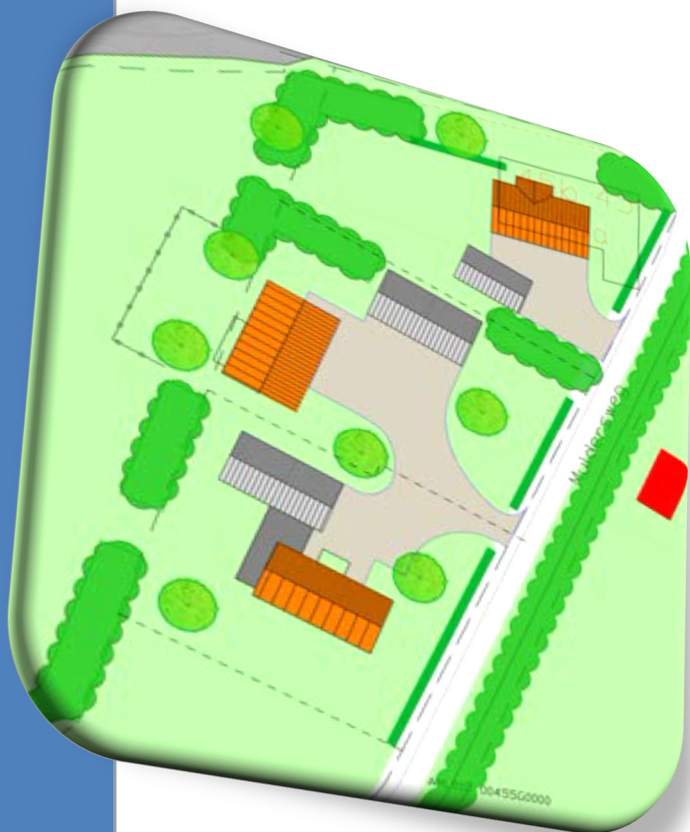


KGO-plan

Woningbouw Entersestraat 45 Bornerbroek



Status: definitief

Datum: 8 april 2015



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam: KGO-plan Woningbouw Entersestraat 45 Bornerbroek
Plantype: **KGO-plan**
Status: **Definitief**

Datum: 8 april 2015

Projectnummer: 14JA009

Opdrachtgever **Building Design Architectuur**
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 - 2557020
E) info@ad-fontem.nl



KGO-plan

**Woningbouw Entersestraat 45
Bornerbroek**



Inhoudsopgave

1. AANLEIDING	4
2. HET ONTWIKKELINGSPLAN.....	4
3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	6
3.1 GENERIEK BELEID	6
3.2 BASISINSPANNING EN KWALITEITSIMPULS	8
3.3 BEREKENING KGO-INVESTERING	9
4. LANDSCHAPSPLAN	10
5. CONCLUSIE	11
6. BIJLAGEN	11

1. Aanleiding

Building Design Architectuur heeft de gemeente Almelo door middel van een principe-verzoek medewerking gevraagd voor de realisatie van drie vrijstaande woningen op het perceel Entersestraat 45 te Bornerbroek. Ter plaatse zijn volgens het geldende bestemmingsplan twee woningen toegestaan. De derde woning die ter plaatse aanwezig is, valt onder de bepalingen van het overgangsrecht. Alle woningen zijn bouwkundig gezien in slechte staat en doen afbreuk aan de stedenbouwkundige/ruimtelijke kwaliteit bij deze entree van Bornerbroek. Groot onderhoud zou noodzakelijk zijn, maar sloop en nieuwbouw is beter. Niet alleen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, maar ook om goed te kunnen voldoen aan de huidige eisen die aan woningen worden gesteld.

Mede hierom is onderzocht of er mogelijkheden waren om drie nieuwe woningen te realiseren. Het beoogde plan ziet naast de bouw van de drie vrijstaande woningen ook toe op een andere inrichting van de betreffende gronden.

Bij brief van 29 november 2013 (kenmerk UIT – 1338821) hebben burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt dat zij bereid zijn medewerking te verlenen, mits de gemaakte opmerkingen met betrekking tot de stedenbouwkundige inrichting van het plan geaccordeerd is. De in dit plan beschreven nieuwe situatie is door de gemeente Almelo akkoord bevonden.

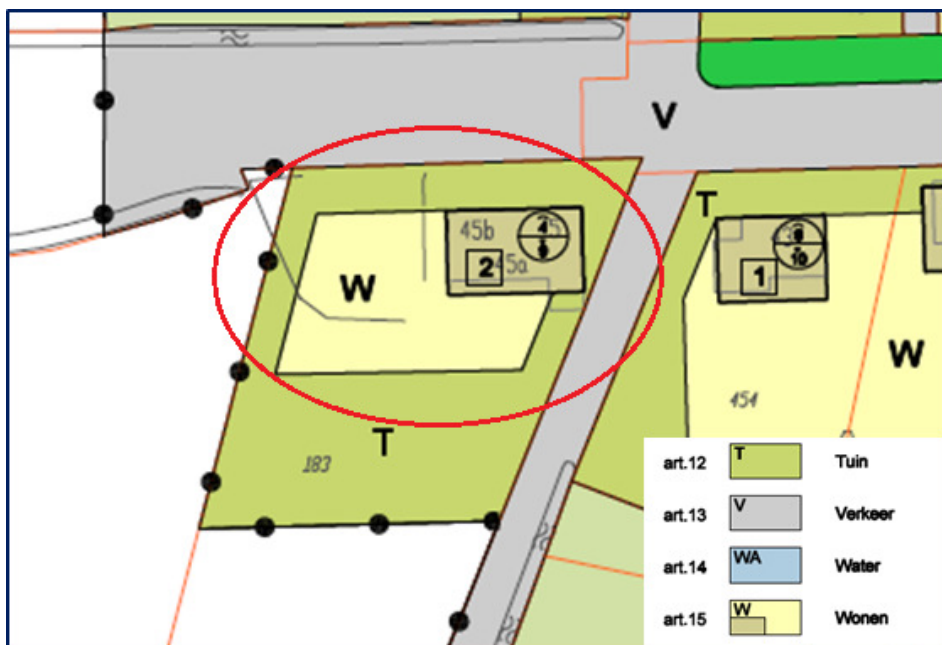
In de genoemde brief is ook stilgestaan bij de Pinksterfeesten die op de naastgelegen agrarische gronden kunnen worden gehouden. Deze gronden zijn van initiatiefnemer en worden door hem ter beschikking gesteld. Verder is aandacht gevraagd voor de verkeersstructuur ter plaatse, waarbij sprake is van ontsluitingen op de Muldersweg en de Entersestraat. Verder is ook een herinrichting van het profiel van de Entersestraat ter plaatse van het plan in voorbereiding.

Vanwege het feit dat een beroep gedaan wordt op de groene omgeving dient tevens aandacht besteed te worden aan de landschappelijk inpassing van de woningen. Dit vloeit voort uit de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

Met het voorliggende KGO-plan en de stedenbouwkundige inrichting wordt een totaal beeld geschapen van de woningen en de investering in ruimtelijke kwaliteit. In onderhavig KGO-plan wordt invulling gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, waarbij door initiatiefnemer is aangegeven op welke wijze de kwaliteitsimpuls als gevolg van de woningbouwontwikkeling gerealiseerd kan worden. In dit document wordt achtereenvolgens ingegaan op het ontwikkelingsplan, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, het generieke beleid, de basisinspanning en de kwaliteitsimpuls, de berekening van de KGO-investering en het landschapsplan. Het KGO-plan dient te leiden tot een KGO-overeenkomst. Daaropvolgend kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gestart.

2. Het ontwikkelingsplan

Zoals gezegd staat het vigerende bestemmingsplan de bouw van twee woningen toe (zie figuur 1) en is één woning op grond van het overgangsrecht toegestaan. Hoewel in de nieuwe situatie de woning vrijstaand worden gesitueerd is geen sprake van een toename van het aantal woningen. Door het grondgebruik en de situering van de woningen is echter een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De nieuwe situatie is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 1: Fragment geldend bestemmingsplan (bron: gemeente Almelo)



Figuur 2: Situering nieuwe woningen (bron: Building Design Architectuur)

Alle woningen ontsluiten op de Muldersweg. In verband met de herinrichting van de Entersestraat is in overleg met de gemeente Almelo rekening gehouden met een zone voor een door te trekken fietspad. De locatie ligt op de grens tussen bestaand stedelijk gebied, Bornerbroek, en het landelijk gebied. Echter het landelijk gebied is aan veranderingen onderhevig. Zo heeft op het perceel Enterstraat 47 een bestemmingswijziging plaatsgevonden waarbij de agrarische bestemming is vervangen is door een woonbestemming (vijf woningen). Dit is mogelijk gemaakt doordat toepassing is gegeven aan de Rood voor Rood Regeling. Het perceel grond direct ten westen en ten zuiden van de bouwlocatie wordt gebruikt voor Pinksterfeesten. Het gebruik van deze gronden ten behoeve van evenementen heeft een sterke maatschappelijke functie.

Doordat met de voorliggende woningbouw beslag wordt gelegd op een deel van de groene omgeving, dient invulling te worden gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

3. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) maakt de provincie, onder voorwaarden, ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk. Voor elke ontwikkeling in het buitengebied geldt reeds dat deze landschappelijk moet worden ingepast (basisinpassing). Bij grootschalige ontwikkelingen (waarvoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is) moet er náást de basisinpassing ook geïnvesteerd worden in de groene omgeving. Hierbij geldt dat er tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de benodigde investering van de initiatiefnemer in de ruimtelijke kwaliteit een balans dient te worden gevonden. Door middel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving kan dus ontwikkelingsruimte worden geboden indien daarvoor voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

De gemeente Almelo heeft (nog) geen KGO-beleid vastgesteld, maar heeft voor wat betreft de onderhavige ontwikkeling verwezen naar andere voorbeelden. Aan de hand van voorbeelden uit de gemeente Tubbergen en Dinkelland (deze gemeenten hebben een KGO-beleid ontwikkeld) is het onderhavige KGO-plan opgesteld. Bij woningbouw in het landelijk gebied wordt de meerwaarde van grond als gevolg van de voorgestane ontwikkeling ingezet om invulling te geven aan de kwaliteitsimpuls. Om de beoogde situering van de woningen mogelijk te maken dient, zo heeft de gemeente Almelo aangegeven, invulling te geven aan een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het KGO-proces voorziet in veel flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk. Per ontwikkeling dient allereerst beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving, hiertoe wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het generieke beleid. Als hoofdregel dient de waardestijging van de grond die gepaard gaat met de gewenste woningbouw geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van specifieke uitgangspunten kan worden bepaald welk bedrag moet worden gehanteerd voor de waardebepaling en dus welk bedrag er in ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd.

Hieronder wordt eerst op het generieke beleid ingegaan, waarna de woningbouwontwikkeling wordt gespecificeerd tot de KGO-kwaliteitsimpuls. Vervolgens wordt aan de hand van een KGO-berekening aangegeven welk bedrag geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

3.1 Generiek beleid

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is de 'SER-ladder' van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing wordt benut,

voordat nieuwbouw plaatsvindt. De locatie van de woningen, dan wel de extra woning sluit direct aan op een bestaand woonperceel en sluit ook direct aan op bestaand stedelijk gebied. Ruimtelijk gezien is geen sprake van een verslechtering, integendeel met de extra woning kan juist een kwalitatieve impuls worden gegeven aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel heeft de provincie haar ambities op het vlak van ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Ze wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Om verder invulling te geven aan deze doelen heeft de provincie aan haar grondgebied ontwikkelingsperspectieven toegekend. Met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving zijn de gronden van de woningbouwlocatie gelegen in een gebied met de aanduiding 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte'. Dit zijn gebieden waarbinnen gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus naast elkaar kunnen en die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Een deel van het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en heeft daarin de aanduiding 'woonwijken 1955 – nu'. De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van o.a. hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden. Het behoud van eigen karakter is belangrijk. Als ontwikkelingen plaatsvinden in naoorlogse wijken dan voegt de bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.

Gelet op de ligging tussen het bestaande stedelijk gebied en het landelijk gebied, blijft de ligging van de gewenste woningbouw haar eigen karakter houden. Met betrekking tot de inrichting van de gronden wordt aangesloten bij de bestaande woningbouw. Aan de Muldersweg is in zuidelijke richting de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Bovendien is in het daarvoor opgestelde bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor meerdere woningen. De betreffende woningen sluiten daardoor perfect aan in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel.

De westelijk gelegen gronden kunnen gebruikt worden voor evenementen (waaronder het jaarlijks terugkerende Pinksterfeest). De huidige agrarische bestemming blijft daardoor in stand en slechts enkele weken per jaar zullen die gronden een maatschappelijke rol vervullen. Deze gronden liggen in het buitengebied binnen de aanduiding 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte'.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en – opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) is van belang dat de locatie zowel in 'stedelijk gebied' als in 'landelijk gebied' is gelegen.

De gronden van de woningbouwlocatie zijn binnen de '*natuurlijke laag*' aangeduid als 'dekzandvlakte en ruggen'. Binnen dit gebiedskenmerk zijn ontwikkeling mogelijk als deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (streekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Binnen de '*laag van het agrarisch cultuurlandschap*' zijn de gronden aangeduid als 'oude hoevenlandschap'. Ontwikkelingen binnen deze laag dienen rekening te houden met het behoud en de accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap. Ook

de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid zijn daarbij van belang. Zoals uit het bijgevoegde landschapsplan van Bijkerk C.S. blijkt, wordt aangesloten bij de (oorspronkelijke) verkavelsrichting in het landschap.

Met betrekking tot de '*stedelijk laag*', waarin de gronden zijn aangeduid als 'woonwijken 1955 – nu' wordt verwezen naar hetgeen beschreven is onder het kopje 'Ontwikkelingsperspectieven'.

Binnen de '*lust- en leisurelaag*' kent de woningbouwlocatie geen specifieke gebiedskenmerken, waardoor deze verder buiten beschouwing blijft.

3.2 Basisinspanning en kwaliteitsimpuls

In de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling (dit is het geval wanneer afgeweken moet worden van het bestemmingsplan) is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing en moet er zowel een landschappelijke inpassing van de ontwikkeling plaatsvinden als een extra investering in de groene omgeving. De catalogus gebiedskenmerken, de KGO en het landschapsontwikkelingsplan worden als basis gebruikt om te beoordelen of de betreffende activiteit geen afbreuk doet aan de landschapstypologie en de daarbij behorende waarden.

Basisinspanning

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing ten aanzien van vorm en situering van gebouwen, erfbeplanting etc. De basisinspanning aan de Entersestraat/Muldersweg voorziet in de landschappelijke inpassing van de woningen. Het gaat hierbij vooral om de erfbeplanting, dus aan de zijde van de Muldersweg.

Kwaliteitsimpuls

Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties worden de volgende variabelen gehanteerd:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
2. Wat is de schaal van de impact op de omgeving?

In deze situatie is vastgesteld dat er sprake is van grootschalige ontwikkeling (niet passend binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan). Woningen maken onderdeel uit van het landelijk gebied. In deze situatie is geoordeeld dat de waarde van de grond met mogelijkheden voor woningbouw toeneemt. Deze waardevermeerdering kan worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Echter kosten van advies, waaronder het opstellen van het KGO-plan en het leveren van maatwerk kunnen op die waardevermeerdering in mindering worden gebracht. Als er sprake is van specifieke omstandigheden die een verlaging van het toe te passen bedrag rechtvaardigen, dan kan het college hiertoe een besluit nemen. Alsdan gelden aspecten als sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als item ter onderbouwing om het bedrag te verlagen.

Op basis van het vorenstaande wordt gesteld dat de bouw van drie vrijstaande woningen niet zonder meer mogelijk is en dat hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld dient te worden. Dit betekent dat de waardevermeerdering van de betreffende gronden moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Specifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op dat percentage. Het gaat hierbij dan om aspecten zoals sociale kwaliteit en veiligheid.

Voor de hier beschreven woningbouwlocatie geldt dat aantoonbaar sprake is van een tweetal omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen, namelijk sociale kwaliteit en veiligheid.

Met betrekking tot de *sociale kwaliteit* wordt opgemerkt dat de agrarische gronden gebruikt kunnen worden voor en door de samenleving van Bornerbroek. Hiervoor worden ook nutsvoorzieningen aangelegd. Daarnaast wordt het ommetje van Bornerbroek opgewaardeerd. Naast de nieuwe landschappelijke elementen kunnen ook bankjes geplaatst worden.

De gemeente Almelo is voornemens de Entersestraat aan te passen. Initiatiefnemer stelt hiervoor grond beschikbaar waardoor het fietspad kan worden doorgetrokken. Dit komt de *verkeersveiligheid* ten goede. Bovendien zijn Lindes geplant die het fietspad geleiden, maar die geen agrarische invulling van de agrarische grond meer mogelijk maakt. Dit betekent ook een waardevermindering van die agrarische grond.

3.3 Berekening KGO-investering

Bij het bepalen van de hoogte van de KGO-investering wordt – zoals eerder gezegd - uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van het woningbouwplan. Hiervoor is door Hoitinkmakelaardij een taxatie verricht. Over de waardering is meerdere keren overleg geweest met zowel Hoitinkmakelaardij en de gemeente Almelo. Bij die waardering is uitgegaan van onbebouwde kavels, waarbij op de huidige locatie volgens het bestemmingsplan twee woningen zijn toegestaan en één woning volgens de regels van het overgangsrecht. Deze woning zou echter niet geheel gesloopt mogen worden, waardoor bij de vergelijking is uitgegaan van twee woningbouwkavels. De waarde van deze twee kavels is getaxeerd op € 290.000,00. De waarde van de grond voor de bouw van drie vrijstaande woningen in de nieuwe situatie is gewaardeerd op € 435.000,00.

Uit het vorenstaande volgt dat de bruto waardestijging € 145.000,00 bedraagt (€ 435.000,00 -/- € 290.000,00). Dit bedrag dient zoveel mogelijk geïnvesteerd te worden in een nieuwe ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur ter plaatse van de ontwikkeling. Uit nader ingewonnen informatie bij de provincie Overijssel vormt de nieuwe ruimtelijke kwaliteit de basis. Met welke bedragen dit bereikt wordt is niet van primair belang.

Voor de nieuwe ruimtelijke kwaliteit worden houtsingels e.d. aangelegd, leilindes geplant en wordt in een fietspad aangelegd. Deze activiteiten worden gerealiseerd op gronden van initiatiefnemer. Het beschikbaar stellen van deze gronden voor ruimtelijke verbeteringen vertegenwoordigt een bedrag van € 11.940,00. Het plan brengt ook mogelijkheden met zich mee om de sociale cohesie in Bornerbroek te versterken en de verkeersveiligheid (reconstructie Entersestraat, inclusief nieuwe riolering) te vergroten. Met deze investering (inclusief de wandelpad, bankjes en onderhoud (gedurende vijf jaar) is een bedrag gemoeid van ongeveer € 21.000,00. Met de sloop van de oude gebouwen wordt eveneens geïnvesteerd in de nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Het behoud van de bestaande opstallen doet afbreuk aan de te realiseren ruimtelijke kwaliteit. Het nieuwe plan biedt hierdoor de mogelijkheid om verder van de weg af te kunnen bouwen, waardoor zich er meerdere voordelen voordoen (waaronder de reconstructie van de Entersestraat). Door de nieuwe situering van de woningen is het ook noodzakelijk en zonder meer wenselijk dat een aanwezig stortgat wordt gesaneerd. Bovendien is ten behoeve van de sloop van de oude gebouwen een asbestonderzoek gedaan en zal een asbestsanering moeten plaatsvinden. Deze investeringen die min of meer aan elkaar gekoppeld zijn, moeten gepleegd worden om de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering daadwerkelijk te kunnen realiseren. Deze investering is gewaardeerd op € 88.982,00.

Schematisch kan het voorgaande als volgt worden weergegeven:

Waardevermeerdering gronden: € 145.000,00

Investerings:

- Groen, verkeer en leilindes: € 11.940,00
- Sociale cohesie en verkeersveiligheid: € 21.000,00
- Sloop, sanering verontreiniging en asbestsanering € 88.982,00

Totaal investeringen: € 121.922,00

Restant waardevermeerdering: € 23.078,00

Een groot deel van het landschapsplan betreft de basisinspanning en is daarom niet volledig meegenomen in de te plegen investeringen. Mede gelet op het feit dat de gemeente Almelo te kennen gegeven dat in ieder geval 70% van de meerwaarde geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit, kan met de hier beschreven investeringen worden volstaan.

De advies-/plankosten en de kosten voor de beoordeling van het KGO-plan door de gemeente Almelo mogen weliswaar nog in mindering worden gebracht, maar hoeven hier niet aangehaald te worden.

4. Landschapsplan

Door Bijkerk Landschapsarchitecten C.S. is een landschapsplan (zie figuur 3) opgesteld. Uit dat plan blijkt dat de nieuwe woningen op een fraaie wijze in het landschap worden ingepast. In bijlage 2 is het volledige landschapsplan opgenomen, waarin een uiteenzetting is gegeven van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving. De inrichting van het landschap is gebaseerd op een studie van de omgeving in combinatie met de gebiedskenmerken op basis van de provinciale omgevingsvisie.



Figuur 3: Inrichtingsschets landschappelijke inpassing (bron: Bijkerk Tuin- en landschapsarchitecten C.S.)

In grote lijnen kan de landschappelijke inpassing als volgt worden omschreven. Voor de volledige beschrijving van het landschapsplan wordt verwezen naar de betreffende bijlage.

De voormalige ontginningslijn is als lijn voor een nieuwe houtsingel benut en dient als groenelement waarin de bebouwing is ingepast. Het idee van een Twents erf is uitgangspunt bij de uitwerking van het inrichtingsplan. De eerste woning (A) wordt op de hoofdweg gericht. De entree zal aan de Muldersweg zijn. De twee andere woningen (B) en (C) worden als erf gesitueerd met de entree aan de Muldersweg. Het nieuwe erf schikt zich in de oorspronkelijke beplante verkaveling. Vanuit de woningen zijn er enkele zichtlijnen naar het landschap. De 'openingen' in het groen zijn beperkt zodat de gebouwen ingetogen in het landschap zichtbaar zullen zijn. Langs de Muldersweg zal een haag worden geplant. Dit versterkt het erf en vormt een afscheiding tussen weg en erf.

Er loopt een pad door de wal/singel aan de zuidzijde voor rondje Bornerbroek. Voor de inrichting van de nieuwe situatie en mede om invulling te geven aan de kwaliteitsimpuls groene omgeving wordt er landschappelijke beplanting aangebracht. De padenstructuur wordt versterkt en openbaar gemaakt.

Op het terrein zullen de volgende groene elementen worden aangebracht:

- 572 m² bosplantsoen ca. 1 st/1,5m²;
- 70 m¹ dubbele heg;
- 8 bomen;
- 365 m² nieuwe ondergroei.

Het wandelpad kan onderdeel gaan uitmaken van het rondje Bornerbroek en levert mitsdien ook een maatschappelijke bijdrage.

Uit het landschapsplan blijkt dat de kosten voor het uitvoeren van het inrichtingsplan vooral de basisinspanning betreffen. Mede gelet op het feit dat meer dan 70% van de waardevermeerdering geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit, kunnen de kosten voor de realisatie van het landschapsplan voor kennisgeving aangenomen worden.

5. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de woningbouwplannen van initiatiefnemer op zijn gronden aan de Entersestraat 45 te Bornerbroek kunnen worden gerealiseerd met een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving van de bouwlocatie. Het KGO-plan draagt zowel bij aan een goede en fraaie inpassing van de nieuwe woningen als aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bovendien biedt het plan impulsen om de sociale kwaliteit van Bornerbroek te vergroten c.q. te behouden. Het plan heeft verder geen negatieve invloed op de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse van het perceel Entersestraat 45. Omliggende functies worden niet gehinderd. De landschappelijke inpassing past bovendien binnen de gebiedskenmerken en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

6. Bijlagen

- *Waardebepaling Entersestraat 45, 45A, 45B 7627 LT Bornerbroek, Hoitink Makelaardij en Taxaties + aanvulling d.d. 21 januari 2015*
- *Landschapsplan door Bijkerk Tuin- en Landschapsarchitecten C.S.*

Waardebepaling



Entersestraat 45, 45A, 45B
7627LT Bornerbroek

De heer G.A.H. Nollen
De Pinguin 14
7609TM ALMELO

Bornerbroek, 9 september 2014

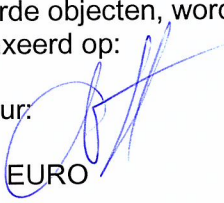
Betreft: Waardeverklaring

Ondergetekende, **dh. N.J.H. Hoitink** RMT, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, lid VastgoedPRO, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam Certificering (Wonen/MKB: RMT07.121.1414 en Wet WOZ: WOZ02.121.1258) verbonden aan **Hoitink Makelaardij en Taxaties**, gelegen aan de Bornsestraat 33 (7627NS) te Bornerbroek.

- Het huidige object met dubbele bewoning, meerdere opritten, erf, schuur, ondergrond, buitenterrein, tuin, terras en aanhorigheden, staande en gelegen aan de

Entersestraat 45, 45A, 45B, kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie O, nummers 183 en 184 gedeeltelijk, groot ca. 4.327 m2.

verklaart rekening houdend met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en hierna te noemen overwegingen, vergelijkingen van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt het onderhavige onroerend goed op basis van prijspeil datum rapport getaxeerd op:

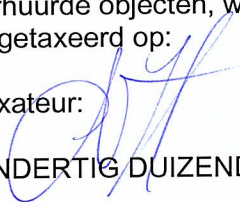
Marktwaarde: € 300.000,00 Paraaf taxateur: 

Zegge: DRIEHONDERD DUIZEND EURO

- Het nog te realiseren object van 3 bouwkavels staande en gelegen aan de

Entersestraat 45, 45A, 45B, kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie O, nummers 183 en 184 gedeeltelijk, groot ca. 4.327 m2

verklaart rekening houdend met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en hierna te noemen overwegingen, vergelijkingen van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt het onderhavige onroerend goed op basis van prijspeil datum rapport getaxeerd op:

Marktwaarde: € 435.000,00 Paraaf taxateur: 

Zegge: VIERHONDERDVIJFENDERTIG DUIZEND EURO

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: AMBT-ALMELO O 183 8-9-2014
Entersestraat 45 7627 LT BORNERBROEK 11:47:21
Uw referentie: 7627LT
Toestandsdatum: 5-9-2014

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: AMBT-ALMELO O 183
Grootte: 57 a 14 ca
Coördinaten: 241086-480769
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Entersestraat 45
7627 LT BORNERBROEK
Entersestraat 45 A
7627 LT BORNERBROEK
Entersestraat 45 B
7627 LT BORNERBROEK
Ontstaan op: 9-7-2001
Ontstaan uit: BORNE G 2597

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75203 d.d. 11-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Gerhardus Hermanus Nollen
Entersestraat 45
7627 LT BORNERBROEK
Geboren op: 05-02-1921
Geboren te: BORNE
Overleden op: 20-05-2010
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Gerritdina Maria Jacoba Kemna
Entersestraat 45
7627 LT BORNERBROEK
Geboren op: 21-09-1920
Geboren te: BORNE
Overleden op: 12-02-2012
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 506/10009 reeks ZWOLLE d.d. 6-6-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: AMBT-ALMELO O 184 9-9-2014
Entersestraat BORNERBROEK 18:05:17
Uw referentie: 7627LT
Toestandsdatum: 8-9-2014

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: AMBT-ALMELO O 184
Grootte: 1 ha 64 a 70 ca
Coördinaten: 241030-480744
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Entersestraat
BORNERBROEK
Koopsom: € 57.645 Jaar: 2006
Ontstaan op: 9-7-2001
Ontstaan uit: BORNE G 4782

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

Mevrouw Catharina Geertruida Burgering
Meester Hodesstraat 11
7627 ME BORNERBROEK

Geboren op: 03-07-1947
Geboren te: APELDOORN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 58133/41 d.d. 7-4-2010
Eerst genoemde object in
brondocument: AMBT-ALMELO O 184
Recht ontleend aan: HYP4 12739/135 reeks ZWOLLE
d.d. 14-2-2006
Eerst genoemde object in
brondocument: AMBT-ALMELO O 184

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: HYP4 58133/41 d.d. 7-4-2010



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 8 september 2014
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

AMBT-ALMELO

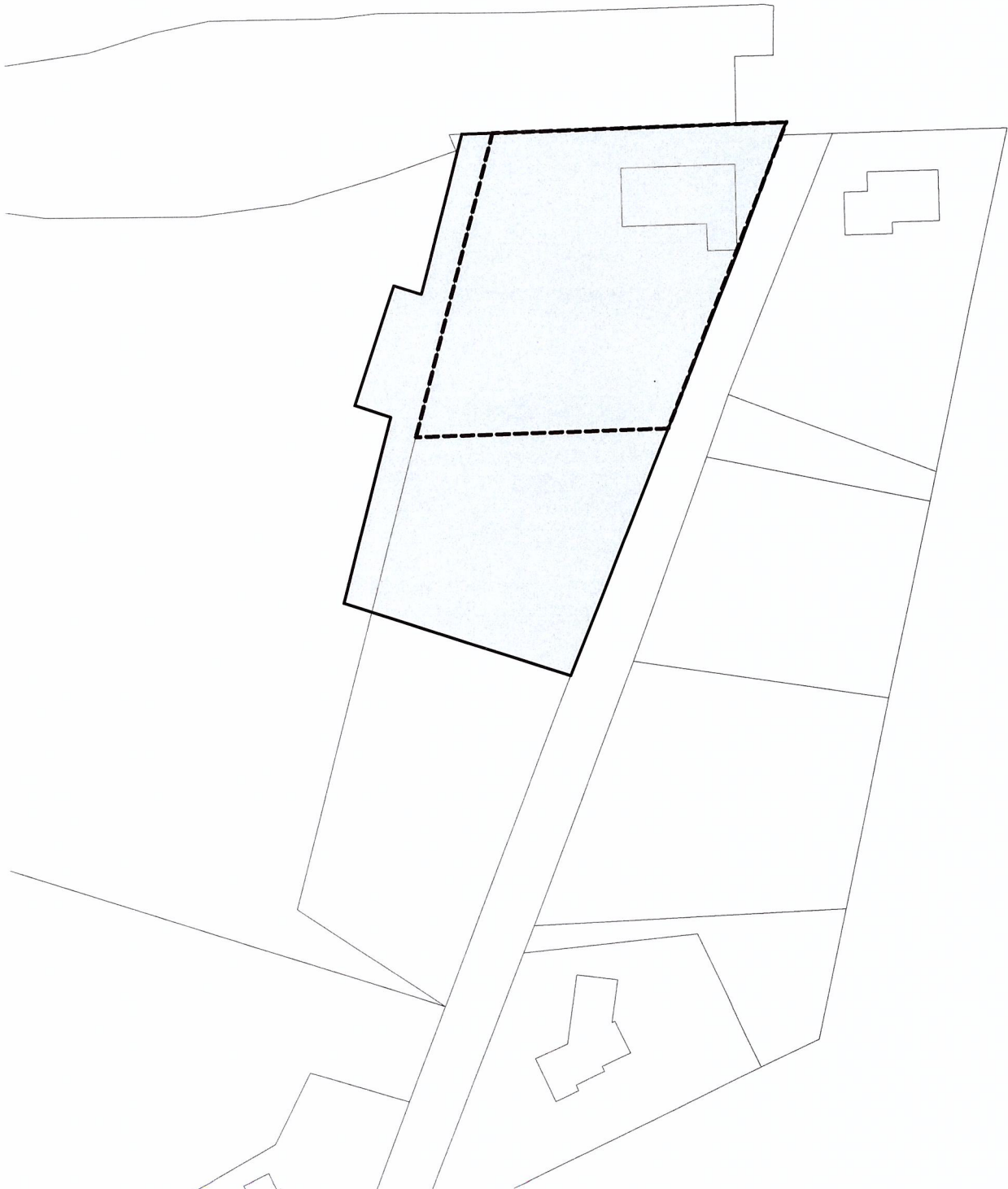
O

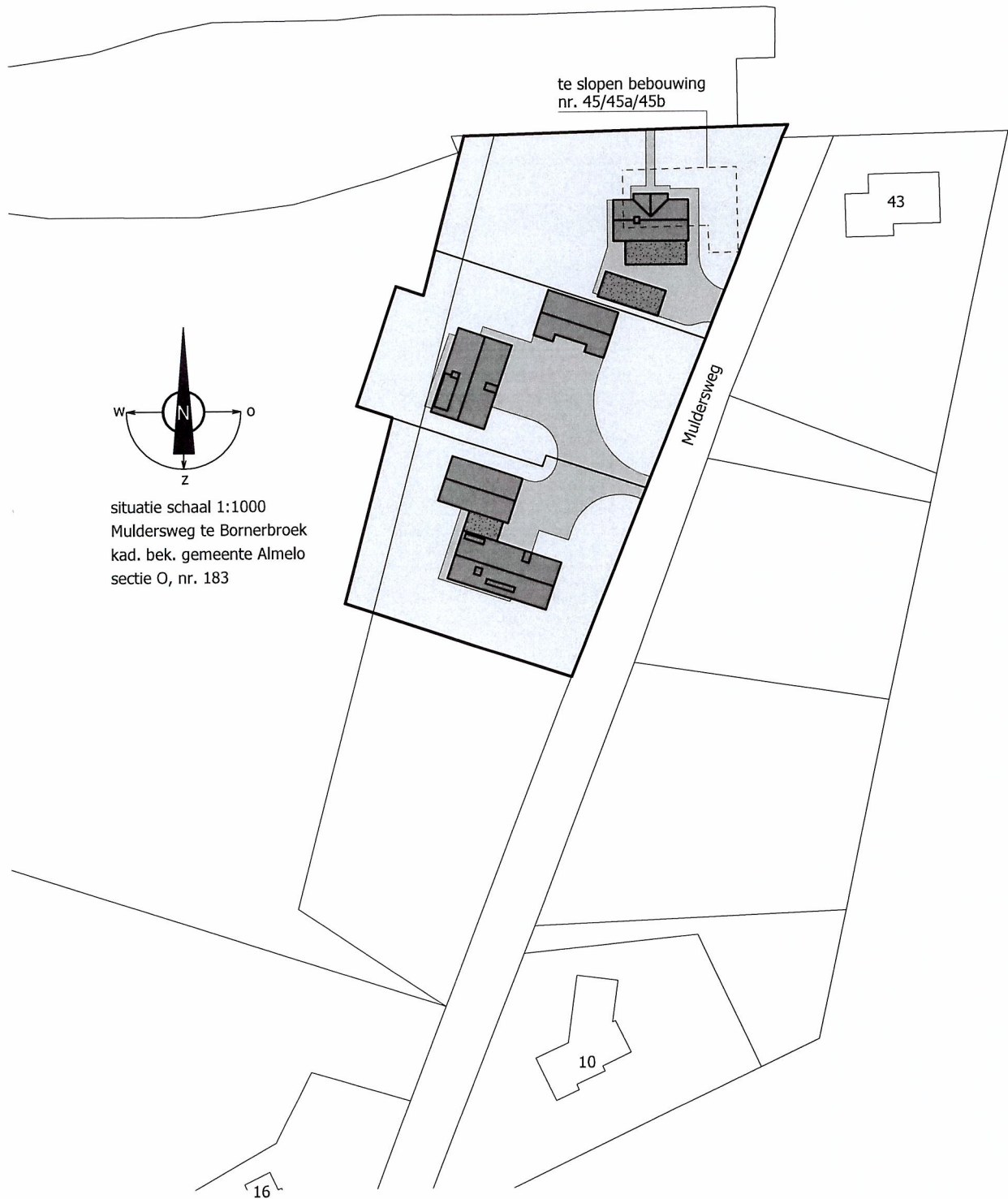
183



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

bestaande situatie	
	= plangebied





Erve Nollen Bornerbroek



Tuin- en landschapsarchitecten

NOLLEN_05 , 9 september 2014

Korte onderbouwing van de landschappelijke inpassing van drie nieuwe woningen aan de Entersestraat te Bornerbroek.

bijkerk c.s.

Hengelosestraat 791, 7521 PA Enschede, T 053 4359956, F 053 4309245, info@bijkerkcs.eu, www.bijkerkcs.eu

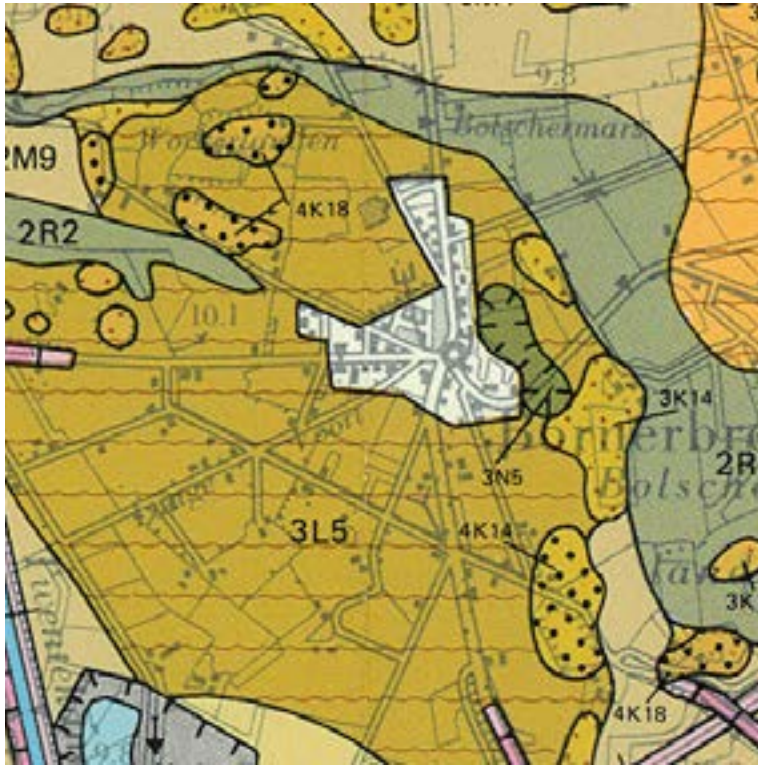
■		
■		
■	INHOUDSOPGAVE	pagina
■		
■	INLEIDING	3
■	1 ANALYSE LANDSCHAP	4
■	1.1 Geomorfologie en bodem	4
■	1.2 Historische topografie	5
	1.3 Huidige topografie	6
	1.4 Huidige situatie groene kwaliteit	7
	1.5 Huidige situering gebouwen	7
	2. HET ONTWERP	8
	3. INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT	11
	4. KOSTENRAMING	12

INLEIDING

De familie Nollen is voornemens om op de locatie, Entersestraat 45 te Bornerbroek gemeente Almelo, van het voormalige erf drie nieuwe woningen te bouwen. De aanwezige, voormalige, bakkerij en schuur worden gesloopt. Het voorliggende rapport onderbouwt de reconstructie van het erf.

De gemeente vindt het van groot belang om voldoende onderbouwing te krijgen voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen.

Eerst wordt een onderzoek gedaan naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het huidige beeld van het landschap. Op basis van gekozen uitgangspunten wordt een korte onderbouwing van het inrichtingsplan gegeven.



2R2 Dalvormige laagte zonder veen

2M9 Vlake van ten dele verspoelde dekzanden

3L5 Dekzandruggen

3N5 Laagte zonder randwal, niet moerassig

3K14 Dekzandruggen

4K14

4K18



Geel: Bebouwing en hoge beplanting

Groen: Akkers en grasland

1 ANALYSE LANDSCHAP

1.1 Geomorfologie en bodem

De geomorfologische kaart laat zien dat Bornerbroek op een dekzandrug is gelegen. Daar omheen zijn dalvormige laagtes te zien waar vroeger moeras aanwezig was. Het landschap bestond voornamelijk uit heidevelden.

Op de onderste afbeelding is een beeld weergegeven van de hoogteligging van het erf in de omgeving. Er is weinig hoogteverschil tussen het plangebied en de omgeving.



Topografie 1891



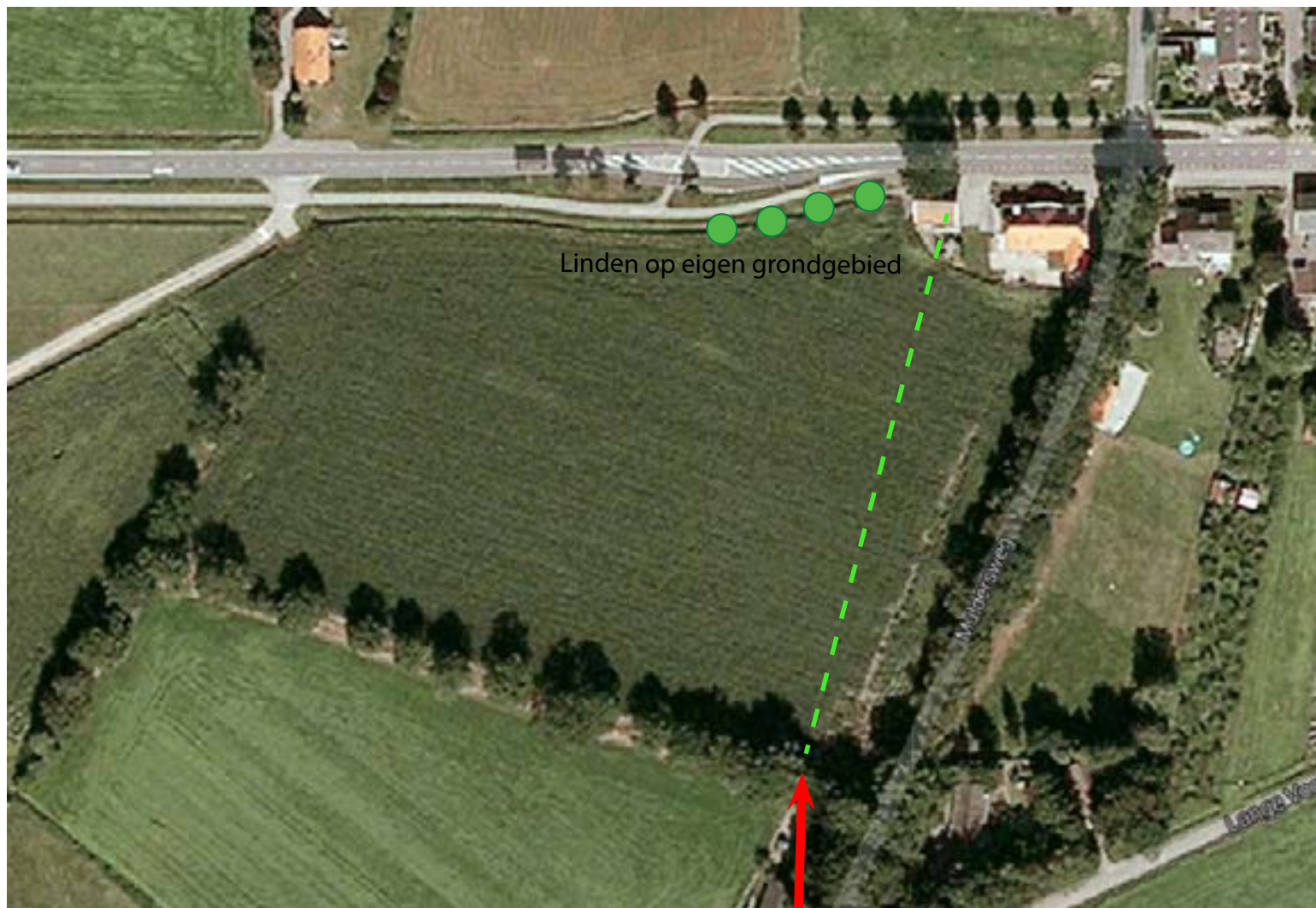
Topografie 1955

1.2 Historische topografie

Van oorsprong bestond de omgeving uit heide. Eind 19e eeuw werd er een begin gemaakt met het ontginnen. Op de afbeelding uit 1891 is te zien dat er nog een deel heideveld aanwezig was.

Wallen en singels werden gesloopt en het oorspronkelijke heideveld werd als landbouwgrond in gebruik genomen.

Op de topografische kaart van 1955 is te zien dat het hele gebied is ontgonnen. De gerende verkavelingsrichting is in grote lijnen nog aanwezig.



Linden op eigen grondgebied

Aanwezige erfgrans kadaster

1.3 Huidige topografie

Het beeld van de huidige topografie is een beeld dat wordt gekenmerkt door agrarisch gebied. De structuur van het voormalige landschap is nog enigszins te herkennen aan de richtingen van de kavels.

Op eigen terrein is een wandelpad aanwezig. Dit pad loopt over de Muldersweg en langs het perceel aan de zuidzijde door de houtsingel.

Alle lijnen in het ontginnings-landschap van weleer zijn nog aanwezig. Alleen de in het kadaster aanwezige erfgrans is niet meer beplant.



Bestaande te slopen woning en schuur.

1.4 Huidige situatie groene kwaliteit

Het beeld van het erf wordt in hoge mate bepaald door de aanwezigheid van de Muldersweg met zijn begeleidende beplanting bestaand uit opgaand geboomte. De beplanting in het omringende landschap bestaat voornamelijk uit houtwallen en singels.

Aan de kant van de Entersestraat is een strook grond van zo'n drie meter ingeleverd voor de aanplant van Linden.



Locatie geplante linden

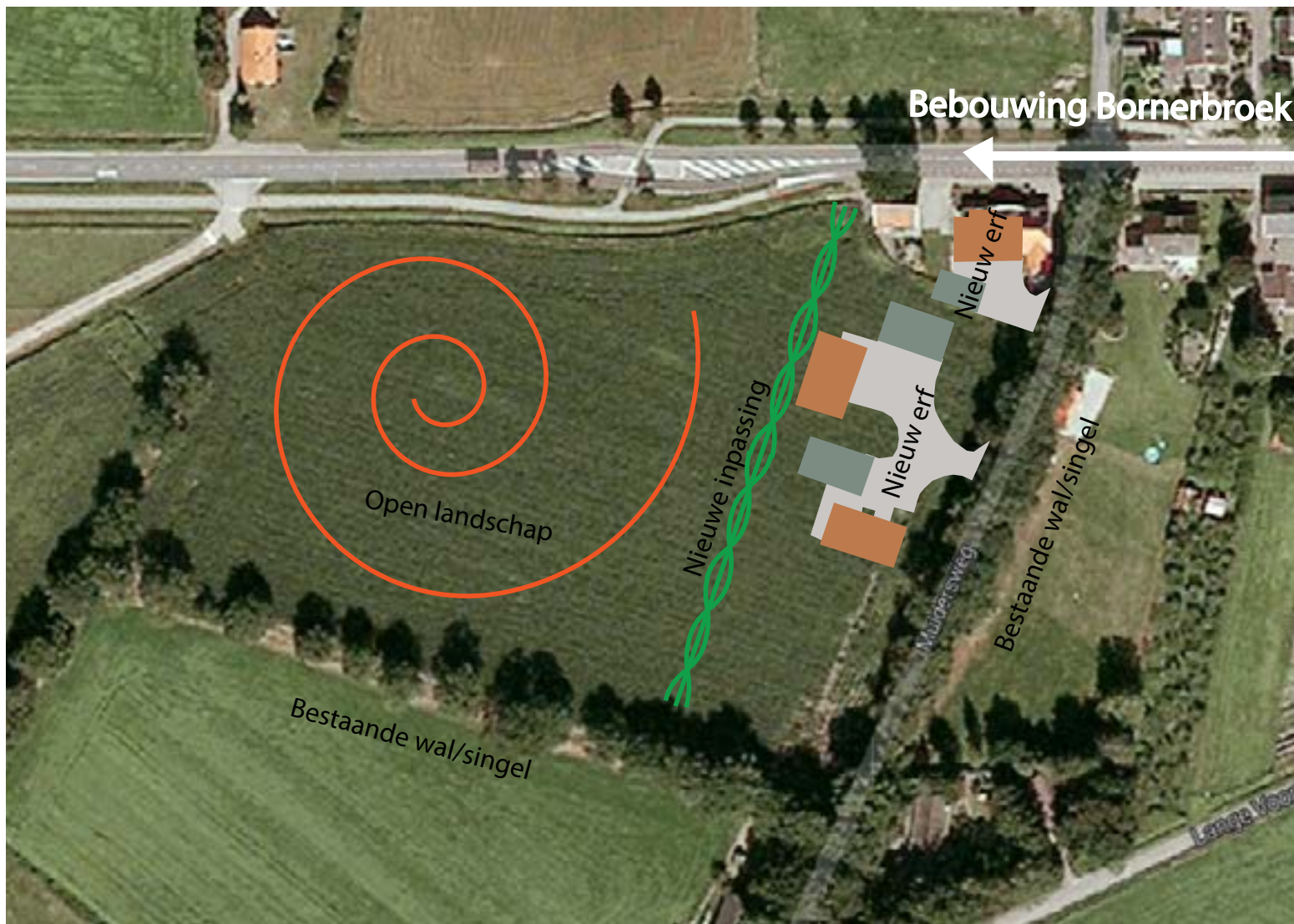
1.5 Huidige situering gebouwen

De bestaande woning en schuur zijn parallel aan de weg gebouwd. Het is een laatste element van de enigzins op lintbebouwig lijkende stedenbouwkundige structuur van Bornerbroek. Aan de linker zijkant van de woning ligt de Muldersweg. Deze weg zal vroeger naar de velden hebben gevoerd.

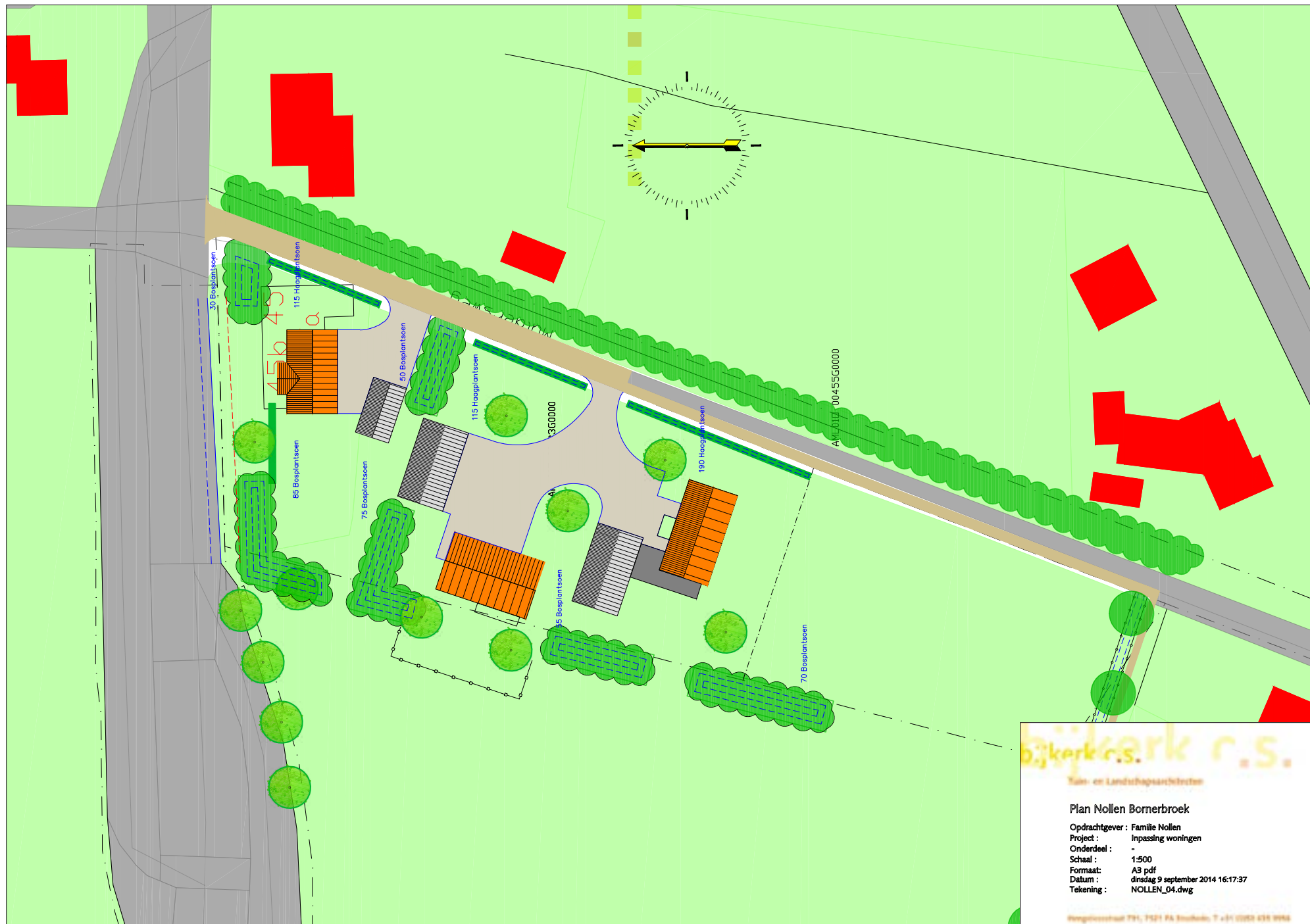


2. HET ONTWERP

De bestaande woning en schuur worden gesloopt. Er worden drie nieuwe woningen en schuren geplaatst. De voormalige ontginningslijn wordt als lijn voor een nieuwe houtsingel benut en dient als groenelement waar in de bebouwing is ingepast. Het idee van een Twents erf is uitgangspunt bij de uitwerking van een inrichtingsplan. De eerste woning (A) wordt op de hoofdweg gericht. De entree zal aan de Muldersweg zijn. De twee andere woningen (B) en (C) worden als erf gesitueerd met de entree aan de Muldersweg. Langs de Muldersweg zal een haag worden geplant. Dit versterkt het erf en vormt een afscheiding tussen weg en erf. Er loopt een pad door de wal/singel aan de zuidzijde voor rondje Bornerbroek. De beplanting (D) is zodanig geplaatst dat de woning wordt beschermd tegen lichtinval van auto's.



- Het grootste gedeelte van het perceel bestaat uit open landschap. De open ruimte zal iets kleiner worden. Het nieuwe erf schikt zich in de oorspronkelijke beplante verkaveling. Vanuit de woningen zijn er enkele zichtlijnen naar het landschap. De 'openingen' in het groen zijn beperkt zodat de gebouwen ingetogen in het landschap zichtbaar zullen zijn.



Plan Nollen Bornebroek

Opdrachtgever : Familie Nollen
 Project : Inpassing woningen
 Onderdeel : -
 Schaal : 1:500
 Formaat : A3 pdf
 Datum : dinsdag 9 september 2014 16:17:37
 Tekening : NOLLEN_04.dwg

Hoofdstad 791, 7521 PA Bornebroek, T +31 (0)53 438 9948



3. INVESTERING

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Om dit project mogelijk te maken dient te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Er wordt landschappelijke beplanting aangebracht, de padenstructuur wordt versterkt en openbaar gemaakt.

Op het terrein zullen de volgende groene elementen worden aangebracht:

572 m² bosplantsoen ca. 1 st/1,5m²

70 m¹ dubbele heg

8 bomen

365 m² nieuwe ondergroei

Maatschappelijke bijdrage

Het wandelpad kan onderdeel gaan uitmaken van het rondje Bornerbroek. Als maatschappelijke bijdrage stelt de familie Nollen het weiland ter beschikking ten behoeve van festiviteiten en evenementen.

4. KOSTENRAMING

Kostenraming ruimtelijke investering plan Nollen

1	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
	Uitzetten plan				€ 250,00
1	GRONDWERKZAAMHEDEN.				
201	Spitwerk kraan	1005	m2.	€ 5,57	€ 5.597,85
2	BEPLANTINGEN				
301	Leveren bosplantsoen 80/100	365	st.	€ 0,75	€ 273,75
302	Planten bosplantsoen	365	st.	€ 1,20	€ 438,00
303	Leveren, lossen, inkuilen haagplantsoen	305	st.	€ 0,75	€ 228,75
304	Maken plantsleuf	70	m1.	€ 4,35	€ 304,50
305	Planten haagplantsoen dubbele haag	305	st.	€ 1,25	€ 381,25
306	Leveren struweel 80/100	180	st.	€ 0,75	€ 135,00
307	Planten struweel	180	st.	€ 1,20	€ 216,00
308	Leveren, lossen, inkuilen bomen	8	st.	€ 195,00	€ 1.560,00
309	Planten van bomen met kluit	8	st.	€ 55,00	€ 440,00
310	Aanbrengen boompalen en boombanden 2 stuks per boom	16	st.	€ 10,00	€ 160,00
3	DIVERSEN				
401	Ter beschikking stellen weiland elk jaar	1	PM.	€ 2.000,00	€ 2.000,00
402	Openstellen pad	1	PM.	€ 1.500,00	€ 1.500,00
404	ONVOORZIEN	1	st.	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	Totaal EXCLUSIEF BTW.				€ 14.485,10
	6 % BTW beplanting,		euro		€ 2.070,60
	19 % BTW overig.		euro		€ 3.041,87
	Totaal INCLUSIEF BTW.		EURO		€ 19.597,57