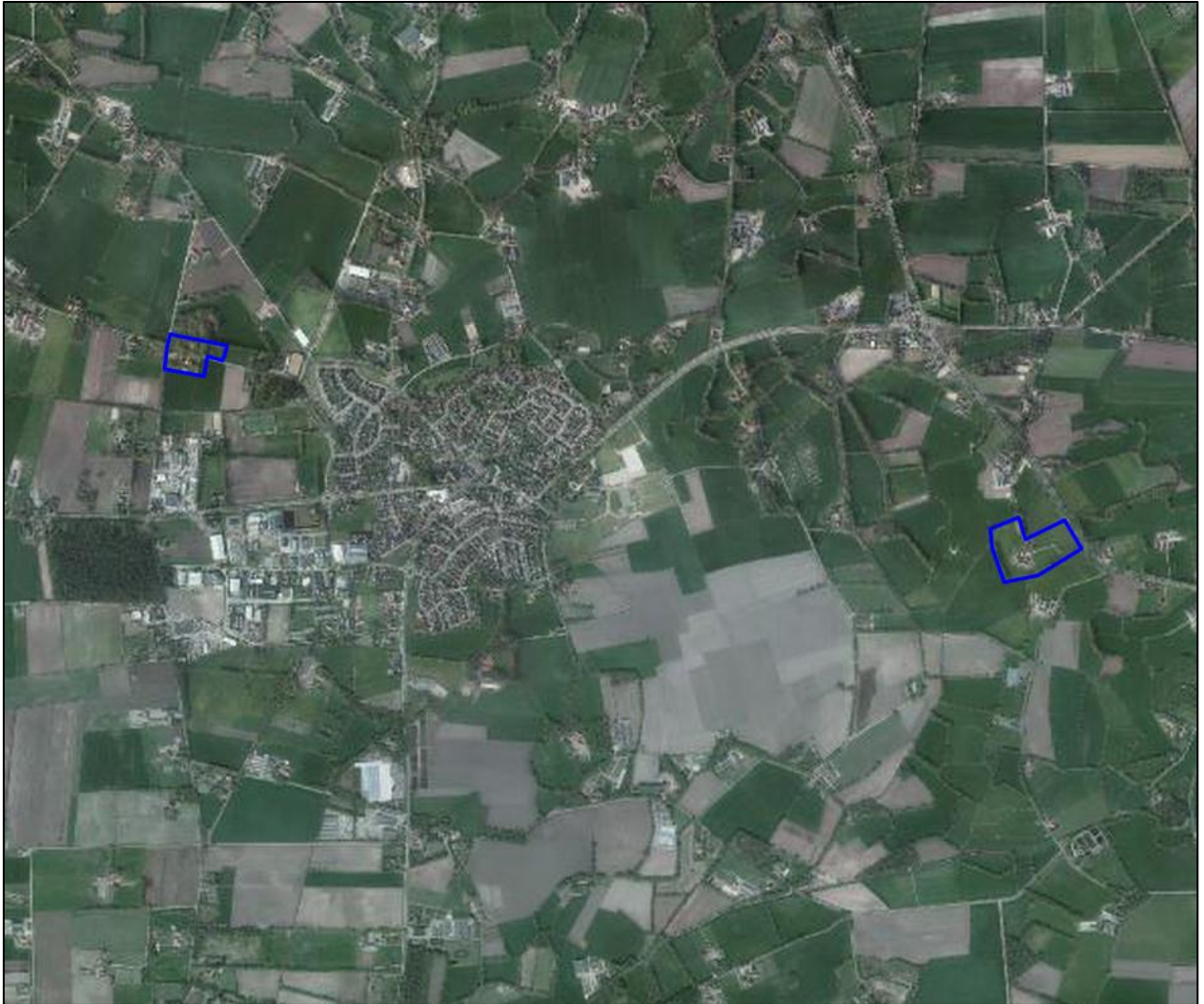


Rood-voor-Rood familie Hemmer



december 2014

Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75
te Geesteren

ROOD-VOOR-ROOD

Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75 te Geesteren

Opdrachtgever(s): Familie J.F. Hemmer

Adres: Vinckenweg 17
7678 TA GEESTEREN

Rapportnummer: 716-1

Datum: 5 december 2014

Opgesteld door: ing. T. Schoolkate en ing. J.A. Jannink

Paraaf gemeente:

Paraaf rechthebbende:

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Objectbeschrijving en beleidskader	5
2.1 Ligging en omvang	5
2.2 Landschapskarakteristiek	6
2.3 Beleidskader	7
Uitgangspunten uitwerking rood-voor-rood	10
3.1 Te slopen opstallen	10
3.2 Te bouwen woning	11
Investerings ruimtelijke kwaliteit	13
4.1 Investerings	13
Financiële verantwoording	17
Bijlagen	18
Bijlage 1: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde Vinckenweg	18
Bijlage 2: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde Hardenbergerweg	18
Bijlage 3: Offertes asbestsanering	18
Bijlage 4: Taxatie bouwkafe Vinckenweg	18
Bijlage 5: Landschappelijke inpassing Vinckenweg	18
Bijlage 6: Landschappelijke inpassing Hardenbergerweg	18

HOOFDSTUK 1

Inleiding

De familie Hemmer is eigenaar van het perceel aan de Vinckenweg 17 te Geesteren en is voornemens de landschapsontsierende schuren op dit perceel te slopen. De te slopen schuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 556 m². Naast sloop van de schuren op het erf aan de Vinckenweg wenst Hemmer de landschapsontsierende schuren op het erf aan de Hardenbergerweg 75 te Geesteren te slopen. Op dit erf is 655 m² aan landschapsontsierende gebouwen aanwezig. De totale oppervlakte van alle te slopen gebouwen op beide erven gezamenlijk is 1.211 m². Op beide erven blijven de bestaande woning en de aanwezige karakteristieke schuren behouden. In ruil voor afbraak van de landschapsontsierende gebouwen en investering in ruimtelijke kwaliteit wordt geopteerd voor de nieuwbouw van een compensatiewoning op het perceel aan de Vinckenweg.

Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat een rood-voor-rood initiatief hier in technische zin mogelijk is (voldoende vierkante meters landschapsontsierende bebouwing). De gemeente Tubbergen is in principe bereid om mee te werken aan rood-voor-rood op deze locatie, in haar brief van 22 april 2014 is de principemedewerking door de gemeente kenbaar gemaakt. In voorliggend plan wordt het rood-voor-rood project nader uitgewerkt, het plan dient als basis, voor de tussen de familie Hemmer en de gemeente Tubbergen, te sluiten overeenkomst.

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

HOOFDSTUK 2

Objectbeschrijving en beleidskader

2.1 Ligging en omvang

In deze rood voor rood-aanvraag zijn twee erven betrokken, te weten het erf van de familie Hemmer aan de Vinckenweg 17 te Geesteren en het erf van de familie Hendriks aan de Hardenbergerweg 75 te Geesteren. Het perceel Vinckenweg 17 ligt net ten noordwesten van Geesteren. Het perceel Hardenbergerweg 75 ligt ten oosten van Geesteren, aan de provinciale weg N343. Op onderstaande kaart (figuur 1) wordt de ligging van beide objecten weergegeven. De luchtfoto's in figuur 2 geven de huidige situatie weer.

Figuur 1,
Ligging in de regio



Figuur 2,
Huidige
situatie



Vinckenweg 17



Hardenbergerweg 75

2.2 Landschapskarakteristiek

Landschappelijke ontwikkeling Vinckenweg

Het erf van de familie Hemmer komt voor het eerst voor op kaarten rond 1930. Het erf is ontstaan in de periode dat men grootschalig de heide is gaan ontginnen. De ondergrond heeft dan ook bestaan uit heide. Het gaat om een absolute grens getuige het erf ten noordoosten (Vinckenweg 18) dat al voor 1900 in gebruik is genomen. Er was een minimale dekzandwieling waardoor dat erf de grens van het kampen- en hoevenlandschap vormt. Op het woenerf van de familie Hemmer, ten zuiden van de Vinckenweg, was een bos gelegen. Ten tijde van de ontginning heeft men een groot gedeelte van het bos ten zuiden van de Vinckenweg geveld om plek te maken voor de ontwikkeling van een woenerf. Aan de overzijde is ook een deel van het erf gebouwd al stonden daar alleen wat opstallen voor materiaal en opslag. Rondom de opstallen, tegen de bossen van het bestaande erf aan de Vinckenweg 18, heeft men een nieuw bos aangelegd. Het soortgebruik met voornamelijk grove den en eik wijst op een typisch ontginningsbosje. Het gebrek aan onderhoud heeft er voor gezorgd dat meerdere exoten de overhand hebben gekregen in het bos.

Landschappelijke ontwikkeling Hardenbergerweg

Net als veel andere erven in de omgeving is het erf van de familie Hendriks bijzonder oud. Het erf is zichtbaar op kaarten van 1848. De voorzijde van het erf (richting de Hardenbergerweg) behoort tot het kampen- en hoevenlandschap. De achterzijde is in het matenlandschap gelegen. Waar de Hardenbergerweg altijd de doorgaande route is geweest heeft het erf altijd aan een zandweg gelegen. Het was een soort verbindende route richting Manderveen. De weg scheidde de twee landschapstypen van elkaar. Aan de ene kant het hoevenlandschap, aan de andere kant het matenlandschap. Nieuwe ontwikkelingen, waaronder de schaalvergroting in de landbouw, hebben ertoe geleid dat diverse wegen overbodig zijn geworden. Daarnaast werden wegen verlegd waardoor andere routes sneller en handiger werden. Ook de aantallen en de dichtheid van landschapselementen werden sterk verminderd. Vooral het matenlandschap is sterk achteruitgegaan. In de huidige situatie is nog een klein gedeelte van de voormalige route herkenbaar, onder andere door de beplanting die langs de gehele route moet hebben gestaan. Hoewel de agrarische functie inmiddels grotendeels verloren is gegaan is er nog wat ruimte voor enkele stukken vee.

*Figuur 3,
Topografische
situatie rond
1900*



De huidige situatie Vinckenweg

Het erf ligt exact op de overgang van het kenmerkende open landschap van de heideontginningen en de meer gesloten kampenlandschappen. Met name door de schaalvergroting is het landschap erg open geworden. Waar het aantal boscomplexen in de heideontginning toegenomen lijken te zijn, zijn zij juist afgenomen in het kampenlandschap. Aan de zuidzijde van de Vinckenweg op de locatie van het erf van Hemmer stond voor 1900 al een bos. Voor de ontwikkeling van het erf is het bos geveld, maar later weer gedeeltelijk aangeplant. Aan de overzijde van de Vinckenweg is rond 1930 een bos aangeplant dat hoofdzakelijk uit naaldhout (grove den) en eik heeft bestaan. In een later stadium is er een fruitboomgaard aan het erf toegevoegd. Hoewel de situatie rondom het erf is veranderd is het landschap goed herkenbaar.

Groen op het erf en in het landschap

Het erf kent niet alleen veel gebouwen maar ook veel erfbeplanting. In het jonge ontginningslandschap streeft men naar robuust omzoomde, compacte erven. Zij moeten aansluiten op het rationele en grootschalige karakter van het landschap daar om heen. Het erf van Hemmer is een bestaand erf. De bestaande beplantingsgroepen zullen daarom waar mogelijk gehandhaafd, versterkt of verbeterd moeten worden. Gezien het bestaande erf en haar omgeving lijkt er niet of nauwelijks ruimte om nieuwe elementen aan te leggen. Het erf is min of meer volmaakt

De huidige situatie Hardenbergerweg

Met name door de schaalvergroting in de landbouw is het landschap erg open geworden. De hoogteverschillen in het kampenlandschap zijn over het algemeen nog herkenbaar, met name waar steilranden beplant zijn. Wel zijn veel houtsingels of houtwallen verdwenen en zijn onbeplante steilranden uitgevlakt. De landschapselementen rondom het erf van Hendriks zijn van grote cultuurhistorische waarde. Nagenoeg alle aanwezige elementen zijn op kaarten rond 1900 te herleiden. Ook de oprit, dat toegang biedt tot het erf vanaf de Hardenbergerweg heeft altijd dezelfde uniek vorm gehad.

Groen op het erf en in het landschap

In het kampenlandschap streeft men naar nieuwe elementen die de herkenbaarheid van het landschap versterken of herstellen. De bestaande landschapselementen zullen daarom waar mogelijk gehandhaafd, versterkt of verbeterd moeten worden. Met name langs de zandweg die oorspronkelijk verbinding had met de Bosweg, bestaan mogelijkheden om het e.e.a. te versterken. Daarnaast moeten erven weer onderdeel uitmaken van het omliggende landschap. Het huidige erf ligt relatief vrij, maar door de singel langs de zandweg te pareren, bestaat de kans om het erf opnieuw met het landschap te verbinden.

2.3 Beleidskader

Gemeentelijk en Provinciaal rood-voor-rood beleid

In de partiële streekplanherziening, zoals in maart 2005 door de Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd, is aangegeven dat het

hoofddoel van de kaders voor rood voor rood met gesloten beurs het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is. Uitgangspunt daarbij is de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Bij de sloop van bedrijfsgebouwen kan, onder voorwaarden, een bouwka­vel voor een woning worden verkregen. De waarde van die bouwka­vel dient, na aftrek van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, te worden geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als voorbeelden worden daarbij verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisering van nieuw groen genoemd.

Het Streekplan Overijssel 2000+ is vervangen door de Omgevingsvisie Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie worden voor het buitengebied drie ontwikkelingsperspectieven geschetst. Deze geven richting aan nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. De ontwikkelingen in deze gebieden zijn niet langer gebonden aan strikte regels van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt ruimte geboden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gelden.

Naast de Omgevingsvisie is voor ontwikkelingen in de groene omgeving de “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” (bundeling van alle bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, landgoederen etc.) ontwikkeld. De KGO is een RO-instrument en biedt ruimte aan nieuwe ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan mits deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij nieuwe en grootschalige ontwikkelingen moet behalve een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zelf (basisinspanning) een extra investering in de kwaliteit van de omgeving worden gedaan. Dit wordt gezien als een tegenprestatie voor de extra ontwikkelingsruimte die wordt geboden. Bij elke ontwikkeling moet de balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit worden bepaald. De gemeente is hiervoor als eerste verantwoordelijk.

De gemeente Tubbergen heeft haar rood voor rood beleid vastgelegd in het ‘rood voor rood beleid 2011’. Onder gelijktijdige intrekking van de oude regelingen “Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen” en “Vrijkomende agrarische gebouwen”, heeft de gemeenteraad van Tubbergen op 6 juni 2011 de beleidsnotitie “rood voor rood beleid 2011” vastgesteld. Het gemeentelijke beleid is gericht op het bieden van een kader, waarbinnen de rood-voor-rood projecten kunnen worden uitgewerkt. Het geeft de randvoorwaarden in ruimtelijke en financiële zin aan. Hoofddoel van de gemeente Tubbergen is het verbeteren

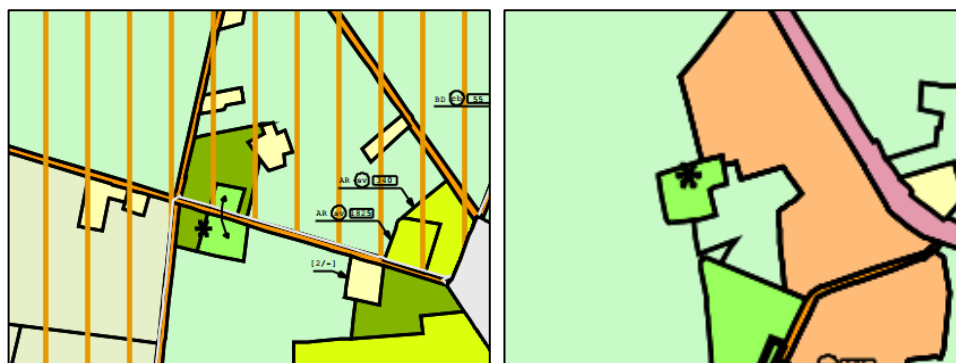
van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Het voorliggende rapport geeft invulling aan het beleid zoals de gemeente Tubbergen dat voorstaat.

Bestemmingsplan

De objecten zijn gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2006”, dat op 31 mei 2007 in werking is getreden. Ook geldt voor beide erven het bestemmingsplan “Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen”.

Het erf aan de Vinckenweg 17 heeft de bestemming “Agrarische bedrijfsdoeleinden”. De omliggende percelen zijn bestemd als “Bos en natuurgebied” en “Agrarisch gebied met landschappelijke waarde”. Het erf aan de noordkant van de Vinckenweg en het erf aan de zuidkant van deze weg vormen tezamen één bestemmingsvlak. Het erf aan de Hardenbergerweg 75 heeft ook de bestemming “Agrarische bedrijfsdoeleinden” en ook hier zijn de omliggende percelen bestemd als “Agrarisch gebied met landschappelijke waarde”. Figuur 4 geeft de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75 weer.

*Figuur 4,
Verbeelding van
het vigerende
bestemmingsplan*



Milieuaspecten

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

In de situatie aan de Vinckenweg gaat het om de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en het terugbouwen van een compensatiewoning. Eén van de voorwaarden voor deelname aan rood voor rood is dat omliggende (agrarische) bedrijven niet mogen worden gehinderd in de bedrijfsvoering als gevolg van de komst van een of meerdere woningen. In de omgeving van het erf van de familie Hemmer liggen meerdere agrarische bedrijven. Dit zijn voornamelijk extensieve bedrijven waarvoor een vaste afstandsnorm van 50 meter geldt. Deze agrarische bedrijven ondervinden geen belemmeringen bij een wijziging van het bestemmingsplan. Omdat rondom de locatie ook meerdere burgerwoningen gelegen zijn die reeds een belemmering zouden kunnen vormen voor omliggende bedrijven kan geconcludeerd worden dat het bouwen van de compensatiewoning aan de Vinckenweg, deze agrarische bedrijven niet (extra) zal belemmeren.

HOOFDSTUK 3

Uitgangspunten uitwerking rood-voor- rood

3.1 Te slopen opstallen

Op het perceel aan de Vinckenweg 17 te Geesteren bevinden zich behalve de voormalige agrarische bedrijfswoning meerdere schuren. Eén van de schuren is karakteristiek en zal vanwege haar uitstraling behouden blijven. Er is ongeveer 556m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing aanwezig die in het kader van rood voor rood worden gesloopt. Het gaat hier om een kapschuur, garage, machineberging, veeschuur en een gedeelte van de boerderij waar ook vee in werd gehouden. Op onderstaande afbeelding is weergegeven welke gebouwen gesloopt dan wel behouden blijven op het erf aan de Vinckenweg.

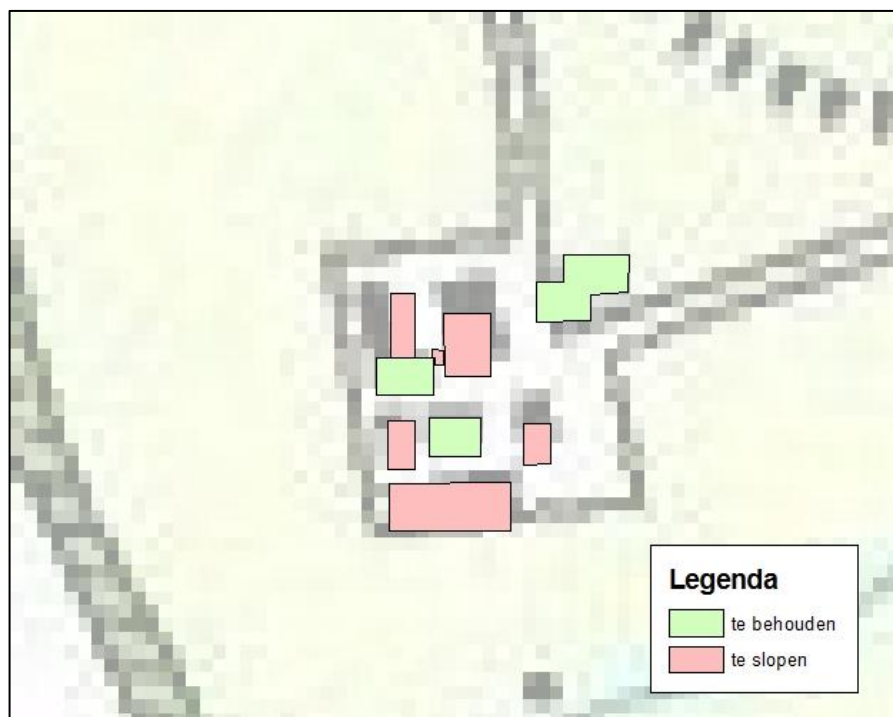
*Figuur 5,
Te slopen en te
behouden
opstallen
Vinckenweg*



Op het perceel aan de Hardenbergerweg 75 te Geesteren is eveneens sprake van een bestaande woning met een aantal schuren. Op dit erf worden de volgende gebouwen gesloopt: kantine/werkplaats (voormalige boerderij), veeschuur, berging, werkplaats, twee paardenstallen, vleesvarkensstal en een jongveeschuur. De landschapsontsierende opstallen

hebben een totale oppervlakte van ongeveer 665 m². De bestaande woning en twee karakteristieke schuren blijven behouden. Onderstaande figuur geeft weer welke gebouwen op het erf aan de Hardenbergerweg worden gesloopt of behouden zullen blijven.

*Figuur 6,
Te slopen en te
behouden opstallen
Hardenbergerweg*



De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is bepaald door twee onafhankelijke taxateurs van Dienst Landelijk Gebied; dhr. H.J.B. Tjink en dhr. G.G.H. Vermaat. De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen opstallen bedraagt € 112.518,-. 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde (€ 33.755,-) wordt ten laste van het project gebracht. In bijlage 1 en 2 is de waardebeoordeling van de opstallen op beide erven nader omschreven.

Sloopkosten

De sloopkosten zijn in de rood-voor-rood regeling genormeerd op € 25,- per vierkante meter. In totaal wordt er 1.211 m² aan gebouwen gesloopt in het kader van de rood-voor-rood regeling. De te slopen stallen zijn vervuild met asbest. Op basis van een onafhankelijk uitgevoerde asbestinventarisatie is een gespecificeerde offerte voor de asbestsanering opgevraagd. De asbestsanering bedraagt € 32.670,- inclusief btw (€ 27.000,- ex. btw). Tezamen met de asbestinventarisatie à € 1.421 inclusief btw wordt er een bedrag van € 34.091,- aan asbestsanering opgenomen. In bijlage 3 zijn de offertes voor asbestsanering opgenomen.

3.2 Te bouwen woning

Op de erven aan de Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75 worden gebouwen gesloopt die worden ingebracht in de rood-voor-rood-regeling. De bouw van de compensatiewoning wordt voorgesteld aan de overzijde

van het erf aan de Vinckenweg 17. Dit voorstel is besproken in het Kwaliteitsteam Dinkelland-Tubbergen, en akkoord bevonden.

Aan de overzijde van de weg, tegenover het erf aan de Vinckenweg 17, wordt gedeeltelijk een nieuw erf ontwikkeld. Het erf maakte eerder onderdeel uit van het erf aan de Vinckenweg 17. In de nieuwe situatie worden de opstallen gesloopt en wordt er ruimte gemaakt voor een woonhuis met een maximale inhoud van 900 m³ en een nieuw bijgebouw van 100 m². Hoewel de oorspronkelijke functie van het zogeheten 'over-de-weg-erf' verdwijnt is de gedachte overeind gebleven door de nieuwe woning centraal tegenover de bebouwing van het erf aan de Vinckenweg 17 te situeren. Ondanks dat het gaat om een dubbele bewoning (woning met inwoning) is er gekozen voor één centraal oprit om het oorspronkelijke 'over-de-weg-erf' te benadrukken. Om de hoofdas van de nieuwe woning te versterken is de voorzijde aangekleed met twee plantvakken waarin gekozen kan worden voor een soort als hortensia, opgevangen door een beukenhaag. Rondom het erf blijft er vrijheid en ruimte over om de erfverharding en de siertuin uit te werken op detailniveau. Het omliggende bos, rondom het nieuwe erf, moet ontdaan worden van zwaar achterstallig onderhoud. Talloze exoten hebben de overhand gekregen. Exoten en minder vitale bomen dienen verwijderd te worden. Het bos wordt daarmee transparanter om de kans op ondergroei beter mogelijk te maken.

Het erf kent een bijzonder cultuurhistorische opzet. Mede door de scheiding van de Vinckenweg valt het erf in twee delen. Er is sprake van een 'over-de-weg-erf'. Bij een nieuwe landschappelijke inpassing dienen bestaande houtopstanden waar mogelijk behouden te blijven. In hoofdstuk 4 wordt de landschappelijke inpassing van beide erven nader toegelicht.

De waarde van de bouwkaavel is bepaald door twee onafhankelijke taxateurs van Dienst Landelijk Gebied; dhr. H.J.B. Tjink en dhr. G.G.H. Vermaat. De waarde van de kavel is vastgesteld op € 110.000,-. De inbrengwaarde van de ondergrond bedraagt € 15.000,-. Het taxatierapport van de bouwkaavels is als bijlage 4 opgenomen.

HOOFDSTUK 4

Investerings ruimtelijke kwaliteit

Door de sloop van de opstallen en sanering van de aanwezige asbest, wordt een grote ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt. Binnen de begroting is geen ruimte om naast de sloop van de opstallen overige investeringen in ruimtelijke kwaliteit te plegen. Desalniettemin zijn de gewenste investeringen wel opgenomen in dit rapport. Op basis van het advies van het kwaliteitsteam en de wensen van de familie Hemmer en familie Hendriks heeft landschapsontwerper N. Hannink voor beide erven een inrichtingsschets gemaakt, de landschappelijke inpassing wordt toegelicht in de volgende alinea.

4.1 Investerings

Maatregelen Vinckenweg

De situatie aan de Vinckenweg transformeert met name door de sloop van diverse opstallen. De woonboerderij en een naastgelegen opstal blijven behouden. Aan de westelijke zijde wordt een kuilvoerplaat geruimd voor de komst van een kleine weide. Het bestaande erf is ontwikkeld tijdens de ontginning van de heide. Er is daardoor in het verleden reeds aandacht geweest voor de aanleg van robuuste elementen die het erf verbinden met het omliggende open landschap. Er is geen aanleiding om landschapselementen te verwijderen of nieuw aan te leggen. Wel verdienen de elementen de aandacht om herstelt te worden. Waar mogelijk dienen exoten verwijderd te worden en kunnen elementen aangevuld worden met nieuwe inheemse beplanting. Een groot gedeelte van het bestaande erf wordt bij de weide worden aangetrokken. De siertuin wordt omkadert door een gedeeltelijk nieuw aan te planten beukenhaag. De erfverharding/toegang van het erf blijft gelijk aan de huidige situatie. Op het erf blijft er wat vrijheid en ruimte over om eventueel in de toekomst wat fruitbomen aan te planten. De sloot / berm aan de zuidelijke kant blijft ongewijzigd. In de tabel hieronder worden de kosten per maatregel weergegeven. De letters komen overeen met de letter op de inrichtingsschets. De inrichtingsschets van het erf van de familie Hemmer wordt weergegeven op pagina 15.

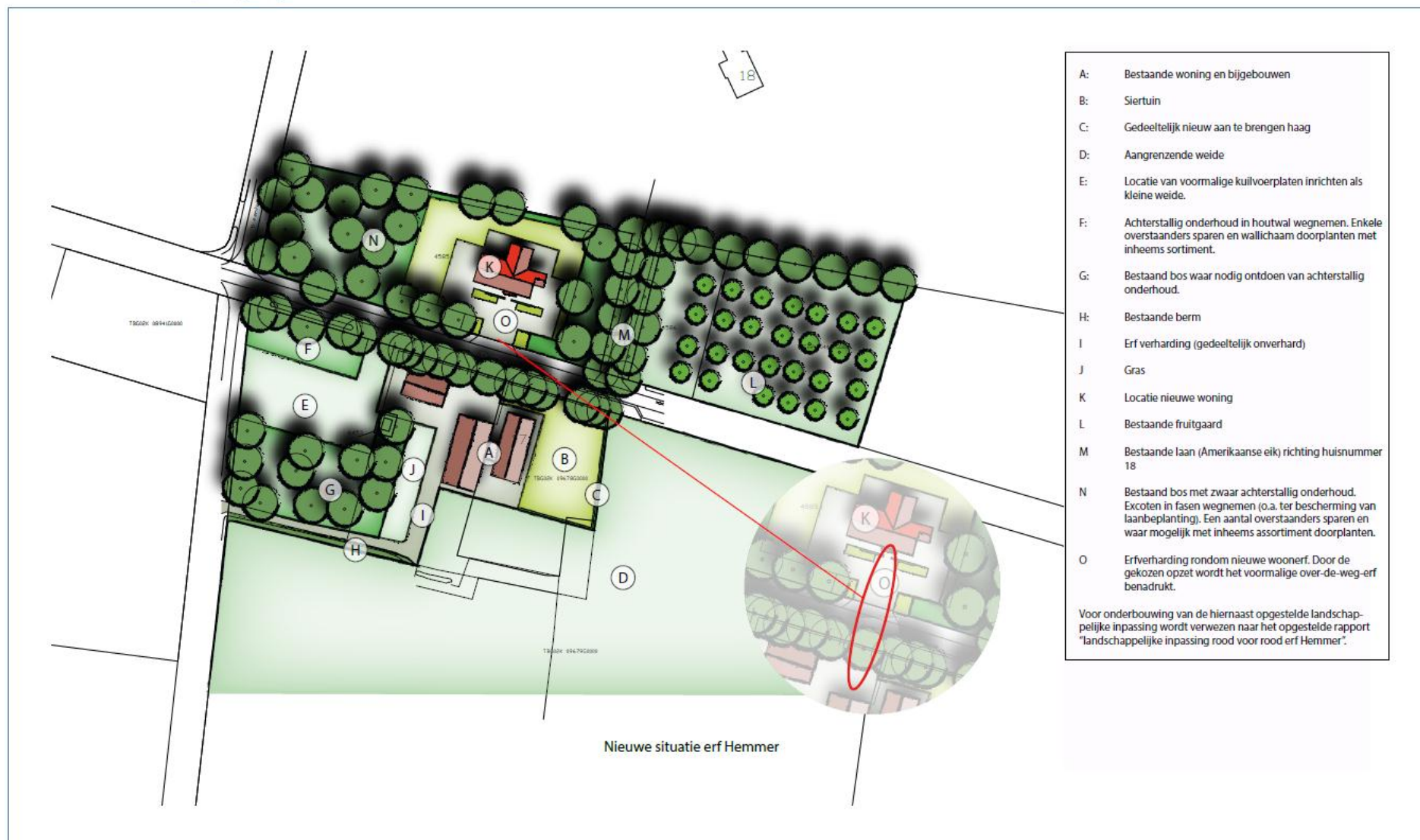
Maatregelen erf Vinckenweg		
Letter	Maatregelen	Kosten
B/C	Siertuin inrichten en aanplant beukenhaag rondom	€ 1.500,00
E	Verwijderen kuilvoerplaten	€ 2.000,00
F	Bestaande houtwal ontdoen van exoten	€ 2.500,00
F	Aanplant eik, berk, hazelaar en gelderse roos	€ 900,00
G	Achterstallig onderhoud erfbos	€ 2.500,00
M/N	Verwijderen exoten, gefasseerd ivm behoud beplanting buren	
	en eventueel waar nodig aanplant inheemse soorten	€ 5.000,00
Totale kosten voor bovengenoemde maatregelen:		€ 14.400,00

Maatregelen Hardenbergerweg

Door de sloop van diverse opstallen aan de Hardenbergerweg 75 ontstaat er een behoorlijke transformatie op het erf. Het bebouwd oppervlak wordt namelijk verkleind tot een woning en twee opstallen. De afstand tussen de gebouwen onderling neemt daartoe naar verhouding toe. De aanwezige eik, de aanleg van een hakhoutbosje en de aanleg van een bomengroep moeten die verhouding esthetisch terug dringen. Met name door de bestaande eik en de nieuw aan te planten bomengroep moet het erf samenhangend blijven. Door de aanplant van de bomen kan het erf immers wel worden ervaren door de bomen op te kronen, maar zorgt de kroon van de boom voor verbinding van de gebouwen. De houtsingel aan de zuidoostelijke kant kan versterkt worden. Door de houtsingel te verlengen wordt het algehele plangebied meer besloten. De solitaire eik die verderop staat blijft behouden. De houtwal langs de zandweg kan worden versterkt en verlengd. Niet alleen wordt het landschap daardoor beter herkenbaar, er wordt daardoor ook een gedeelte cultuurhistorie hersteld. Bovendien maakt het erf door de ingreep weer onderdeel uit van het landschap. Het weiland zal in volume toenemen door het verdwijnen van de bebouwing. De kuilplaten blijven gehandhaafd net als de omliggende landschapselementen. Deze elementen zijn niet in eigendom, maar dragen wel bij aan het gesloten karakter van het plangebied. De oprit vanaf de Hardenbergerweg blijft ongewijzigd. In de tabel hieronder worden de kosten per maatregel weergegeven. De letters komen overeen met de letter op de inrichtingsschets, deze wordt op pagina 16 weergegeven.

Maatregelen erf Hardenbergerweg		
Letter	Maatregelen	Kosten
D	Aanplant hakhoutbosje:	
	30 x eik, maat 60-100	€ 60,00
	30 x berk, maat 60-100	€ 60,00
	30 x gelderse roos, maat 60-100	€ 60,00
	30 x hazelaar, maat 60-100	€ 60,00
D	Nieuw aan te planten bomengroep:	
	3 x eik, maat 14-16	€ 525,00
F	Achterstallig onderhoud houtsingel	€ 2.500,00
G	Verlengen van de houtsingel (F) met inheemse beplanting:	
	25 x eik, maat 60-100	€ 50,00
	25 x gelderse roos, maat 60-100	€ 50,00
	25 x hazelaar, maat 60-100	€ 50,00
H	Achterstallig onderhoud houtsingel	€ 1.000,00
I	Verlengen van de houtsingel met inheemse beplanting:	
	35 x eik, maat 60-100	€ 70,00
	35 x gelderse roos, maat 60-100	€ 70,00
	35 x hazelaar, maat 60-100	€ 70,00
Totale kosten voor bovengenoemde maatregelen:		€ 4.625,00

De landschappelijke inpassing is voor beide erven uitgewerkt in een rapportage, opgesteld door de heer N. Hannink. De rapporten zijn als bijlage 5 (landschappelijke inpassing Vinckenweg) en bijlage 6 (landschappelijke inpassing Hardenbergerweg 75) bijgevoegd.

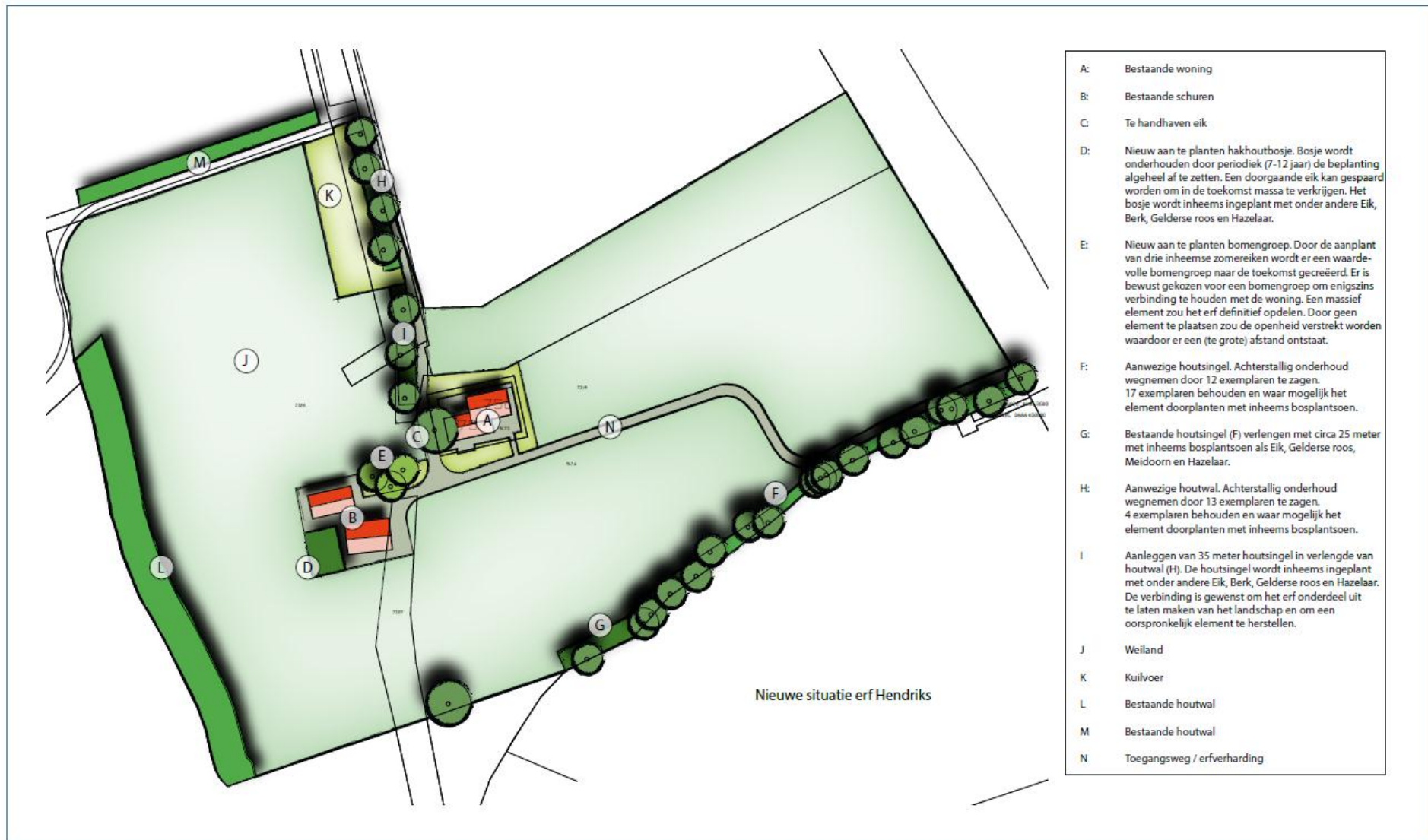


Project: Rood voor Rood 'Hemmer'
 Naam: Fam. Hemmer
 Adres: Vinckenweg 17
 Postcode: 7678 TA Geesteren

Getekend: N. Hannink i.o.v. Erwin Meinders b.b.
 Datum: 09-06-2014 gew. 09-10-2014
 Gecontroleerd: NH
 Schaal: 1:1000

Status: DO
 Aantal pag: 1
 Formaat: A3
 Noord: Kaart is noordgericht

www.hanninkadvies.nl
www.erwinmeinders.nl



Project: Rood voor Rood 'Hemmer'
 Naam: Fam. J. Hendriks
 Adres: Hardenbergerweg 75
 Postcode: 7678 VR Geesteren

Getekend: N. Hannink i.o.v. Erwin Meinders b.b.
 Datum: 04-07-2014 gew. 09-10-2014
 Gecontroleerd: NH
 Schaal: 1:1000

Status: VO
 Aantal pag.: 1
 Formaat: A3
 Noord: Kaart is noordgericht

www.hanninkadvies.nl
www.erwinmeinders.nl

HOOFDSTUK 5

Financiële verantwoording

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

Rekenschema Rood-voor-Rood familie Hemmer				
			Kosten	Opbrengsten
Omschrijving	Aantal	€ /eenheid	bedrag	bedrag
getaxeerde waarde bouwkaavel	1	110.000		110.000
inbrengwaarde bouwkaavel	1	15.000	15.000	
30 % gecorrigeerde vervangingswaarde			33.755	
sloopkosten genormeerd	1211	25	30.275	
asbestsanering			34.091	
advieskosten (landschapsplan, rentmeester)			25.000	
leges rood voor rood-overeenkomst			3.000	
taxaties i.o.v. gemeente			1.500	
advies kwaliteitsteam i.o.v gemeente			500	
maatregelen erf Vinckenweg			14.400	
maatregelen erf Hardenbergerweg			4625	
(alle bedragen inclusief BTW)		Totale	162.146	110.000

Uit bovenstaand schema blijkt een tekort van € 52.146,-. Er wordt gekeken of dit tekort kan worden aangevuld vanuit het gemeentelijk landschapsfonds.

Bijlagen

Bijlage 1: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde Vinckenweg

Bijlage 2: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde Hardenbergerweg

Bijlage 3: Offertes asbestsanering

Bijlage 4: Taxatie bouwkaavel Vinckenweg

Bijlage 5: Landschappelijke inpassing Vinckenweg

Bijlage 6: Landschappelijke inpassing Hardenbergerweg