

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

“Rood voor Rood - Rotersweg 23 Hengelo ov - fam. Blanken”



Ruimtelijk Kwaliteitsplan

“Rood voor Rood - Rotersweg 23 Hengelo ov - fam. Blanken”

Opdrachtgever:

Kuiphuis Vastgoed & Advies
Groene Juffer 1
7623 KE Borne
tel: 074 – 3492861
e-mail: robert@kuiphuisva.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres	Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte
Bezoekadres	Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte
Telefoon	0541 725005 / +31 (0)6 53 19 88 54
Email	info@borgerinkgroendesign.nl
Website	www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur	Ing. Niels Borgerink



Copyright 2017 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een
geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige
wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere
manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van
Borgerink Groendesign.

Inhoud



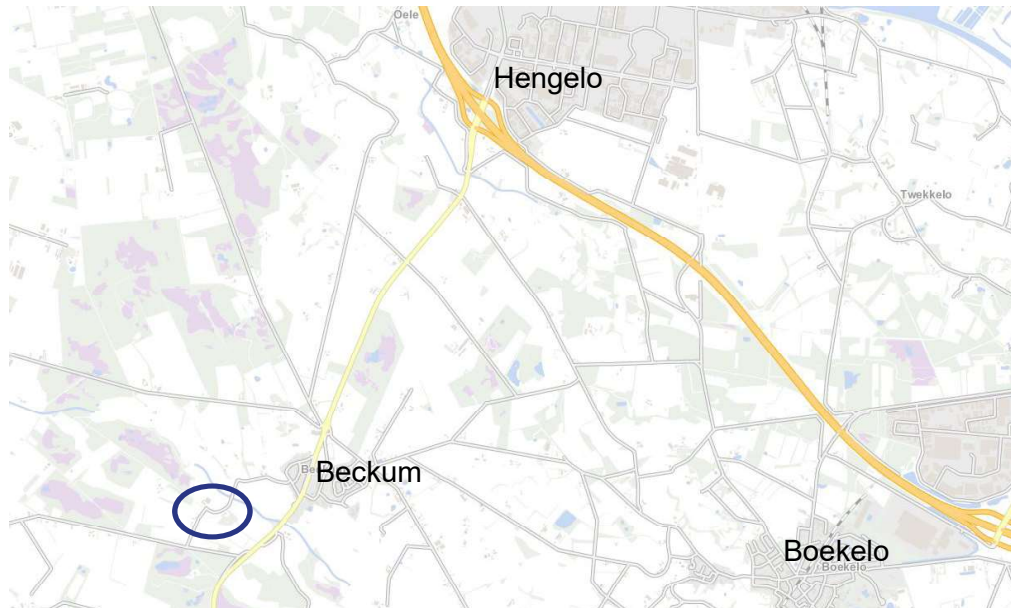
1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en opdracht	
2. Provinciaal beleid - omgevingsvisie	5 - 6
3. Gemeentelijk beleid	7
3.1 Rood voor Rood	7 - 8
3.2 Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)	7
3.3 Structuurvisie Hengelo 2030	7
3.4 Welstandsnota	7 - 8
4. Slooplocaties	8 t/m 10
4.1 De slooplocatie	8 - 9
4.2 Bestemmingsplan	10
5. Toekomstige situatie	10 - 11
5.1 Ligging bouwkaavel	10
5.2 Bestemmingsplan	10
5.3 Milieuvergunning	11
5.4 Inrichtingsschets	11
6. Financiële onderbouwing	12 - 13
6.1 Compensatiekosten	12
6.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde	12
6.3 Ruimtelijke kwaliteit op de kavel	12
6.3.1 Inschakelen derden	12-13
6.3.2 Landschappelijke inpassing	13
6.3.3 Waardevermindering	13
6.3.4 Asbest saneringskosten	13
6.4 Getaxeerde waarde kavel	13
6.5 Legeskosten	13
6.6 Investerings plattelandsfonds	13
6.7. Planschaderisicoanalyse	13
7. Ruimtelijk Kwaliteitsplan	14 - 15
7.1 Toelichting landschappelijke inpassing	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

In dit rapport is de toepassing van Rood-voor-rood met gesloten beurs uitgewerkt voor het voormalige vleesvarkensbedrijf aan de Rotersweg 23 te Hengelo en het voormalige varkensbedrijf aan de Stegenhoekweg 12 te Hengelo. De bedrijfsgebouwen en de overtollige verhardingen zullen worden gesloopt en voor de locatie aan de Stegenhoekweg 12 zullen de varkensstallen ten behoeve van de intensieve tak worden gesloopt. Op het erf aan de Rotersweg 23 zal een compensatiekavel worden gesitueerd voor de realisatie één woning. De totale oppervlakte aan te slopen landschapsontsierende gebouwen is voldoende om in aanmerking te komen voor een compensatiekavel.

4



Figuur 1 Het erf in de context. Ten westen van Beckum en ten zuidwesten van Hengelo ov.



Figuur 2 Luchtfoto Rotersweg

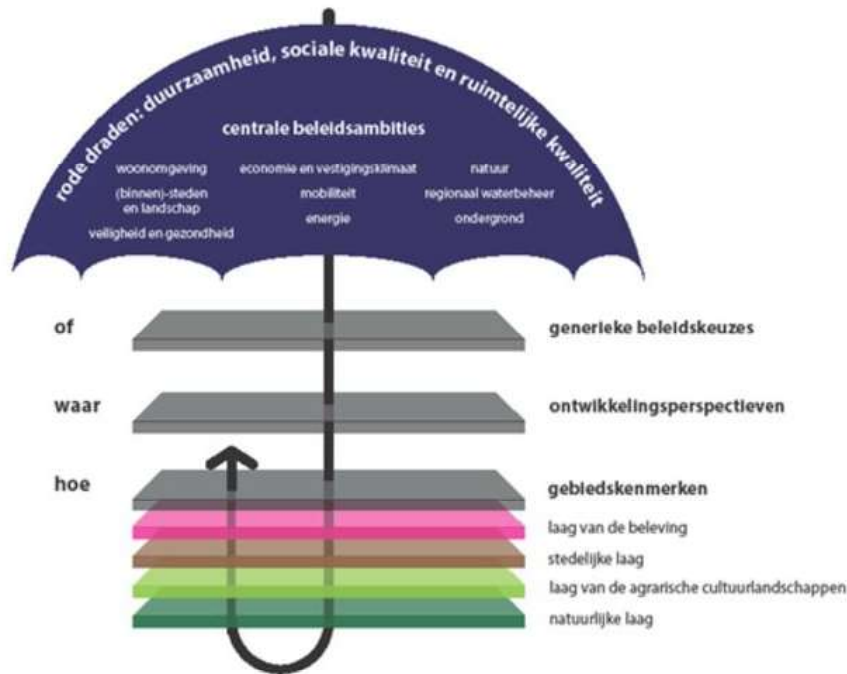


Figuur 3 Luchtfoto Stegenhoekweg

2. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal: 1. Of – generieke beleidskeuzes 2. Waar – ontwikkelingsperspectieven 3. Hoe – gebiedskenmerken. Bij een initiatief wordt aan de hand van deze drie stappen bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

Of - generieke beleidskeuzes
Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook



Figuur 4. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Waar – ontwikkelingsperspectieven
In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleidsen kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen.

Hoe – gebiedskenmerken
Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. De gebiedskenmerken zijn



Figuur 5. Ontwikkelingsperspectieven

soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld.

Ruimtelijke kwaliteit is veelomvattend en is verweven met duurzaamheid en sociale kwaliteit. Op de schaal van Overijssel zie je ruimtelijke kwaliteit vooral terug in gevarieerde landschappen en in verscheidenheid aan streken, steden en dorpen. Het maakt Overijssel aantrekkelijk en zorgt er voor dat je er thuis kunt voelen. Om het Ruimtelijk Kwaliteitsplan goed aan te laten sluiten op het landschap wordt er goed gekeken naar het type landschap waarin het plangebied zich vindt. Het inrichtingsvoorstel voldoet aan de kwaliteitswensen- en eisen van het landschap, waardoor er een kwaliteitsslag wordt geleverd.

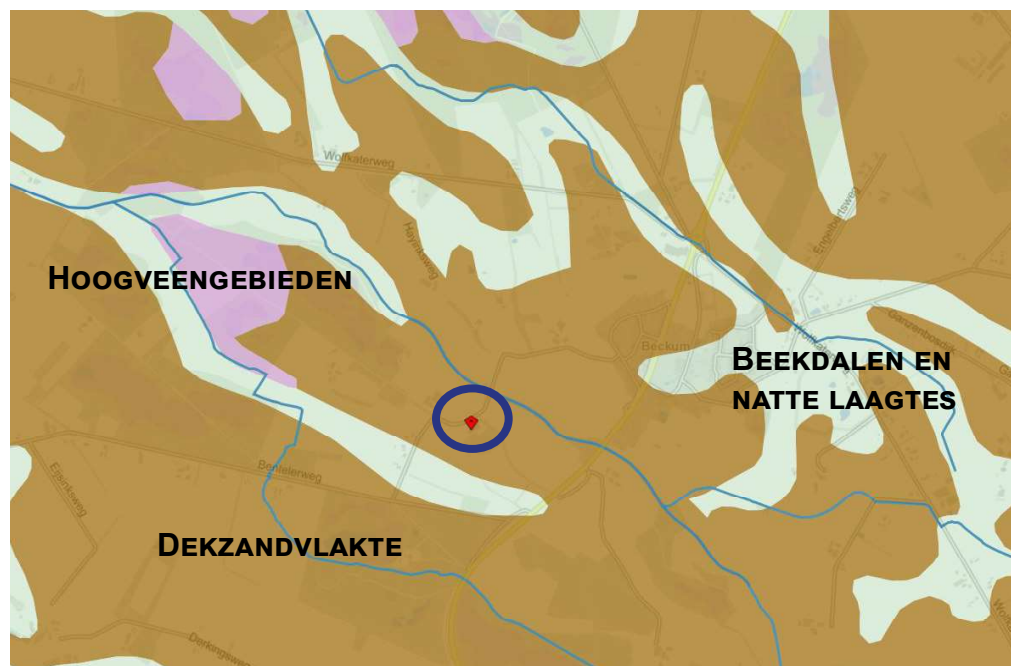
De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De natuurlijke laag - zie figuur 6 - waarop de planlocatie zich bevindt kan omschreven worden als “dekzandvlakte”. Het is van oorsprong een reliëfrijk landschap, door de wind gevormd. Het betreft een zandlandschap waarbinnen relatief grote verschillen aanwezig zijn tussen hoog en droog en laag en nat.

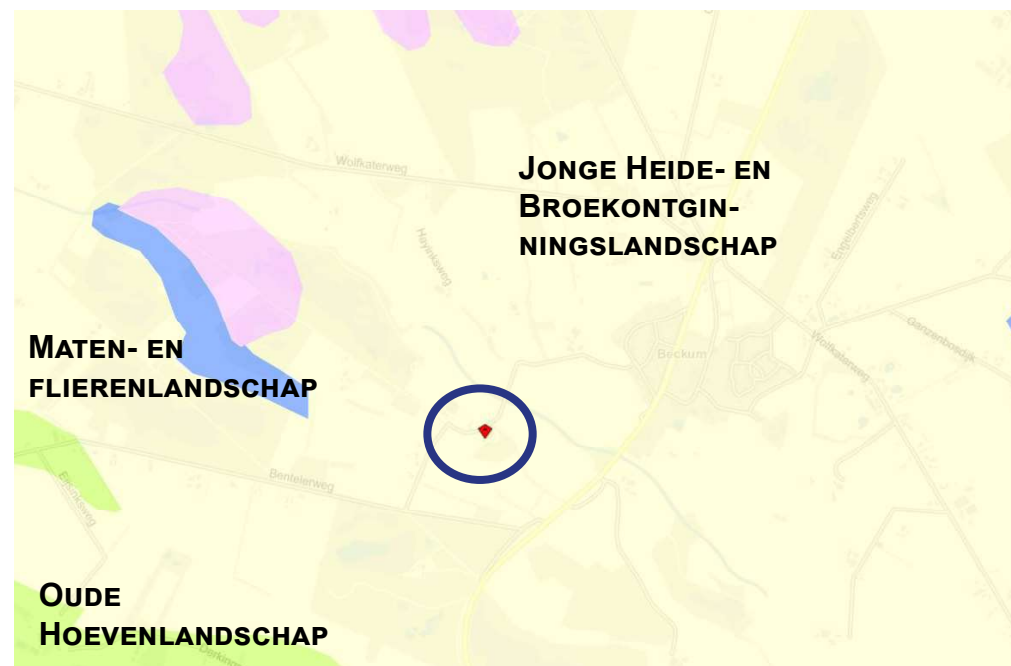
In de geschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht onder andere als essenlandschap. Het kenmerkende reliëf is echter op veel plaatsen vervalpt door b.v. egalisaties ten behoeve van landbouw.

Het landschap waarbinnen de planlocatie - zie figuur 7 - zich bevindt wordt getypeerd als “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Het ontginningslandschap bestaat uit relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld.

6



Figuur 6. Natuurlijke laag - dekzandvlakte



Figuur 7. Agrarisch cultuurlandschap - Jonge heide- en broekontginningslandschap

3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden relevante, recente gemeentelijke beleidsnota's aan de orde gesteld. Het gaat hierbij om de Rood voor rood, VAB, Structuurvisie Hengelo 2030 en de Welstandsnota.

3.1 Rood voor Rood

Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen neemt sterk toe. Dit kan leiden tot leegstand, verval en verpaupering van het landelijk gebied. Eén van de instrumenten voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is 'Rood voor Rood'. Dit is een regeling waarbij de sloop van landschapsontsienderende bebouwing wordt gefinancierd met een bouwkaavel voor een woning.

Hoofddoel van de Rood voor Rood regeling (RvR) is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsienderende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Daarnaast worden zogenaamde compensatiekavels ingezet om de sociale samenhang en vitaliteit van het platteland te vergroten. Ter compensatie van tenminste 850 m² landschapsontsienderende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden één bouwkaavel voor een woning worden toegekend. De grootte van de bouwkaavel is maximaal 1.000 m². Uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning dient de deelnemer de sloopkosten en een bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voor zijn rekening te nemen. 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag de eigenaar behouden.

Bij RvR is de uitgangssituatie gehele sloop bij bedrijfsbeëindiging en nieuwbouw ten behoeve van wonen.

3.2 Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Hoofddoel van het VAB-beleid (vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen) is het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. Het VAB beleid is alleen van toepassing op (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Hierbij kan gedacht worden aan vormen van recreatie (bijv. bed en breakfast, appartementen) en agrarisch verwante activiteiten die een relatie hebben met het buitengebied. Het kan eveneens gaan om dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, landelijke bedrijven etc. De

hergebruikfunctie dient uitgeoefend te worden in de voormalige bedrijfsgebouwen. In principe mogen alle bedrijfsgebouwen worden hergebruikt. In bepaalde gevallen geldt een maximaal oppervlak dat hergebruikt mag worden.

3.3 Structuurvisie Hengelo 2030

De structuurvisie Hengelo 2030 bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hengelo voor de lange termijn. In de structuurvisie Hengelo 2030 wordt op basis van een beschrijving van de kernkwaliteiten, de historie, de maatschappelijke tendensen en de ambities, een samenhangende en integrale uitwerking van een nieuwe koers voor Hengelo naar 2030 neergezet. De keuzes die daarbij zijn gemaakt zijn het inzetten op de sterke punten van de stad en te gaan van groei naar kwaliteit. Dat betekent nauwelijks meer uitbreiding, maar inbreiding en functiemenging in bestaand stedelijk gebied en het investeren in het omringende landschap. Deze koers brengt een vijftal kernopgaven met zich mee:

- 1: Versterking van de economische structuur;
- 2: Een binnenstad voor ontmoetingen;
- 3: De sociale opgave;
- 4: Het landschap de stad in;
- 5: Ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Welstandsnota

Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. In de nota worden voor heel Hengelo algemene criteria genoemd. Daarnaast vindt concretisering plaats door gebiedsgerichte criteria en objectieve criteria. Voor licht-vergunningsplichtige bouwwerken zijn loketcriteria opgenomen. Omdat de criteria enkel betrekking hebben op materiaalkeuze, kleur e.d., beperkt het bestemmingsplan zich tot het regelen van de massa. Voor het buitengebied zijn in de welstandsnota zogenaamde sneltoetscriteria opgenomen. Naast de Welstandsnota is voor het buitengebied een apart beeldkwaliteitplan voor het totale buitengebied opgesteld omdat de beeldkwaliteit in het buitengebied van Hengelo hoog is. Met name de wisselwerking tussen het fraaie Twentse landschap en de

vele fraaie opstallen, draagt zorg voor een woon-, werk-, en recreatiegebied van hoge belevingswaarde. Zoals bekend kan de gemeente met een bestemmingsplan slechts in beperkte mate het uiterlijk van nieuw te bouwen of te verbouwen panden en opstallen bepalen. Enkel met behulp van bouwmaten en situeringeisen kan de invloed van bebouwing op de beeldwaarde van een gebied gereguleerd worden. Om aanvullend op het bestemmingsplan via de welstandstoetsing invloed te hebben op de beeldkwaliteit is het nodig om ten behoeve van het beoordelen van bouwaanvragen inzicht te hebben in diverse zaken, zoals de waarde van individuele panden en opstallen, de landschappelijke kenmerken en de waarde van ensembles.

Het "Beeldkwaliteitplan Buitengebied" verdeelt het buitengebied van Hengelo in deelgebieden. Binnen deze deelgebieden zijn verschillende landschapstypen te onderkennen. Het "Beeldkwaliteitplan Buitengebied" geeft een beschrijving van deze landschapstypen met de daarin voorkomende bebouwingspatronen en geeft kort gezegd een omschrijving van de bestaande landschappelijke en architectonische kwaliteiten van het buitengebied. Op basis van deze kwaliteiten wordt aangegeven hoe eventuele nieuwe bebouwing in het gebied er uit moet komen te zien en hoe deze moet worden ingepast in de landschappelijke omgeving. Inzichtelijk wordt gemaakt aan welke eisen bouwaanvragen in grote lijnen moeten voldoen. Bij aanvragen die van invloed kunnen zijn op de beeldwaarde van het gebied dient dus niet enkel het bestemmingsplan Buitengebied maar ook het "Beeldkwaliteitplan Buitengebied" geraadpleegd te worden, doordat dit beeldkwaliteitplan deel uitmaakt van de welstandsnota.

4. Slooplocaties

4.1 De slooplocaties

De slooplocaties zijn gelegen aan de Stegenhoekweg 12 en Rotersweg 23 te Hengelo.

In het kader van het Reconstructieplan 'Salland-Twente' zijn de locaties gelegen in een verwevingsgebied (Rotersweg 23) en in een landbouwontwikkelingsgebied (Stegenhoekweg 12).

Bij het bedrijf aan de Rotersweg 23 te Hengelo behoren 2 voormalige varkensstallen met een gezamenlijke grootte van 572,3 m². Bij het bedrijf aan de Stegenhoekweg 12 behoren meerdere gebouwen maar voor het project aan de Rotersweg 23 is er een hoeveelheid sloopmeters aangekocht van 385 m². De gezamenlijke oppervlakte aan te slopen landschapsontsierende gebouwen bedraagt derhalve 957,3 m².

De overige gebouwen op het erf aan de Rotersweg 23 zullen ook worden gesloopt ten behoeve van vervangende nieuwbouw. Hierna zullen de te slopen stallen worden beschreven. De afmetingen zijn te herleiden uit de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde welke staat in figuur 16.

Vleesvarkensstal 1 - Rotersweg

Deze vleesvarkensstal is gebouwd rond 1970. De stal is gebruikt voor het houden van circa 250 vleesvarkens. De stal is opgetrokken uit spouwmuren en de gevels zijn deels gedekt met damwand; dak is voorzien van abc-golfplaten op een houten kapconstructie. De hokinrichting is nog deels aanwezig evenals de drijfmestkelders met betonroosters. Deze stal is groot 266,8 m².

Vleesvarkensstal 2 - Rotersweg

Deze vleesvarkensstal is gebouwd rond 1974. De stal is gebruikt voor het houden van circa 300 vleesvarkens. De stal is opgetrokken uit spouwmuren en de gevels zijn deels gedekt met damwand; het dak is voorzien van abc-golfplaten op een houten kapconstructie. De hokinrichting is nog deels aanwezig evenals de drijfmestkelders met betonroosters. Deze stal is groot 305,5 m².

Zeugenstal - Stegenhoekweg

Deze vleesvarkensstal is gebouwd rond 1974. De stal is gebruikt voor het houden van circa 300 vleesvarkens. De stal is opgetrokken uit spouwmuren en de gevels zijn deels gedekt met damwand; het dak is voorzien van abc-golfplaten op een houten kapconstructie.

De hokinrichting is nog deels aanwezig evenals de drijfmestkelders met betonroosters. Deze stal is groot 305,5 m².

Verhardingen

De overvloedige verhardingen op beide erven zullen verwijderd worden ter grootte van circa 500 m².

Nadat de goedkeuring is verleend voor het Rood-voor-rood plan zal een sloopmelding worden gedaan van deze werkzaamheden. De sloopwerkzaamheden zullen, evenals de asbestsanering, worden uitgevoerd door erkende ondernemers en de afvalstoffen zullen volgens de geldende regels worden verwerkt en afgevoerd.



Figuur 8. Te slopen schuren Rotersweg



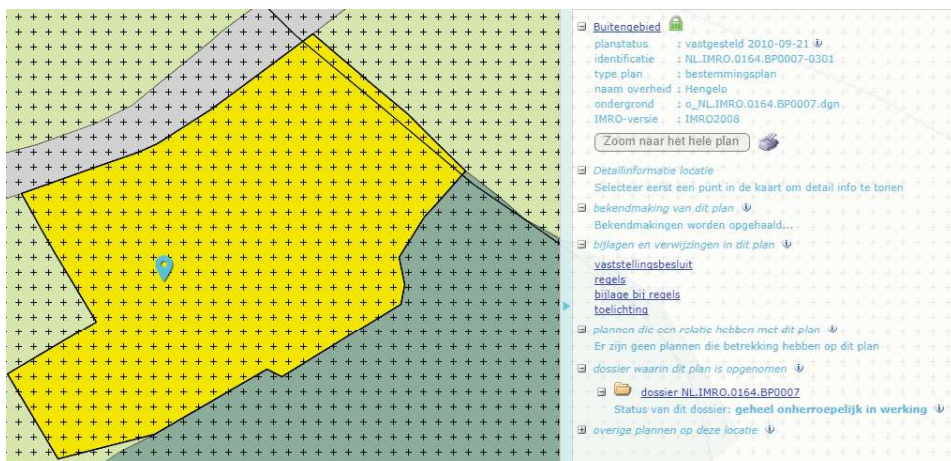
Figuur 9. Foto te slopen schuren



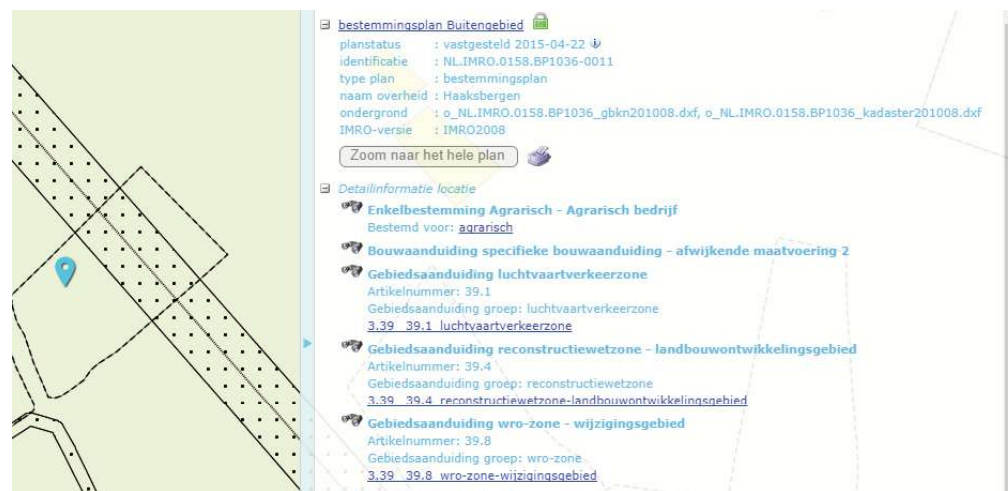
Figuur 10. Te slopen schuur Stegenhoekweg

4.2 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hengelo heeft het bedrijf aan de Rotersweg 23 de bestemming 'wonen' en het bedrijf aan de Stegenhoekweg 12 heeft een agrarische bestemming met een 'agrarisch bouwblok'. In figuur 11 en 12 staan beide bestemmingsplannen weergegeven.



Figuur 11. Bestemmingsplan Rotersweg



Figuur 12. Bestemmingsplan Stegenhoekweg

5. Toekomstige situatie

5.1 Ligging bouwkaavel

De bouwkaavels die wordt verkregen door deelname aan de regeling Rood-voor-rood worden gesitueerd op het erf aan de Rotersweg 23 waar wordt gesloopt en aan de Stegenhoekweg 12 te Hengelo. Op de inrichtingsschets in figuur 23 is dit nauwkeurig weergegeven.

De kavels gaan elk een grootte krijgen van circa 1.000 m².

De woning die gebouwd zullen gaan worden heeft een inhoud van maximaal 750 m³ met een toegestane grootte van het bijgebouw van 100 m²; 750 m³ is de inhoudsmaat van de compensatiewoning met bijgebouw die in het kader van de Rood-voor-rood regeling mag worden herbouwd.

Voor een goede beoordeling dient te worden beoordeeld of het project nadelige gevolgen heeft voor omliggende agrarische bedrijven. Op een afstand van circa 173 meter vanaf de situering van de compensatiewoning aan de Rotersweg 23 ligt het emissiepunt van het bedrijf van de familie Heimerink aan de Rotersweg 20. Het betreft een vleesvarkensbedrijf welke waarvoor het Activiteitenbesluit van toepassing is. De minimaal in acht te houden afstand bedraagt 50 meter; hieraan wordt dus wordt voldaan. Het bedrijf aan de Rotersweg 23 is na maart 2000 opgehouden te bestaan als agrarische bedrijf zodat hiervoor een minimale afstand geldt van 50 meter.

Verder liggen er in de omgeving van het bedrijf geen agrarische bedrijven of andere bedrijven waarvoor een milieucirkel geldt.

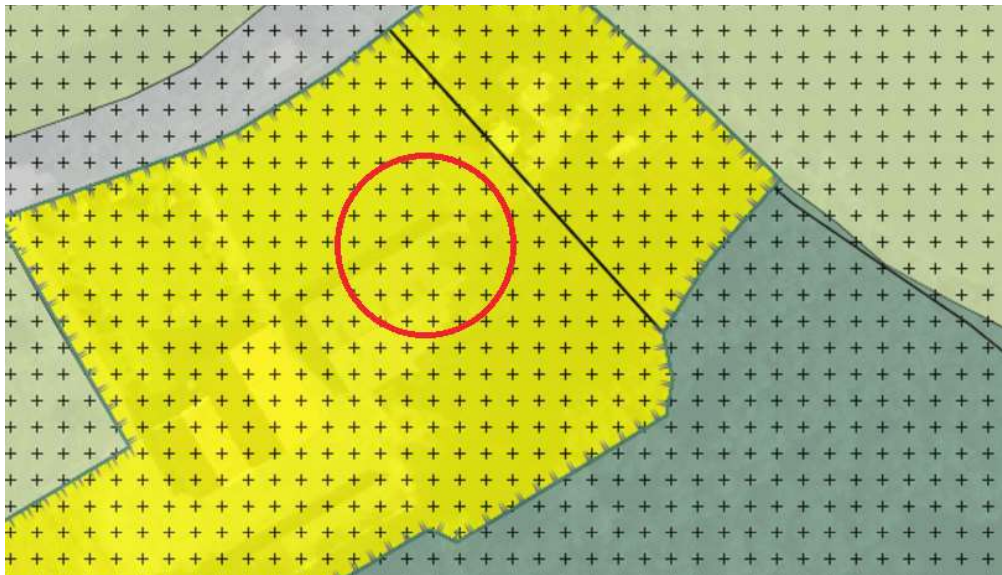
Deelname aan de Rood-voor-rood regeling voor de Rotersweg 23 heeft derhalve geen nadelige consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

5.2 Bestemmingsplan

De bestemming van het agrarische bouwperceel aan de Rotersweg 23 zal bij deelname aan de Rood-voor-rood regeling de bestemming 'wonen' behouden waarbij een extra Rood-voor-rood woning wordt toegevoegd aan het bestemmingsplanvlak. Op de bestemmingsplankaart in figuur 14 is aangegeven waar de bouwkaavel zal worden gesitueerd.



Figuur 13. Emissiepunt ligt op 173 meter van de compensatiewoning



Figuur 14. Kavel op kaart bestemmingsplan - Rotersweg



Figuur 15. De 2 bouw kavels aan de Rotersweg. Beide kavels zijn circa 1.000 m2. groot.

5.3 Milieuvergunning

Voor de inrichtingen aan de Rotersweg 23 is geen milieuvergunning meer aanwezig.

5.4 Inrichtingsschets

Als bijlagen zijn de inrichtingsschetsen voor het project toegevoegd. De woningen zullen op een goede manier in het landschap worden ingepast.

In onderstaande afbeelding is de ligging van de bouw kavels weergegeven.

6. Financiële onderbouwing

De Rood-voor-rood regeling bevat een financiële paragraaf die de investering in ruimtelijke kwaliteit bevordert. Er is een rekenmodule die beschrijft hoe de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald. Een deelnemer mag op de waarde van de compensatiekavel een aantal componenten in mindering brengen (sloopkosten en 30 % gecorrigeerde vervangingswaarde) zodat resteert een bedrag dat dient te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

6.1 Compensatiekosten

De compensatiekosten zijn een vergoeding voor de sloop- en asbestsaneringskosten. Voor vergoeding van de sloopkosten kent de regeling een vast forfait van 25,- euro per vierkante meter, exclusief BTW. Hiervoor in aanmerking komen alleen de sloopkosten van de landschapsontsiende gebouwen; de verhardingen, funderingen en mestopslagfaciliteiten worden niet vergoed maar dienen wel gesaneerd te worden. In onderhavige situatie bedraagt de sloopvergoeding 23.933,- euro.

Daarnaast komen ook voor vergoeding in aanmerking de kosten voor het saneren van het aanwezige asbest. Deze bedragen 24.448,- euro.

6.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling kent een vergoeding toe aan de eigenaar van de te slopen gebouwen. Deze vergoeding bedraagt 30 % van de berekende gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde die volgt uit een berekening waarin rekening wordt gehouden met de economische levensduur en de technische veroudering van de te slopen gebouwen.

De taxatiemethode is gebaseerd op de rekenmethodiek welke de Dienst Landelijk Gebied hanteert.

De gebouwen die worden gesloopt zijn getaxeerd conform bovenstaande rekenmethodiek. De berekeningen zijn als bijlage achter in dit rapport gevoegd. In onderstaande tabel zijn de getaxeerde waardes en de oppervlaktes per locatie weergegeven.

<u>Te slopen stallen</u>	-	<u>opp</u>	<u>sloopkosten</u>	<u>gecorr.v.v.w.</u>
<u>Rotersweg 23</u>				
stal 1	-	1	266,8	€ 6.670
stal 2		1	305,5	€ 7.638
Stegenhoekweg zeugenstal		1	385	€ 9.625
			957,3	€ 23.933
30 % gecorr. Vvw				€ 38.813

Figuur 16. Overzicht getaxeerde waardes - 2 locaties

Uit bovenstaande blijkt dat de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen/saneren onderdelen 129.813 euro bedraagt. De waarden die als aftrekpost mag worden meegenomen bedraagt 38.813,- euro.

6.3 Ruimtelijke kwaliteit op de kavel

Op de waarde van de bouwrijpe kavel kunnen een aantal componenten in mindering worden gebracht. De componenten worden gezien als een investering in ruimtelijke kwaliteit. De volgende componenten komen hiervoor in aanmerking:

- waardedaling van het voormalige agrarische bouwperceel
- landschappelijke inpassing
- te maken kosten m.b.t. inschakelen derden
- asbest saneringskosten

6.3.1 Inschakelen derden

Om tot de planvorming te komen en deze uit te voeren dienen diverse adviseurs te worden ingehuurd, zoals landschapsarchitecten, planopstellers, taxateurs, planschadedeskundigen. De kosten die hiervoor gemaakt dienen te worden komen voor vergoeding in aanmerking onder de kop 'ruimtelijke kwaliteit'. Zij dragen immers

bij om te komen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit project worden deze totale kosten begroot op circa 5.000,-.

6.3.2 Landschappelijke inpassing

De te bouwen woningen aan de Rotersweg 23 zullen worden ingericht conform het landschapsplan in figuur 23. Deze kosten worden begroot op 5.000,- euro.

6.3.3 Waardevermindering

Er is geen waardevermindering m.b.t. omvorming naar natuur.

6.3.4 Asbest saneringskosten

De asbestsaneringskosten worden bedragen 24.448,- euro.

6.4 Getaxeerde waarde kavel

De waarde van de bouwkaavel kan worden gesteld op 120,- euro per vierkante meter. De kavel is groot circa 1.000 m² zodat de waarde van de kavel gesteld kan worden op 120.000,- euro. Bij de waardering is uitgegaan van de leer van de waardecircels. Deze methode wordt ook door de Belastingdienst gebruikt voor het waarderen landelijk onroerend goed.

6.5 Legeskosten

De legeskosten worden begroot op 10.000,- euro.

6.6 Investering plattelandfonds

Uitgangspunt van de Rood-voor-rood regeling is investering in ruimtelijke kwaliteit op de kavel. De investering in ruimtelijke kwaliteit bestaat uit meerder componenten zoals hierboven reeds omschreven. Indien uit de berekening blijkt dat er nog een bedrag resteert dat niet op of rond het erf waar wordt gesloopt kan worden geïnvesteerd dan dient de deelnemer dit bedrag te storten in een gemeentelijke platteland- en/of reconstructiefonds.

In onderstaande tabel is de berekening voor onderhavige situatie uiteengezet. Uit deze tabel volgt dat er geen storting behoeft te doen in het gemeentelijke fonds.

]

6.7. Planschaderisicoanalyse

De gemeente Hengelo blijft aansprakelijk voor eventuele planschadeclaims, echter de gemeente sluit een overeenkomst met de familie Blanken dat eventuele toegewezen claims van planschade verhaald kunnen worden op hen voor wat betreft de bouwkaavel aan de Rotersweg (ong) te Hengelo.

RvR berekening		
Bedrijf: Rotersweg 23 Beckum		
Waarde bouwrijpe kavel van 1000 m ²		120.000
Af: * bouwrijp maken	10.000	
* verrekening agrarische grondwaarde:	15.000	25.000
Waarde bouwrecht		95.000
Af:		
30 % gecorrigeerde vervangingswaarde	38.813	
sloopkosten	23.933	62.745
Investering in ruimtelijke kwaliteit		32.255
asbestsanering Hengelo	8.345	
asbestsanering Haaksbergen 385/1385 57930	16.103	
kosten derden (adviseurs, architecten, etc.)	5.000	
taxatiekosten	1.000	
landschappelijke investering	5.000	
leges	10.000	
		€ 45.448
Investering in plattelandfonds		€ -

Figuur 17. Overzicht getaxeerde waardes - 2 locaties

7. Ruimtelijk kwaliteitsplan

7.1 Toelichting landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het erf wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan in figuur. 23.

Op donderdag 7 september 2017 is het erf bezocht. Het huidige erf bestaat uit een aantal gebouwen waaronder een woning en een tweetal schuren. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een siertuin met culturele beplanting. Aan de westkant ligt het inrit met aan één zijde een aantal fruitbomen. De achterzijde van het erf (zuidkant) wordt begrenst door een groot bosperceel en langs de Rotersweg staan een aantal grote inlandse eiken.

Het erf ligt in het landschapstype jonge heide- en broekontginningslandschap.

De inrichting van het erf is gebaseerd op de landschapkenmerken van dit landschapstype.

Het huidige erf wordt opgesplitst in 2 kavels met op elke kavel een vrijstaande woning. De woningen zijn toegankelijk middels een gezamenlijk inrit die in het midden van de kavel wordt gepositioneerd.

Aan weerszijden van het inrit worden een tweetal beuken - element 2 - aangeplant met daaronder een haag begeleiding richting de woningen. Om vanuit beide woningen de zichtlijnen te kunnen waarborgen richting het landschap zal er voorlangs geen haag worden aangeplant.

Wel worden er een aantal inlandse eiken - element 3 - als bomengroep aangeplant. De positie van deze bomen zal ervoor zorgen dat de hoek van het perceel groen wordt aangekleed. De openheid aan de westkant zal hierdoor beduidend versterkt worden. In de achtertuin van beide woningen wordt een solitaire walnoot - element 1 en 6 - aangeplant.

Beide woningen worden van elkaar gescheiden door een aan te planten haag - element 8 en aan de zuidkant met een hoogstam fruitboomgaard - element 7.

Tussen Rotersweg 21 en de compensatiekavel wordt een haag aangeplant met in de voortuin van de compensatiekavel een solitaire tamme kastanje. Op deze wijze wordt er een groene invulling gegeven aan de perceelsgrens.



Figuur 18. Aan weerszijden van het inrit worden een tweetal beuken aangeplant



Figuur 19. De aan te planten haag



Figuur 20. Walnootboom achter beide woningen



Figuur 21. Op de scheiding met beide woningen wordt een hoogstam fruitboomgaard aangelegd

De verharding op het erf zal vorm worden gegeven met gebakken materialen, waaronder gebakken klinkers en rondom de woning gebakken waaltjes.



Figuur 22. Op het erf worden gebakken materialen gebruikt voor de verharding



Figuur 23. Landschapontwerp

Ruimtelijk Kwaliteitsplan Rood voor Rood - Rotersweg 23 Hengelo ov - fam. Blanken - oktober 2017

