot aan de nieuwe houtsingel.

(3) Nieuwe houtsingel

Aansluitend op de bestaande bomen wordt er ter hoogte van het einde van de nieuwe kavels een nieuwe houtsingel aangelegd. Deze loopt vanaf de Enschedesestraat tot aan de bestaande houtwal op ongeveer drie kwart van de Oude Kampweg. Deze singel wordt onderbroken door de nieuwe schuren op de kavels. Op ongeveer 50 meter afstand van deze nieuwe houtsingel wordt nog een nieuwe houtsingel aangelegd. Het eerste gedeelte bestaat uit wilgen, daarna loopt de houtsingel onafgebroken door tot aan de Kwekerijweg. De houtsingels bestaan uit zomereiken, ruwe berken, een enkele zwarte els en een twintigtal wat grotere eiken.

(4) Weide en (5) raster

Het overige deel van het plangebied wordt ingezaaid met een grasmengsel ten behoeve van weide. De weides worden begrensd door een raster.

(6) Bomen landschapspark

In het landschapspark zijn 27 bomen ingepast. De bomen zijn onderverdeeld in 10 eiken en 17 ruwe berken.

(7) Struweel landschapspark

Een groot deel van het landschapspark is bedekt met struweel. Het struweel bestaat uit gelderse roos, hazelaar, vuilboom, lijsterbes, boswilg, meidoorn en sleedoorn.

Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Maat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden	
1	Eiken	leveren bomen	6 stuks		€ 40,00	16-18cm	Zomereik		inclusief 2 boompalen	€ 240,00
		planten bomen	6 stuks		€ 40,00					€ 240,00
2	Haag	leveren haagplantsoen	500 stuks		€ 1,25	60-100 cm	Groene beuk	Driehoeksverband. 5 stuks per meter.		€ 625,00
		planten haagplantsoen	500 stuks		€ 0,95					€ 475,00
3	Eiken (extra in singel)	leveren bomen	20 stuks		€ 40,00	16-18cm	Zomereik		inclusief 2 boompalen	€ 800,00
		planten bomen	20 stuks		€ 40,00					€ 800,00
	Singel	leveren bosplantsoen (struiken)	1750 stuks		€ 1,10	60-80cm	zomereik (30%), meldoorn (10%), ruwe berk (30%), zwarte els (20%), vuilboom (10%).	Driehoeksverband. Plantafstand 1 x 1 meter.		€ 1.925,00
		planten bosplantsoen (struiken)	1750 stuks		€ 0,95					€ 1.662,50
4	Weide	leveren bloemrijk grasmengsel	208 are		€ 1,73		Kruiden- en faunarijkgasland			€ 359,84
		zaaien bloemrijk grasmengsel	208 are		€ 7,35					€ 1.528,80
5	Raster met houten palen	leveren en aanbrengen raster met eiken palen	1450 m1		€ 5,00					€ 7.250,00
6	Eiken en berken (landschapspark)	leveren bomen	37 stuks		€ 40,00	16-18cm	Zomereik en berk		inclusief 2 boompalen	€ 1.480,00
		planten bomen	37 stuks		€ 40,00					€ 1.480,00
7	Struiken (landschapspark)	leveren bosplantsoen (struiken)	1250 stuks		€ 1,10	60-80cm	zomereik (30%), meldoorn (10%), ruwe berk (30%), zwarte els (20%), vuilboom (10%).	Driehoeksverband. Plantafstand 1 x 1 meter.		€ 1.375,00
		planten bosplantsoen (struiken)	1250 stuks		€ 0,95					€ 1.187,50
8	Poel	ontgraven poel en vrijgekomen grond verwerken in lichte glooiingen in het landschapspark	1 stuk		€ 3.012,00					€ 3.012,00
Subtotaal										€ 24.440,64
		onvolledigheidstoeslag			3%					€ 733,22
		uitvoeringskosten			4%					€ 977,63
		algemene kosten			4%					€ 977,63
		winst en risico			4%					€ 977,63
Subtotaal										€ 28.106,74
	BTW				19%					€ 5.340,28
Totale kosten inclusief BTW										€ 33.447,02

Afbeelding 30. Kosten beplantingsplan

(8) Poel

In de noordoosthoek is een poel ingepast. De poel verhoogd de ecologische waarden in het gebied aanzienlijk.

5.2 Beplantingsplan locatie Mentinksweg 14

(1) Eikenbomen

Aan de rand van het erf van de nieuw te bouwen woning met garage worden zes eiken in een lijn langs de Mentinksweg geplant. Deze sluiten aan bij de huidige beplanting langs de Mentinksweg.

Daarnaast worden er langs de Groothuizenweg vijf nieuwe eiken geplant welke aansluiten bij de huidige wegbeplanting.

(2) Fruitbomen

De ruimte tussen de Mentinksweg en het nieuw te bouwen huis wordt opgevuld met fruitbomen. Deze fruitgaard bestaat uit een vijftal nieuwe streekeigen hoogstam fruitbomen. Op de oude locatie worden de huidige woning en garage gesloopt, op deze locatie worden drie nieuwe streekeigen hoogstam fruitbomen geplaatst.

(3) Solitair

Ten zuiden van het huis en de garage worden twee solitaire bomen geplant, een linde en een kastanje.

(4) Haag

Aan de noordkant, de voorkant van het nieuw te bouwen huis, worden twee rode beuken geplant. Deze worden omsloten door een haag van groene beuk. Rond het weiland te noorden van het bedrijf op de oude locatie wordt een beukenhaag aangelegd. Aan drie zijden wordt deze beukenhaag aangelegd, aan de overige zijden staat of komt al beplanting.

(5) Singel

Aan de zuidkant van het bedrijf, op 150 meter afstand, loop een beek. Langs deze beek wordt een singel van gemengd bosplantsoen aangelegd met hazelaar, meidoorn, veldesdoorn, liguster en geoorde wilg. Op de plaats waar een houten schuur inclusief mestopslag wordt afgebroken wordt een nieuwe singel aangelegd. Deze singel bestaat uit hazelaar, meidoorn, veldesdoorn, liguster en geoorde wilg.



Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Maat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden	
1	Eikenrij	leveren bomen	5	stuks	€ 40,00	16-18cm	Zomereik		inclusief 2 boompalen	€ 200
		planten bomen	5	stuks	€ 40,00					€ 200
2	Fruibomen	leveren bomen	3	stuks	€ 50,00	10-12 cm	Hoogstamfruit bomen		inclusief 2 boompalen	€ 150
		planten bomen	3	stuks	€ 40,00					€ 120
4	Haag	leveren	700	stuks	€ 1,25	60-100	Groene beuk	Driehoeksverband. 5 stuks per meter		€ 875
		planten	700	stuks	€ 0,95					€ 665
5	Singel	leveren en planten struiken	410	stuks	€ 2,05	60-80cm	hazelaar (30%), meidoorn (10%), veldesdoorn(30%), geoorde wilg (10%), liguster (20%).	Driehoeksverband. Plantafstand 1 x 1 meter.		€ 841
Subtotaal										€ 3.051
BTW										€ 183
Totale kosten inclusief BTW										€ 3.234

Afbeelding 31. Beplantingsplan en beplantingskosten Mentinksweg



Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Maat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden
1	Eikenrij	leveren bomen	6	stuks	€ 40,00	16-18cm	Zomereik		inclusief 2 boompalen
		planten bomen	6	stuks	€ 40,00				
2	Fruibomen	leveren bomen	5	stuks	€ 50,00	10-12 cm	Hoogstamfruit bomen		inclusief 2 boompalen
		planten bomen	5	stuks	€ 40,00				
3	Linde en kastanje	leveren bomen	2	stuks	€ 40,00	16-18cm	Zomereik		inclusief 2 boompalen
		planten bomen	2	stuks	€ 40,00				
4	Rode beuk	leveren bomen	2	stuks	€ 40,00	16-18cm	Zomereik		inclusief 2 boompalen
		planten bomen	2	stuks	€ 40,00				
4	Haag	leveren	400	stuks	€ 1,25	50-80 cm	Groene beuk	Driehoeksverband. 5 stuks per meter	
		planten	400	stuks	€ 0,95				
5	Singel	leveren en planten struiken	3000	stuks	€ 2,05	60-80cm	hazelaar (30%), meidoorn (10%), veldesdoorn(30%), geoorde wilg (10%), liguster (20%).	Driehoeksverband. Plantafstand 1 x 1 meter.	
Subtotaal									€ 8.280
BTW % 6									€ 497
Totale kosten inclusief BTW									Totaal € 8.777

Afbeelding 32. Beplantingsplan en beplantingskosten Mentinksweg



6

FINANCIËLE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten voor het project worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkaavel. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkaavel met een oppervlakte van 1.000 m². De waarde van deze (bouwrijpe) kavel is door makelaar Burbach getaxeerd op € 175.000,- (zie bijlage 4). Het gaat hierbij om de meest noordwestelijk gelegen kavel aan de Oude Kampweg. De huidige waarde van de ondergrond van dit perceel (landbouwgrond) bedraagt € 6.000,- (zie ook taxatierapport bijlage 4). De kosten voor het bouwrijp maken van de kavel bedragen € 10.000,-. *De waardeverhoging als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan bedraagt dan € 159.000,-.* Deze waarde moet in het kader van de Rood voor Rood-regeling opnieuw worden geïnvesteerd in en rond het erf.

30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkaavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door DLG is beschreven in “Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling provincie Overijssel”.

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Enschedestraat is bepaald door LTO-Noord en bedraagt € 61.169,- (zie bijlage 2). Dertig procent hiervan hoeft de initiatiefnemer niet te investeren, dit bedraagt € 18.351,-. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Mentinksweg is bepaald door Countus en bedraagt € 11.667,-. Dertig procent hiervan bedraagt € 3.500,-. Dit bedrag kan eveneens worden meegenomen in de berekening. *Waardeverhoging – 30% gecorrigeerde vervangingswaarde = € 137.149,-.*

Sloopkosten

Voor het verwijderen van de bestaande bebouwing moeten een aantal werkzaamheden worden uitgevoerd. Deze bestaan uit het verwijderen en afvoeren van het aanwezige asbest, het verwijderen en afvoeren van het bouw- en sloopafval en het puin van de vier opstallen. Hieronder vallen ook het verwijderen en afvoeren van de mestput en de erfverharding. Als laatste wordt het terrein geëgaliseerd met de aanwezige grond. De totale kosten voor de sloop en asbestsanering zijn geraamd door verschillende sloopbedrijven. De kosten voor sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, inclusief daartoe behorende erfverharding, putten en funderingen, aan de Enschedesestraat 162 en aan de Mentinksweg 14 bedragen € 26.500,-. In totaal zijn de sloopkosten € 26.500,-. Hier wordt aangesloten op de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling, waarbij voor de sloopkosten wordt uitgegaan van €25,-/m². De kosten van asbestsanering voor de Mentinkweg 14 bedragen € 2933,-. De kosten van asbestsanering van Enschedesestraat 162 bedragen € 23.770,-. In totaal zijn de kosten voor asbestsanering € 26.703,- (incl. BTW). *Waardestijging – 30% gecorrigeerde vervangingswaarde – sloop en asbestkosten = € 83.946,-.*

Advies- en onderzoekskosten

Er zijn advieskosten gemaakt t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit. Deze bestaan uit advies door Eelerwoude en inrichtingsschetsen voor de beide locaties, in totaal € 19.500,- (€ 15.000 Enschedesestraat en € 4.500 Mentinksweg). Ook zijn er kosten gemaakt voor het opstellen van de taxaties en asbestinventarisatie (€ 2.500) en voor het opstellen van het bestemmingsplanwijziging (€ 3.000), totaal € 20.500. Daarnaast worden er legeskosten gemaakt en onderzoekskosten. De kosten hiervoor worden geschat op totaal € 7.000,-. Tevens wordt er een exploitatiebijdrage gerekend van € 15.000,-. Het totale bedrag aan plankosten dat is opgenomen in de overeenkomst met de gemeente bedraagt: € 35.000,- (incl. BTW). *Verplichte investering in ruimtelijke kwaliteit = € 48.946,-.*

Investerings ruimtelijke kwaliteit

Bij het uitvoeren van het project moet er geïnvesteerd worden in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het bedrag dat geïnvesteerd moet worden mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst worden kosten gemaakt voor de inrichting van de erven van zowel de nieuwe woning als de her te bouwen woning aan de Oude Kampweg. De slooplocatie en de omliggende percelen worden heringericht met o.a. het landschapspark. Investerings in erfbeplanting aan de Oude Kampweg en Mentinksweg inclusief het aanleggen van een landschapspark aan de Oude Kampweg, in totaal ter grootte van € 39.437,- (incl. BTW). Tevens wordt de bestaande schuur van de familie Koppelman verfraaid door damwand te vervangen voor hout. De kosten van deze ingreep bedragen € 9509,- (incl. BTW).

Door de initiatiefnemer wordt tevens een 'inspiratietuin' gerealiseerd aan de Kwekerijweg. Ook dit zal een impuls betekenen voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze investering van ongeveer € 35.000,- wordt echter niet opgenomen in de berekening, omdat deze ontwikkeling in eerste instantie geen deel uit maakt van het Rood voor Rood-project.

Daarnaast is deze investering ook niet nodig om aan de gevraagde ruimtelijke investering te voldoen, zoals zal blijken uit de berekening.

Conclusie

In dit geval moet er een bedrag van € 48.946,- worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Aan deze eis wordt zoals in de voorgaande paragrafen is omschreven, voldaan. Het totaalbedrag aan daadwerkelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is fors hoger dan de opbrengsten van de bouwbestemming, omdat de inititiefnemer de ontwikkeling van een 'inspiratietuin' wenst. Deze extra investering neemt de familie Koppelman voor haar rekening.



BIJLAGE 1: SLOOPOFFERTES



BIJLAGE 2 TAXATIE GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE



BIJLAGE 3 OFFERTE HERSTEL STRUCTUUR



BIJLAGE 4 TAXATIE WONINGBOUWKAVEL

Colofon

Het rapport Rood voor Rood Koppelman is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	4850
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	120102_4850_mpr_RVR rapport Koppelman Haaksbergen.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Janneke Paalhaar
Ontwerper:	Janneke Paalhaar en Marjolein Prins
Projectsecretaresse:	Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2012, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl