

Rood-voor-Rood familie Juninck



Februari 2012

Hogeveldsweg 8 te Deurningen

ROOD-VOOR-ROOD

Hogevelsweg 8 te Deurningen

Opdrachtgever(s): Dhr. G.J. Juninck
Mw. Juninck

Adres: Hogevelsweg 8
7561 RB Deurningen

Rapportnummer: 628-1

Datum: 03 februari 2012 (concept)

Opgesteld door: ing. T. Schoolkate

Paraaf gemeente:

Paraaf rechthebbende:

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Objectbeschrijving en beleidskader	5
2.1 Ligging en omvang	5
2.2 Landschapskarakteristiek	6
2.3 Beleidskader	7
Uitgangspunten uitwerking rood-voor-rood	9
3.1 Te slopen opstallen	9
3.2 Te bouwen woning	10
Investerings ruimtelijke kwaliteit	12
4.1 Investerings	12
Financiële verantwoording	15
Bijlagen	16
Bijlage 1: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde	16
Bijlage 2: Offerte sloopkosten	16
Bijlage 3: Taxatie bouwkavels	16

HOOFDSTUK 1

Inleiding

De familie Juninck is voornemens de schuren aan de Hogevelsweg 8 in Deurningen te slopen. Op het erf staan een groot aantal vierkante meters landschap ontsierende bedrijfsgebouwen. De bestaande woning is een relatief nieuw gebouw met aan de oostzijde een aantal grote schuren, loodsen en bijgebouwen. In totaal zijn er zes landschap ontsierende gebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van 1704 m². In ruil voor afbraak van de gebouwen en investeringen in ruimtelijke kwaliteit wordt geopteerd voor de nieuwbouw van twee compensatiewoningen.

Het in 2005/2006 door de provincie Overijssel ontwikkelde beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (rood-voor-groen en rood-voor-rood), biedt daarvoor mogelijkheden.

Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat een rood-voor-rood initiatief hier in technische zin mogelijk is (voldoende vierkante meters landschap ontsierende bebouwing). De gemeente Dinkelland is in principe bereid om mee te werken aan een rood-voor-rood project waarbij twee woningen worden gerealiseerd, in haar brief van 30 juni 2011 is de principemedewerking door de gemeente kenbaar gemaakt.

In voorliggend plan wordt het rood-voor-rood project nader uitgewerkt, het plan dient als basis, voor de tussen de familie Juninck en de gemeente Dinkelland, te sluiten overeenkomst.

In hoofdstuk 2 wordt het object en het beleidskader nader omschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van het rood-voor-rood plan voor deze locatie nader uitgewerkt. In hoofdstuk 4 worden de investeringen in ruimtelijke kwaliteit toegelicht en hoofdstuk 5 wordt gevormd door de financiële onderbouwing van het verzoek.

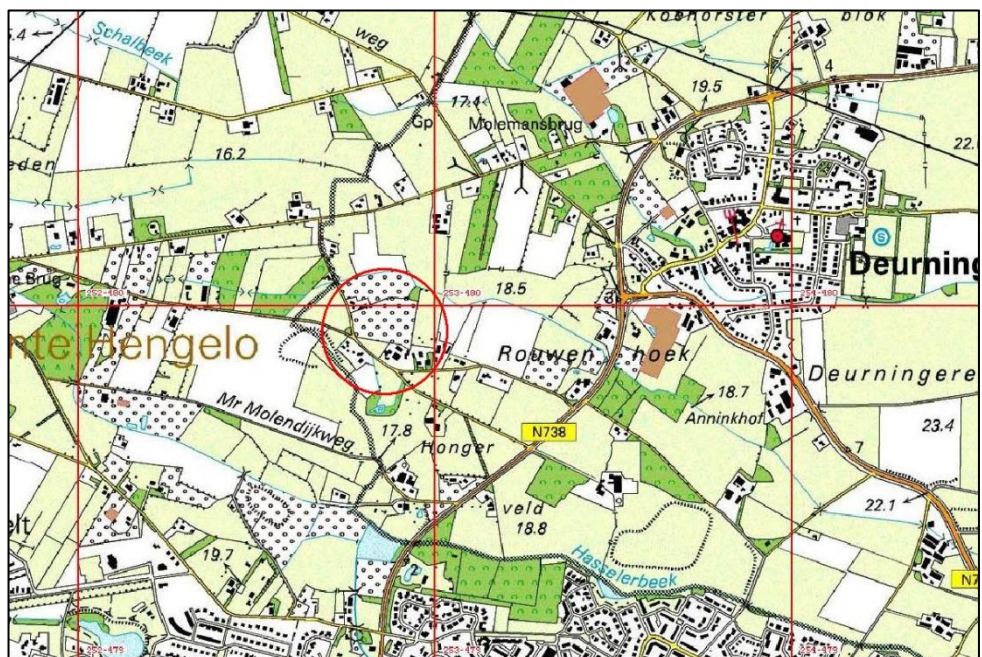
HOOFDSTUK 2

Objectbeschrijving en beleidskader

2.1 Ligging en omvang

Op onderstaande kaart (figuur 1) is de locatie van het object aangegeven.

Figuur 1,
ligging in de
regio



Het perceel van de familie Juninck ligt aan de Hogevelsweg 8, ten zuidwesten van Deurningen en ten noorden van de uitbreidingswijk Broek Oost van de gemeente Hengelo. De Hogevelsweg is vanwege deze uitbreiding voor auto's een doodlopende weg geworden. Voor de ontsluiting van de nieuwe wijk is enkele jaren geleden een nieuwe weg aangelegd, de Beneluxlaan.

Op het perceel staan verschillende grote schuren en een woonhuis. De slooplocatie annex bouwlocatie ligt in het verwevingsgebied zoals dat in het Reconstructieplan Salland-Twente is vastgesteld.

Figuur 2,
Huidige
situatie



Figuur 3,
Luchtfoto
(Bron:
Google Earth)

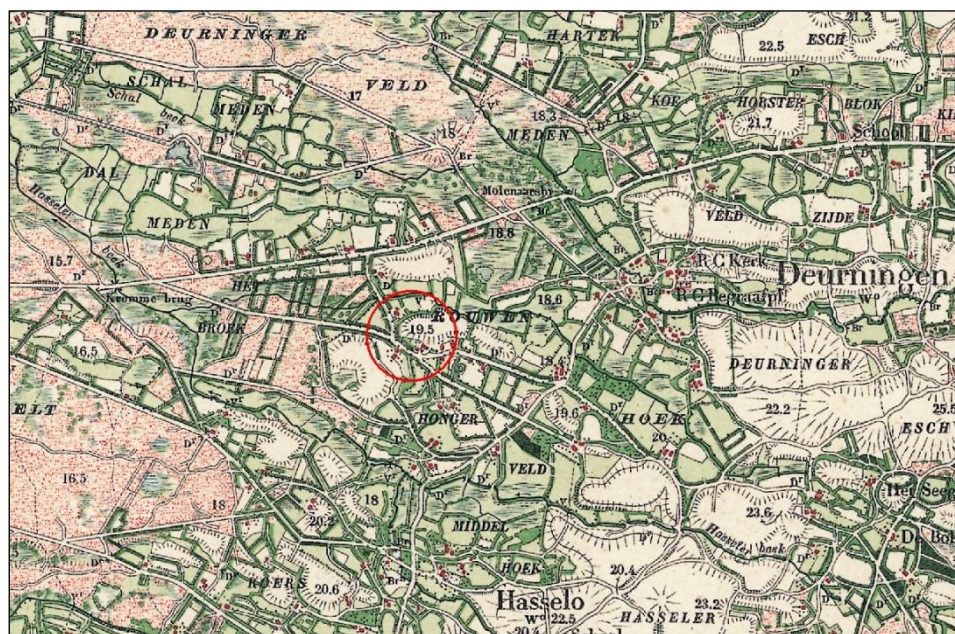


2.2 Landschapskarakteristiek

Het erf van de familie Juninck maakt onderdeel uit van een rij van vier erven, gelegen aan de rand van een es. Het gebied waarin het plangebied is gelegen kan worden getypeerd als een “Kampenlandschap”. Karakteristiek voor dit landschapstype is de afwisseling tussen de hoger gelegen essen, en

de weilanden met erven. Het geheel is vrij kleinschalig en organisch van vorm. De ophoging van de es is nog duidelijk herkenbaar maar heeft zijn oorspronkelijke functie als akker verloren. Momenteel wordt de grond gebruikt als kweekgrond voor wintergroene struiken. De houtwallen die de essen en weilanden in het verleden beschermden zijn in de loop der tijd grotendeels verloren gegaan. Wel zijn er veel mooie volwassen bomen die de erven aankleden en verankeren in het landschap. De aanwezige beplanting en reliëf creëren een mooie samenhang van verschillende open ruimtes en zichtlijnen.

*Figuur 4,
topografische
situatie rond
1900*



Een vergelijking tussen de huidige topografie (figuur 1, 2 en 3) en de oude topografische kaart (figuur 4) laat zien, dat de veranderingen die in de afgelopen eeuw hebben plaatsgevonden in het gebied, voornamelijk bestaan uit de verdwijning van tal van houtwallen en singels. Dit is gebeurd in het kader van een meer efficiëntere landbouw en in het kader van de stadsuitbreiding.

2.3 Beleidskader

Gemeentelijk en Provinciaal rood-voor-rood beleid

In de partiële streekplanherziening, zoals in maart 2005 door de Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd, is aangegeven dat het hoofddoel van de kaders voor rood voor rood met gesloten beurs het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is. Uitgangspunt daarbij is de sloop van landschap ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Bij de sloop van bedrijfsgebouwen kan, onder voorwaarden, een bouwkaavel voor een woning worden verkregen. De waarde van die bouwkaavel dient, na aftrek van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, te worden geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als voorbeelden worden daarbij verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisering van nieuw groen genoemd.

De gemeente Dinkelland heeft het rood voor rood beleid van de provincie vastgelegd in de beleidsnota “Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland”. Het gemeentelijke beleid is gericht op het bieden van een kader, waarbinnen de rood-voor-rood projecten kunnen worden uitgewerkt. Het geeft de randvoorwaarden in ruimtelijke en financiële zin aan. Hoofddoel van de gemeente Dinkelland is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Het voorliggende rapport geeft invulling aan het beleid zoals de gemeente Dinkelland dat voorstaat.

Bestemmingsplan

Het object is gelegen in het “ Bestemmingsplan Buitengebied 2010”, dat op 18 februari 2010 is vastgesteld door de raad. In dit bestemmingsplan heeft het erf de bestemming “Wonen”, de bijbehorende (kweek)gronden hebben de bestemming “Agrarisch-1”.

Milieuaspecten

Bij het toepassen van de rood-voor-rood regeling wordt gestreefd naar een verantwoorde inpassing van de nieuw te bouwen woning en gevoelige functies nabij naastgelegen bedrijven. Een belangrijke factor bij het verbeteren en behouden van de ruimtelijke kwaliteit is een juiste afstemming tussen de verschillende functies in het buitengebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig waarvoor de bouw van extra woningen een belemmering zou kunnen vormen. Omdat rondom de locatie ook meerdere burgerwoningen gelegen zijn die reeds een belemmering vormen voor omliggende bedrijven kan geconcludeerd worden dat het bouwen van de compensatiewoningen aan de Hogevelsweg 8, deze agrarische bedrijven niet (extra) zal belemmeren.

HOOFDSTUK 3

Uitgangspunten uitwerking rood-voor- rood

3.1 Te slopen opstallen

Op het perceel Hogevelsweg 8 te Deurningen bevinden zich behalve de woning, een moderne woonboerderij, en meerdere grote schuren en loodsen, de meeste in gebruik als caravanopslag. Ook staat er een zeer karakteristiek kippenhok in het aanwezige erfbos, vlak langs de weg. Het erf wordt aan de oostzijde begrensd door een ander voormalig agrarisch erf, en is verder omgeven door boomkwekerij-velden. Er is ongeveer 1704 m² aan landschap ontsierende bedrijfsbebouwing aanwezig. Het kippenhok uit 1941, zal vanwege haar karakteristieke uitstraling behouden blijven. Dit kippenhok heeft een oppervlakte van ca. 28 m², het zicht vanaf de Hogevelsweg op het kippenhok en de relatie met de volwassen bomen zijn belangrijke elementen om te handhaven.





Te slopen opstallen

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is bepaald door een onafhankelijke taxateur van Berends-Naafs Makelaars; dhr. N.A. Oosterhuis.

De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen opstallen bedraagt € 154.636,-. Aangezien er 28 m² (á € 1.050,-) buiten de regeling wordt gehouden bedraagt de op te voeren gecorrigeerde vervangingswaarde € 153.586,-. 30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde (€ 46.076,-) wordt ten laste van het project gebracht. In bijlage 1 is de waardebepaling nader omschreven.

Sloopkosten

De sloopkosten zijn in de rood-voor-rood regeling genormeerd op € 25,- per vierkante meter. In totaal wordt er 1704 m² aan gebouwen gesloopt in het kader van de rood-voor-rood regeling. Drie stallen zijn vervuild met asbest. Op basis van een onafhankelijk uitgevoerde asbestinventarisatie is een gespecificeerde offerte voor de asbestsanering opgevraagd. De asbestsanering bedraagt € 6.367,- inclusief btw (€ 5.350,- ex. btw). Tezamen met de asbestinventarisatie € 975,- inclusief btw wordt er een bedrag van € 7.342,- aan asbestsanering opgenomen. In bijlage 2 is de sloopofferte opgenomen.

3.2 Te bouwen woningen

Uitgangspunt van de rood-voor-rood regeling is dat de compensatiewoningen gebouwd worden op de slooplocatie. Het plan is om de twee woningen aan weerszijden van de bestaande woning te plaatsen. Dit is zeer begrijpelijk omdat daarmee de es open gehouden wordt en de reeds aanwezige lintbebouwing wordt versterkt. De woningen krijgen een maximale inhoudsmaat van 750 m³, met een bijgebouw van maximaal 75

m². De woningen zullen op een passende wijze ontworpen worden en op bescheiden wijze worden ingepast in het bestaande landschap.

Tijdens een terreinbezoek met de ervenconsulent van het Oversticht, mw. A. Coops is gebleken dat de voorgestelde locaties voldoen aan de voorwaarden. In hoofdstuk 4 wordt de landschappelijke inpassing van de kavel nader toegelicht.

De waarde van de bouwkavels is bepaald door een onafhankelijke taxateur van Perspectives BV; dhr. H.Ch. Pullen. De waarde van de bouwkavels is vastgesteld op € 150.000,- per stuk, de inbrengwaarde van de ondergrond bedraagt € 20.000,- per kavel. Het taxatierapport is als bijlage 3 opgenomen.

HOOFDSTUK 4

Investerings ruimtelijke kwaliteit

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit worden in dit hoofdstuk omschreven.

Op basis van het advies van de ervenconsulent en de wensen van de familie Juninck heeft landschapsontwerper J. Cundall een inrichtingsschets getekend welke op pagina 14 is afgebeeld.

4.1 Investerings

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit worden naast de afbraak van landschap ontsierende opstallen gedaan in inpassing van het bestaande erf. Tevens worden er op de omliggende gronden investeringen in ruimtelijke kwaliteit gedaan zoals ook uit bijgevoegde inrichtingsschets blijkt.

Herstel openheid van de es

Voor de ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk om de aanwezige boomkwekerij op de es te verwijderen en de es haar oorspronkelijke functie als akker terug te geven. Hiervoor zal het perceel geploegd, geëgaliseerd en vervolgens ingezaaid worden met graszaad. Het gaat om een totale oppervlakte van ca. 2,2 hectare. De kosten voor het ploegen, egaliseren en inzaaien worden geschat op € 2.500,- per hectare.

Afwaardering boomkwekerij

Het huidige bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gronden te gebruiken ten behoeve van de boomkwekerij. Wij gaan er vanuit dat in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd dat een boomkwekerij op deze gronden wordt uitgesloten. Dit heeft een negatief effect op de waarde van de grond. De waardedaling van de grond bedraagt € 4,-/m², dit is € 40.000,- per hectare.

Herstel steilrand

Door jarenlang agrarisch gebruik is de steilrand steeds verder geëgaliseerd. Deze oude steilrand met een lengte van ca. 150m zal in ere worden hersteld. Om dit te bewerkstelligen is grondverzet noodzakelijk, kosten hiervoor worden geraamd op € 3.000,-.

Rasters en hekwerk

Om het toekomstige grasland worden rasters aangebracht van gekloofde eikenpalen. Het grasland heeft een omtrek van ongeveer 600m, de kosten per strekkende meter worden geraamd op € 8,75. Verder worden er twee landhekken geplaatst à € 850,- per stuk.

Renoveren karakteristieke schuur

De karakteristiek schuur wordt in authentieke staat hersteld. Kosten die het opknappen van de schuur met zich meebrengen worden ingeschat op € 20.000,-.

Erfbeplanting

Op het erf is een typisch Twents erfbos aanwezig. De bestaande eiken in dit erfbos zullen worden opgesnoeid en op bepaalde plekken wordt het erfbos met nieuwe eiken aangevuld. Er worden ca. 15 nieuwe eiken aangeplant, voorzien van twee boompalen. De kosten bedragen per boom € 200,- = € 3.000,- in totaal. De kosten voor het opsnoeien van de bestaande eiken worden geraamd op bedragen € 2.500,-.

Om de zichtlijnen op de es te behouden worden de bestaande bomen achter de carport gedund en opgesnoeid. De kosten voor deze werkzaamheden worden geraamd op € 500,-.

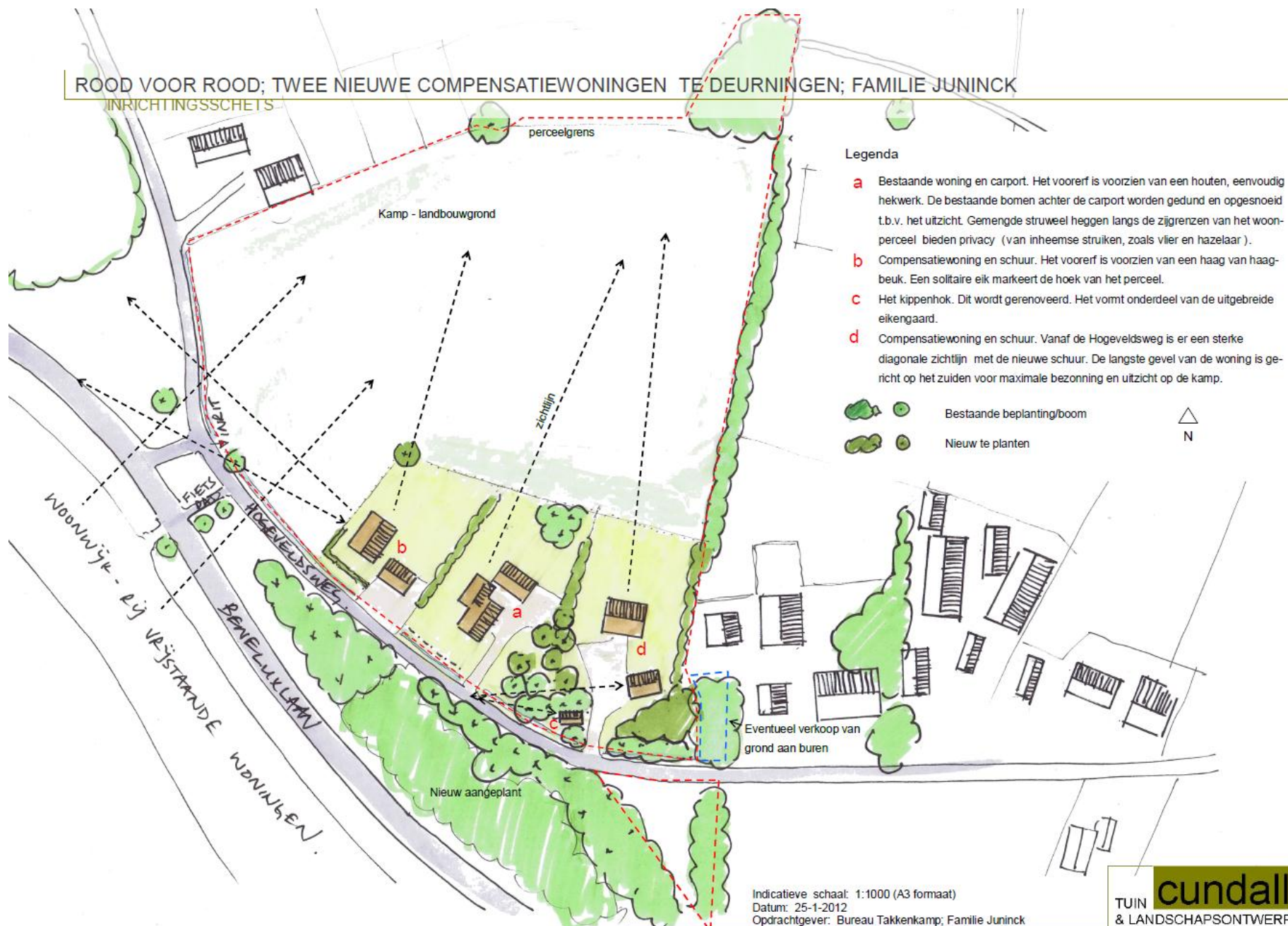
Bij de nieuw te bouwen woning aan de westzijde van de bestaande woning (woning b op de inrichtingsschets) wordt een solitaire eik voorzien van twee boompalen, à € 200,- geplant. Deze eik markeert de hoek van het perceel.

De tuinen van de compensatiewoningen en de bestaande woning worden (gedeeltelijk) omringd door beukenhagen en gemengd struweel (inheemse struiken zoals vlier en hazelaar). Het struweel heeft een oppervlakte van ongeveer 250 m², kosten voor de aanleg worden geschat op € 4,50 per m². Hiermee komen de totale kosten op € 1.125,- voor de aanleg van struweel. . De totale lengte van de haag is ongeveer 125m. De kosten voor de aanleg van de beukenhaag worden geraamd op € 10- per strekkende meter, dit is in totaal € 1.250,-.

De kosten voor het verbeteren en aanbrengen van erfbeplanting komen in totaal op € 8.575,-.

ROOD VOOR ROOD; TWEE NIEUWE COMPENSATIEWONINGEN TE DEURNINGEN; FAMILIE JUNINCK

INRICHTINGSSCHETS



HOOFDSTUK 5

Financiële verantwoording

In dit hoofdstuk zijn de te plegen investeringen in ruimtelijke kwaliteit financieel samengevat. In hoofdstuk 4 is een nadere toelichting gegeven op de verschillende posten.

Bijlagen

Bijlage 1: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage 2: Offerte sloopkosten

Bijlage 3: Taxatie bouw kavels