

Ontwikkelplan

Rood voor Rood Haverkampweg 157



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Ontwikkelplan

Rood voor Rood Haverkampweg 157

Definitief

Opdrachtgever

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Opdrachtnemer

Eelerwoude
Postbus 53
7470 AB Goor
T (0547) 26 35 15
F (0547) 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: P6589.1
Datum: 8-6-2020

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

© Eelerwoude 2020, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude bv.

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrukken

INHOUD

1	AANLEIDING.....	5
1.1	Een locatie in de stadsrand	5
1.2	Het beleid biedt kansen	6
1.3	De ruimtelijke kwaliteit centraal	6
2	LANDSCHAP VOOR ONTWIKKELING	7
2.1	Jonge heide- en broekontginningslandschap	7
2.2	Haverkampweg 157	8
3	RUIMTELIJK BELEID	10
3.1	Omgevingsvisie Overijssel.....	10
3.2	Gids Buitenkans	10
3.3	Natuurkansenkaart.....	10
3.4	Toepassing weegschaal benadering	11
3.5	Kansen en kwaliteiten	11
4	LANDSCHAPSONTSIERENDE BEBOUWING	12
4.1	Hogeveldweg 111 Enschede	12
5	INRICHTINGSPLAN.....	13
5.1	Erf in het landschap	13
5.2	Erfensemble	15
5.3	Versterking ecologische waarden	16
5.4	Herplantplicht	18
6	BEELDKWALITEIT	19
6.1	Inrichting na sloop.....	19
6.2	Nieuwe bebouwing.....	19
6.3	Overgangen	20
7	INVESTERING IN RUIMTELIJKE KWALITEIT	21
7.1	Ontwikkelkosten	21
7.2	Investering in ruimtelijke kwaliteit	22
7.3	Financiële balans	23
	BIJLAGE 1 – INRICHTINGSPLAN	25
8	BIJLAGE 2 – TAXTATIE BOUWKAVEL	26
9	BIJLAGE 3 - SLOOPOVEREENKOMST.....	27

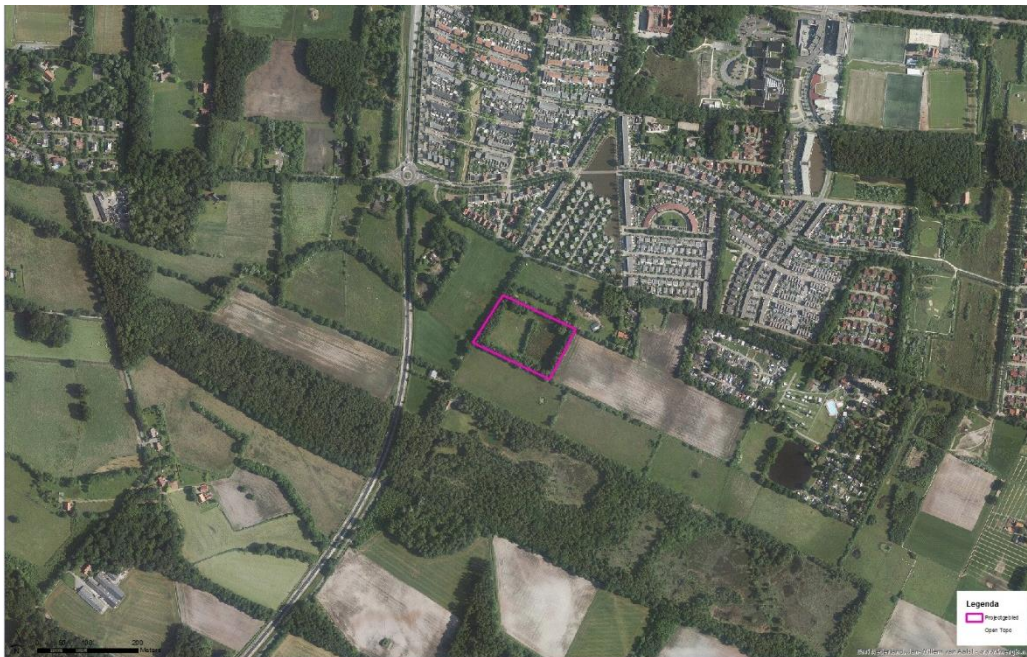
1

AANLEIDING

De f [REDACTED] is al enkele jaren voornemens een woning te realiseren in het buitengebied. Hiervoor hebben zij een perceel beschikbaar ten zuiden van Glanerbrug, aan de Haverkampweg 157 te Enschede. De gemeente Enschede heeft aangegeven om middels de weegschaalmethode medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een nieuwe woning. Op initiatief van de f [REDACTED] is Eelerwoude eind 2017 gestart met de planvorming.

1.1 Een locatie in de stadsrand

Het plangebied voor de nieuw te bouwen woning is gelegen ten zuiden van Glanerbrug, in de stadsrand van Enschede. Deze randen zijn onderdeel van de stad en bestaan doorgaans uit minder dichte bebouwing dan in de stad. De hoofdfunctie van de stadsranden is Wonen, hierin voorziet ook de ontwikkeling van de familie Bouwmeester.



Figuur 1: Ligging plangebied Haverkampweg 157 in stadsrand Enschede

1.2 Het beleid biedt kansen

In maart 2005 is door de provincie Overijssel de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. Het doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bebouwing. De provinciale regeling uit 2005 is inmiddels vertaald naar de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De gemeente Enschede heeft de KGO vertaald in haar gids Buitenkans en de bijbehorende weegschaalmethode. Hierdoor is de focus komen te liggen op de (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering van een ontwikkeling. Door het toepassen van het weegschaalprincipe komt de familie Bouwmeester in aanmerking voor het realiseren van een nieuwe woning aan de Haverkampweg 157. De weegschaalbenadering van de familie Bouwmeester voorziet in de sloop van landschapsontsierende opstallen aan de Hogeveldweg, in ruil hiervoor mag een compensatiewoning worden teruggebouwd aan de Haverkampweg.

1.3 De ruimtelijke kwaliteit centraal

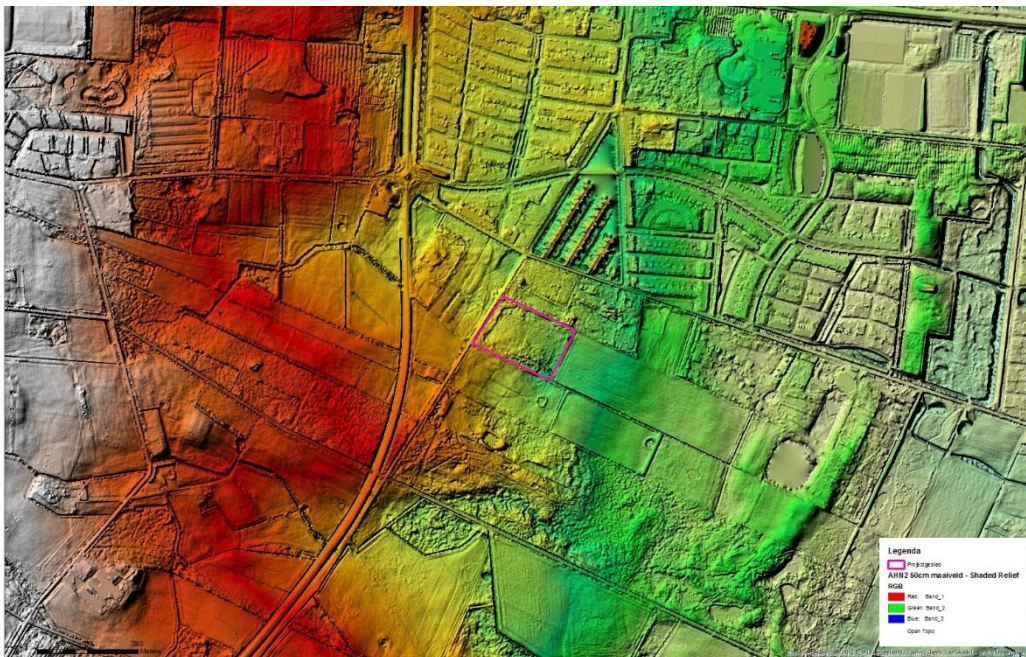
Het onderhavige ontwikkelplan is de uitwerking van het toepassen van de weegschaalmethode en de totale herontwikkeling van het perceel aan de Haverkampweg 157 te Enschede. Eelerwoude heeft haar brede kennis en ervaring op het gebied van het weegschaalprincipe ingezet voor dit project. Onderhavig plan beschrijft de realisatie van een woningbouwkwavel vanuit de weegschaalbenadering van de gemeente Enschede. Daarnaast wordt de investering in ruimtelijke kwaliteit beschreven. Een beschrijving van de beeldkwaliteit is opgenomen voor de locatie waar de nieuwe woning wordt toegevoegd.

2

LANDSCHAP VOOR ONTWIKKELING

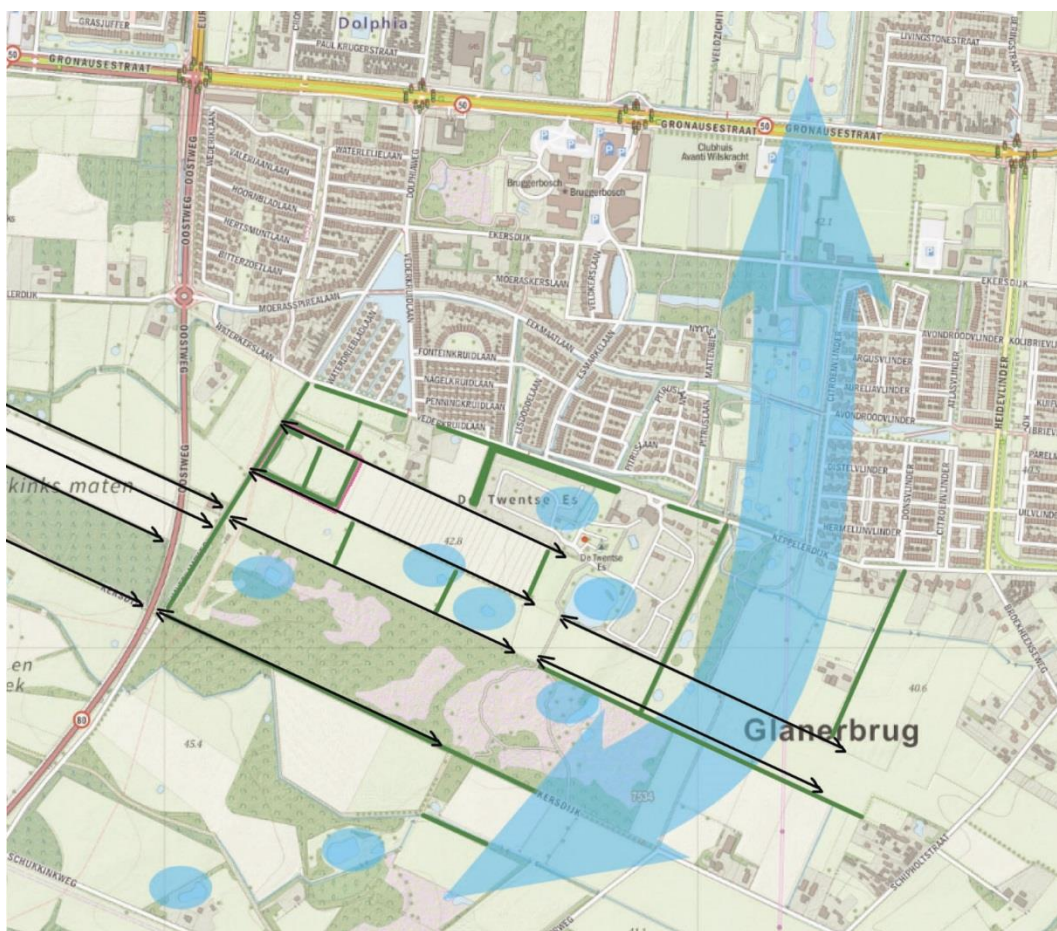
2.1 Jonge heide- en broekontginningslandschap

Aan de basis van de ontwikkeling ligt de ontstane natuurlijke ondergrond. Het landschap met stuwwallen aan de oostzijde van Enschede is van oudsher gevormd door landijs tijdens de ijstijden. Dit gebiedstype wordt gekenmerkt door reliëf en een kleinschalig landschappelijke structuur met bossen op zowel hogere als lagere delen in het landschap. De locatie ligt op de overgang van hoog naar laag (Figuur 2).



Figuur 2: Hoogtekaart (AHN2) met ligging plangebied in kleinschalig landschap op overgang van hoog → laag

Door agrarische ontwikkelingen zijn in het begin van de 20^e eeuw in dit gebied heide- en broekgebieden ontgonnen in een rationele verkaveling. Het plangebied ligt in een lager gelegen natte ontginning en tevens ecozone Derkinksmaten (Figuur 3). Hierin wordt de zeldzame boomkikker aangetroffen. Het landschap is rijk aan waterpoelen en heeft het bodemtype: Veldpodzolgrond (Hn21) met leemarm en zwak lemig fijn zand. Van nature zal de zomereik zich als hoofdsoort ontwikkelen in een Vochtig Berken-Zomereikenbos (PNV 7) met aanvullende soorten: grove den, lijsterbes, ruwe berk, zachte berk (vochtige grond) vuilboom, krent, gewone vogelkers, zwarte els (vochtige grond) en appelbes.



Figuur 3: Landschapsanalyse met rationeel landschap, ecozone met corridor en stapstenen ten oosten van het plangebied en beplanting op rationale perceelsgrenzen.

2.2 Haverkampweg 157

Het plangebied heeft in de huidige situatie (Figuur 4) een natuurlijke en kleinschalige inrichting (Figuur 5), een bossingel omsluit twee weiden die van elkaar worden gescheiden door een bomenrij. De bossingels bestaan voor een groot deel uit sparren wat als niet gebiedseigen kan worden beschouwd. Er is daarnaast veel opslag en solitairen van uitheems sortiment, zoals Amerikaanse vogelkers (Figuur 5). Het westelijk deel van het perceel wordt momenteel gebruikt als hobbyweide waarop enkele pony's grazen. Aan de zuidzijde in het ruige grasland ligt een bestaande pool (Figuur 6). Het terrein is via een bestaande inrit met halfverharding aan de Haverkampweg ontsloten.



Figuur 4: Luchtfoto besloten plangebied met grasland beplanting op topografische grenzen met fotolocaties



Figuur 5: Bestaande situatie: veld met randbeplanting bij locatie woning (1) opslag prunus en randbeplanting (2)



Figuur 6: Bestaande situatie: ruigte in het oostelijke perceel (3) poel en doorkijk landschap oostzijde (4)

3

RUIMTELIJK BELEID

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Volgens de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (2018) is het plangebied gelegen in een landschap waar ingezet dient te worden op het eigen karakter van het ruimtelijk beeldbepalende reliëf. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de beleefbaarheid van hoogteverschillen en dragen bij aan de versterking van potentiële natuurlijke kwaliteiten. Dit kan door overgangen te versterken, doorzichten te creëren en in hoofdlijn instandhouding van het huidige reliëf. Het gebied is daarnaast te karakteriseren als een stads- en dorpsrandgebied waar perspectief ligt om wonen en werken te combineren in een kleinschalig mixlandschap. Het rechtlijnige karakter van het jonge heide- en broekontginningslandschap dient behouden en versterkt te worden. Bij nieuwe woonontwikkeling dient dit te gebeuren door een stevige landschappelijke ‘jas’ aan te brengen om de woning.

3.2 Gids Buitenkans

De gemeente Enschede beschrijft in de gids Buitenkans (2014) het plangebied als een stadsrandzone in een veldontginning met landschappelijke- en ecologische kwaliteiten die uitnodigen voor beleving van het landschap. Het is van belang dat nieuwe woningen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij zijn welstandscriteria opgenomen die verwerkt zijn in het inrichtingsplan en het hoofdstuk Beeldkwaliteit.

3.3 Natuurkansenkaart

Volgens de Natuurkansenkaart van de gemeente liggen er in het gebied kansen om gericht te investeren en een leefgebied te maken voor de boomkikker en de kamsalamander. Inrichtingsmaatregelen voor deze soorten kunnen zijn: takkenril, ruigte en/of struweel, graslandrand, haag, houtsingel, poel en een afwisselende bosrand.

3.4 Toepassing weegschaal benadering

De weegschaalbenadering is gebaseerd op het volgende principe. Als in het buitengebied landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, kan de eigenaar het recht op een bouwka­vel krijgen.

Sloop landschapsontsierende bedrijfsgebouwen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er 911 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt aan de Hoge­veldweg 111 te Enschede. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de sloopeis van 850 m². In ruil voor de sloop wordt aan de Haverkampweg 157 een compensatiekavel van 1000 m² ontwikkeld. Op de compensatiekavel wordt een nieuwe woning van 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m² gerealiseerd. De sloop van de landschapsontsierende bebouwing is een forse investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Versterken landschappelijke kwaliteiten

Naast de sloop worden de slooplocatie én de ontwikkellocatie landschappelijk ingericht. De landschappelijke inrichting gaat gepaard met het versterken van de ecologische waarden. Hierdoor wordt extra geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De inrichting van beide locaties is verder uitgewerkt in onderhavig ontwikkelplan.

3.5 Kansen en kwaliteiten

Voor de ontwikkeling zijn de volgende punten te noemen als inspiratie voor de toekomstige inrichting. Deze liggen aan de basis van dit ontwikkelplan en worden in de hoofdstukken hierna verder uitgewerkt.

Kwaliteiten:

- groene uitstraling plangebied met opgaande beplanting en ruigte;
- cultuurhistorisch waardevolle rationale kavelvorm;
- bestaande poel.

Kansen:

- nabijheid stapstenen en ecozone;
- versterking relatie plangebied en omgeving;
- uitheems sortiment vervangen door inheems sortiment voor verhoging ecologische waarden.

4

LANDSCHAPSONTSIERENDE BEBOUWING

4.1 Hogeveldweg 111 Enschede

In de nabijheid van de planlocatie en tevens in de stadsrand van Enschede zijn in het verleden landschapsontsierende schuren (Figuur 7) gesloopt. Het erf heeft daarna een groenere uitstraling gekregen (Figuur 8) door toepassing van opgaande beplanting. De toegepaste beplanting heeft tevens een ecologische meerwaarde. Op het erf aan de Hogeveldweg zijn de volgende natuuropgaven gerealiseerd.

1. De completering van de bomenrij met in totaal zeven bomen versterkt de landschappelijke beleving van de toegangsweg naar het erf.
2. Bij de bestaande woning wordt een representatieve en groene nieuwe fruitgaard aangelegd (0,08 ha).
3. De cultuurhistorisch waardevolle perceelgrens wordt door middel van een nieuwe singel/bosstrook (0,07 ha) versterkt.
4. Het bosperceel aan de zuidzijde van het erf (0,3 ha).



Figuur 7: Situatie 2005 – landschapsontsierende agrarische schuren en landbouwgrond

Figuur 8: Situatie 2016 – herinrichting met sloop van schuren, nieuwe opgaande beplanting, nummers ingrepen

5

INRICHTINGSPLAN

Het voorliggende inrichtingsplan (Figuur 9 en in de Bijlage) schetst een nieuw erf waar de woning vorm kan krijgen. Maar ook worden er voorstellen gedaan ter investering van landschappelijke en ecologische waarden. Hierna worden de componenten van het inrichtingsplan beschreven.



Figuur 9: Inrichtingsplan (origineel schaal 1:1000 cm) met overzicht van relatie met het omliggende landschap

5.1 Erf in het landschap

Groene elementen van het inrichtingsplan vormen de ruggengraat van de ontwikkeling. In hoofdzaak wordt de bestaande landschappelijke beplanting uitgedund of omgevormd naar inheems sortiment passend op de ondergrond.

Het oostelijk deel van het perceel mag verruigen met ecologische meerwaarde (Figuur 10). Om deze weide in een 'pioniersstadium' te houden wordt deze extensief beheerd door middel van begrazing. Het westelijke deel van het perceel wordt momenteel gebruikt als hobbyweide waarop enkele pony's grazen. In de toekomst mag ook deze weide verruigen, wat maakt dat deze op dezelfde wijze beheerd zal worden als het oostelijke deel. Tevens worden twee (grotere) biotopen gerealiseerd voor boomkikkers aansluitend op de bestaande poel.



Figuur 10: Referentie ruigte (open) in relatie tot poelen en randen met opgaande beplanting singels

Het erf is gesitueerd op de overgang van twee half transparante ruimtes met strakke randen bestaande uit om te vormen bestaande singels. Het erf wordt op een gebiedseigen manier verankerd in het landschap door middel van een kleine laan (Figuur 11) van de ontginningsweg naar het woonhuis. De singel aan de noordzijde geeft het erf een duidelijke oriëntatie op het landschap. Daar passen solitaire bomen aan de randen van het erf en de bebouwing landschappelijk in (Figuur 11).



Figuur 11: Referentie bomenlaan met smal profiel voor bestemmingsverkeer – landschapsboom (zomereik)

Tabel 1: Inrichting, maatregelen en kosten landschappelijke inpassing erf in het landschap

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid	Kosten
Zomereik: laan	Quercus robur	16-18 cm	6 stuks	€ 2.100,-
Singels: - kappen en verwijderen bomen + struweel - verwijderen stobben - aanplant bosplantsoen	Menging van: zomereik (boomvormer) en bosplantsoen: lijsterbes, zachte berk, vuilboom, krent, gewone vogelkers, en appelbes	Aanplant: 60-100 cm, 25 stuks/are	50 are	€ 9.700,- Verwijderen bestaand € 2.500,- Aanplant
Totaal excl. BTW				€ 14.300,-

5.2 Erfensemble

Het erf kent een eenvoudige rechte opzet met een samenhang van gebouwen waardoor een erfensemble ontstaat dat als een eenheid beleefbaar is (Figuur 12). De woning wordt centraal aan de noordkant van het perceel gerealiseerd op een oppervlakte van 1000 m². Het huis kent een dubbele oriëntatie op het landschap én de weg. Parkeren vindt plaats in het geïntegreerde bijgebouw.



Figuur 12: Detailuitwerking bebouwing noordzijde van perceel met nieuwe erfbepanting, verharding en siertuin. Het woonerf wordt langs de westkant begrensd met een landschappelijke haag (Figuur 13) als representatieve zijde van het erf. Verder wordt het erf aangevuld met een

karacteristieke erfboom met sierwaarde, zoals een paardenkastanje, linde (Figuur 13) of noot.

De siertuin is gelegen in de directe nabijheid van de bebouwing en kent een natuurlijke groene rand als geleidelijke overgang naar het open landschap. Dit wordt bewerkstelligd door middel van hagen, de nabijheid van struweel in het omliggende gebied en nieuwe bomen.

Vanaf de bestaande inrit wordt het erf ontsloten met een laan in halfverharding. De aan te zetten toegangslaan en erfbeplanting versterken de zichtrelatie tussen het huis en de ontginningsweg.



Figuur 13: Referenties landschappelijke haag en solitaire erfboomen (bijv. Linde) met sierwaarde aan weide

Tabel 2: Inrichting, werkzaamheden en investering erfensemble

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid	Kosten
Erfboom (1^e ordegrrootte): solitair	Inheems: Aesculus), Tilia cordata of Juglans regia	16-18 cm met kluit	1 stuks	€ 350,-
Landschappelijke haag: - levering - aanplant	Fagus sylvatica	60-100 cm, 7 stuks per m1 in twee rijen, 1,2-1,5 m hoogte	40 m1 = 280 stuks	€ 1.400,-
Totaal excl. BTW				€ 1.750,-

5.3 Versterking ecologische waarden

De beplanting vormt de schakel tussen het landschap en de woning. Deze vormt de groene dooradering van het landschap tot op het erf met meer potentieel geschikt leefgebied en hogere biodiversiteit als gevolg. Dit wordt in hoofdzaak gewaarborgd door de bestaande singels (veelal sparren) om te vormen naar inheems loofhout met divers sortiment (Figuur

14) passend op de ondergrond. Eiken worden geplant als boomvormers met toevoeging van een gemengd bosplantsoen: lijsterbes, zachte berk, vuilboom, krent, gewone vogelkers, en appelbes. De rijkere bomenlaag en ondergroei heeft een ecologische meerwaarde.



Figuur 14: Referentie ontwikkeling inheems loofhout met struweellaag (mantel-zoom) en afrastering om weide

De inrichting van de wijde versterkt de ecologische corridor voor de zeldzame boomkikker (Figuur 3). Het extensief beheren geeft een impuls aan de biodiversiteit. Vele insecten, amfibieën en kleine zoogdieren vinden hierin hun biotoop en trekken in hun plek onderaan de voedselketen weer een breed scala aan andere diersoorten. Als extra stapsteen voor de boomkikker worden er in het lage gedeelte van het plangebied (oostzijde) twee poelen gerealiseerd (Figuur 15). Aan de noordkant van de poelen (de zonkant) hebben de poelen een flauw talud waardoor er een ruigte (Figuur 10) kan ontstaan waarin de boomkikker zich idealiter ophoudt. Ook is het wenselijk om rond de poelen een afrastering te realiseren om vee ervan te weerhouden de poelen te betreden. Als geleidend element zullen wallen van de vrijgekomen grond met stobben uit de singels bijdragen aan het ecologisch functioneren van de poelen.



Figuur 15: Referentie poel met flauwe taluds en ruigte als habitat voor de boomkikker en andere soorten bij singel

Door het planten van enkele solitaire bomen (1^e orde grootte) van inheems sortiment (Tabel 3) krijgt de inrichting van het erf ook een ecologische meerwaarde. Op de overgang van erf naar landschap komen vier zomereiken te staan. Ten zuidwesten van de woning komt

een erfboom als schaduwwerking naar cultuurhistorisch voorbeeld, zoals een paardenkastanje (*Aesculus*), linde (*Tilia cordata*) of okkernoot (*Juglans regia*).

Tabel 3: Inrichting, werkzaamheden en investering voor versterking ecologische waarden

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid	Kosten
Boomkikkerbiotoop - ontgraven poelen - verwerken grond op wallen - inrichting grondwal en poelen met stobbes - aanplant	riet, lisdoorn, etc	3 stuks per m ²	1500 m ³ grond afgraven en verwerken 1710 stuks	€ 8.500,-
Ruig grasland - verwijderen prunus en andere soorten - nabewerking (cultiveren)				€ 8.500,-
Afrastering	Veekerend raster met gladde draad, houten (kastanje) palen	2 draden, 1,1 m hoogte	200 m1 poelen	€ 1.100,-
Totaal excl. BTW				€ 18.100,-

5.4 Herplantplicht

Op het kadastrale perceel AA 714 rust een herplantverplichting van in totaal 0.8 hectare. De verplichting wordt gedeeltelijk (0.35 ha) op een ander, naastgelegen, perceel gerealiseerd. De overige 0.45 ha wordt op perceel AA 714 gerealiseerd (zie figuur 9).

6

BEELDKWALITEIT

6.1 Inrichting na sloop

Na sloop van de landschapsontsierende bebouwing heeft het erf aan de Hogeveldweg een groenere uitstraling gekregen. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit versterkt en is de beeldkwaliteit bepaald voor de slooplocatie, zoals te zien is in paragraaf 4.1.

6.2 Nieuwe bebouwing

De locatie van de nieuw te bouwen woning is gelegen in een welstandsgebied. In dit gebied is er ruimte voor vrije landelijke bebouwing, waarbij de beeldregie vanuit de gemeente Enschede als laag te categoriseren is. Onderstaand zijn verdere beeldkwaliteitscriteria voor de ontwikkeling ten behoeve van de landschappelijke inpassing en groene uitstraling van het gebied.

De bebouwing staat parallel aan de kavelrichting en haaks op de ontginningsweg. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke eenheid. Vanaf de openbare weg is de nieuwe woning niet waar te nemen en ligt verscholen in het groen.

De bebouwing dient gebouwd te worden in een landelijke stijl. Hierbij springen met name de grote dakvlakken van de zadeldaken in het oog. De bebouwing heeft een sobere detaillering gebaseerd op bebouwing in het buitengebied met verzorgde gevels. Met een lage goot- en nokhoogte valt de bebouwing binnen het silhouet van de bestaande singel.

Een ingetogen materialisering versterkt de natuurlijke uitstraling van de woning en samenhang van bebouwing. Natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken) dragen bij aan dit beeld. Het geïntegreerde bijgebouw draagt bij aan de rustige uitstraling van de woning als geheel.

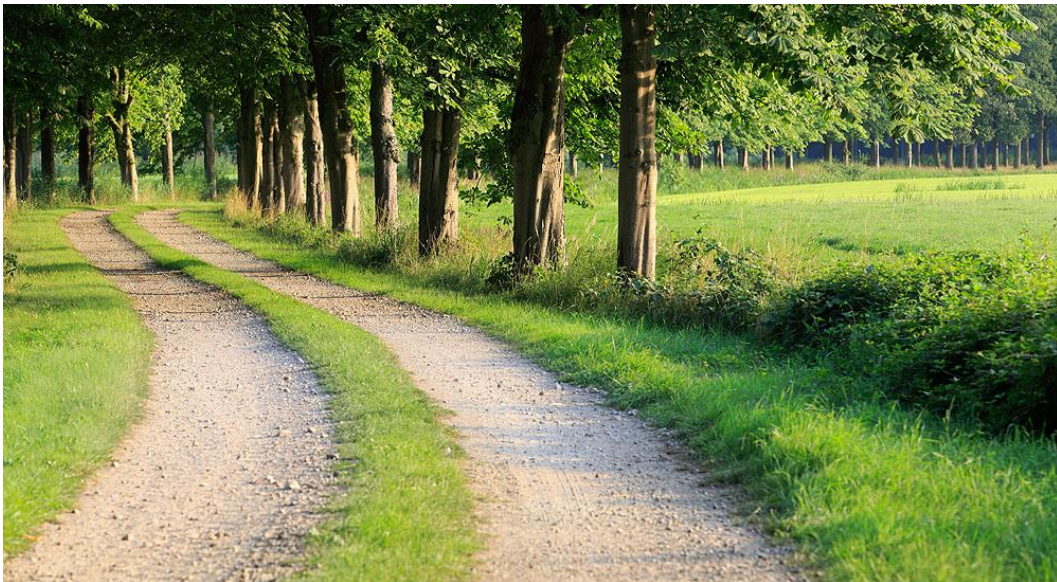
6.3 Overgangen

Doel van de beeldkwaliteit van de directe omgeving van het huis is dat het huis en de tuin een eenheid vormen. De scheidingen tussen het erf en het landschap zijn transparant van aard en dragen bij aan de ruimtelijkheid en sfeer van het landschap. Ze hebben een esthetische kwaliteit (Figuur 16) en hebben een sobere landelijke uitstraling die bijdraagt aan het groene landschapsbeeld. Hekken zijn niet toegestaan.



Figuur 16: Referentie overgangen: raster met houten palen - landschappelijke haag op overgang erf en weide

De nieuwe toegangslaan draagt tevens bij aan de groene uitstraling van de omgeving en wordt uitgevoerd in bijvoorbeeld een halfverharding (Figuur 17).



Figuur 17: Referentie laan met halfverharding en uiterlijk van een karrespoor aan weide

7

INVESTERING IN RUIMTELIJKE KWALITEIT

De financiële drager van de voorgenomen ontwikkeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwkavel heeft de gemeente Enschede een taxatie laten uitvoeren van de locatie. De waarde van de bouwkavel aan de Haverkampweg van 1.000 m² is getaxeerd op € 220.000,-, zie bijlage 2. De kosten van het bouwrijp maken zijn geschat op € 10.000,- en kunnen in mindering worden gebracht. De kavelwaarde na aftrek van de kosten voor het bouwrijp maken bedraagt € 210.000,-. De huidige waarde van de agrarische ondergrond in de stadsrand is € 8,50 per m², uitgaande van een kavel van 1000 m² wordt de huidige waarde van de ondergrond begroot op € 8.500,-.

Getaxeerde waarde bouwkavel:	€ 210.000,-
Waarde ondergrond bouwkavel:	€ 8.500,-
Waarestijging t.p.v. bouwkavel:	€ 201.500,-

De waardevermeerdering ter plaatse van de bouwkavel bedraagt € 201.500,-. Dit bedrag moet na aftrek van de sloopkosten, kosten van asbestsanering, plan- en legeskosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit.

7.1 Ontwikkelkosten

Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door toepassing van de weegschaalmethode. De bebouwing is afkomstig van het erf aan de Hogevelweg 111 (zie paragraaf 4.1) en is voor een vast bedrag van € 55.000,- gekocht (zie bijlage 3). Dit bedrag bestaat uit een vergoeding voor:

- 30% gecorrigeerde vervangingswaarde van de gesloopte schuren;
- sloopkosten (incl. asbestsanering);
- advieskosten;
- kosten aanplant en waardevermindering van de grond.

Het bedrag van € 55.000,- wordt in mindering gebracht op de kavelwaarde aan de Haverkampweg.

Advies-, onderzoeks- en plankosten en leges

Voor de slooplocatie zijn advies-, onderzoeks- en plankosten gemaakt. Deze zijn opgenomen in de post voor sloopkosten. Daarnaast zijn er advies-, onderzoeks- en plankosten gemaakt voor de ontwikkeling van de bouwkavel aan de Haverkampweg.

De extra vooroverleggen met onder andere de gemeente om te komen tot een gedragen plan vereisen een extra investering ten opzichte van een 'reguliere' Rood voor Roodlocatie. Uitgaande van de weegschaalbenadering wordt daarom een bedrag van € 25.000,- opgenomen voor de advies- en onderzoekskosten. Voor de herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van de nieuwbouwlocatie aan de Haverkampweg moeten leges worden betaald. De leges voor het wijzigen van het bestemmingsplan zijn begroot op € 15.000,-.

In mindering te brengen op de waardestijging van de bouwkavel: advies-, onderzoeks- en plankosten € 25.000,- en legeskosten € 15.000,-. Dit komt neer op een bedrag van € 40.000,- voor advies-, onderzoeks- en plankosten en leges.

7.2 Investering in ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de weegschaalbenadering van de voorgenomen ontwikkeling, wordt conform de volgende berekening bepaald:

Waardestijging ter plaatse van bouwkavel	€ 201.500,-
Sloopkosten	€ 55.000,-
<u>Advies-, onderzoeks- en plankosten en leges</u>	<u>€ 40.000,-</u> -
Noodzakelijke investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 106.500,-

Het bedrag van € 106.500,- voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Hieronder zijn de investeringen in ruimtelijke kwaliteit aan de Haverkampweg toegelicht.

Erf in het landschap

De landschappelijke inpassing van het erf en de ontwikkeling in zijn geheel draagt bij aan de aansluiting bij de omgeving. Hierbij wordt met de toekomstige inrichting de nadruk gelegd op de buitenkanten (singels), entreelaan en de voorzijde van het erf.

Omvorming van bestaande singels naar inheems loofhout en aanplant van inheems sortiment draagt bij aan de groene dooradering en hogere biodiversiteit van de ontwikkeling. Totaal zijn deze kosten € 14.300,-

Erfinrichting

Om de gebiedseigen uitstraling van het erf te waarborgen en het erf in te passen spitst de inrichting zich toe op de groene elementen. Deze nieuwe bomen en hagen vormen de groene ruggengraat waarbinnen de nieuwe bebouwing, verharding en tuin zijn plek krijgt. De kosten voor de erfinrichting passend in het landschap zijn € 1.750,-.

Versterken ecologische waarden

Om kansen in de nabijheid van de ecozone te benutten worden de gronden deels ingezet als biotoop voor boomkijkers. Enerzijds worden er twee poelen met wallen, struweel en stobben ingericht en anderzijds worden beide percelen extensief beheerd. Hiertoe is het noodzakelijk om eerst ongewenste (uitheemse) beplanting zoals prunus te verwijderen. Daarnaast is het noodzakelijk dat grazers de poelen niet kunnen betreden, daarom worden deze uitgerasterd. Deze kosten bedragen in totaal € 18.100,-.

Afwaardering landbouwgrond

Het perceel aan de Haverkampweg heeft momenteel een agrarische bestemming, de gronden zijn in gebruik als grasland. In de voorgenomen ontwikkeling wordt circa 6.500 m² agrarische grond omgevormd tot natuur. De afwaardering van landbouw naar natuur bedraagt hierbij € 47.450,- (waarde agrarische bestemming á € 85.000,- per hectare naar natuur bestemming á € 12.000 per hectare).

Investering Landschapsfonds

Om het volledige bedrag voor de investering ruimtelijke kwaliteit in te zetten wordt 25.000,- gestort in het landschapsfonds van de gemeente Enschede.

7.3 Financiële balans

Vanuit de regeling Rood voor Rood is een investering van € 106.500,- in ruimtelijke kwaliteit verplicht, hier worden de volgende investeringen in ruimtelijke kwaliteit afgetrokken.

Erf in het landschap	€ 14.300,-	
Erfinrichting	€ 1.750,-	
Versterken ecologische waarden	€ 18.100,-	
Afwaardering landbouwgrond	€ 47.450,-	
<u>Investering Landschapsfonds</u>	<u>€ 25.000,-</u>	<u>+</u>
Totaal	€ 106.600,-	

Vanuit de nieuwe woningbouwkavel wordt een bedrag van € 106.500,- gebruikt als investering in ruimtelijke kwaliteit.

BIJLAGE 1 – INRICHTINGSPLAN

BIJLAGE 2 – TAXTATIE BOUWKAVEL

BIJLAGE 3 - SLOOPOVEREENKOMST