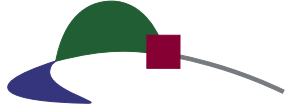




Vloodweg 1-3 Enter

Ontwikkelingsplan



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Topografische kaart



Opdrachtgever:

Vastbouw Vastgoedontwikkeling BV
Röntgenweg 2
Bunschoten
Tel: 033-2992150

Opdrachtnemer:

Eelerwoude Diever
Brink 4a
Postbus 53
7470 AB, Diever

Tel: 0521-32 44 00
e-mail: noord@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

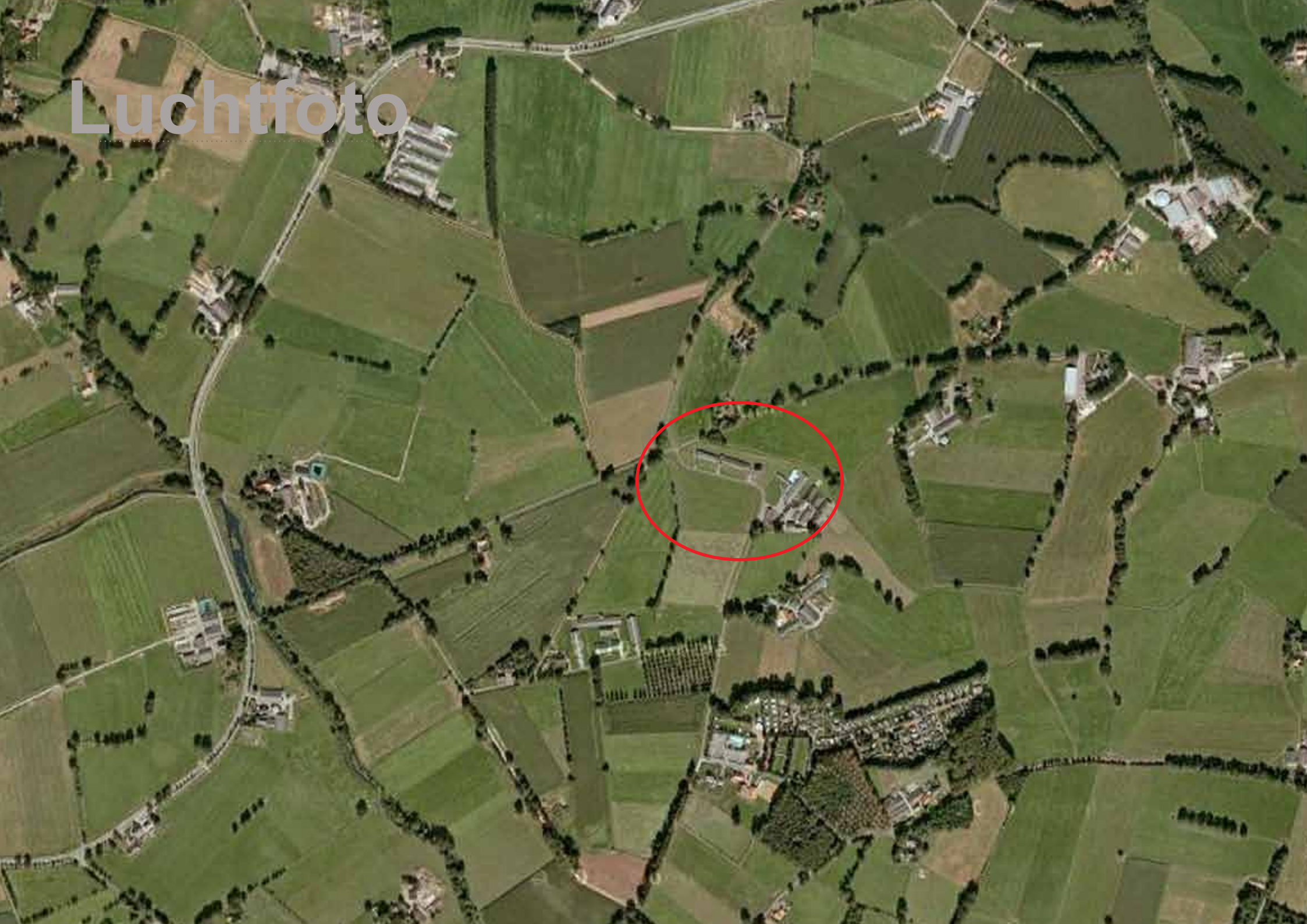
Projectgegevens:

Projectnummer:	4800
Datum:	Maart 2012
Projectleider:	M. Elshof
Opgesteld door:	J. Schinkelshoek M. Elshof

Vloodweg 1-3 Enter

Ontwikkelingsplan

Luchtfoto





INHOUD

1	INLEIDING	9
1.1	Het inrichtingsplan	9
1.2	De projectlocatie	9
1.3	Leeswijzer	9
2	RUIMTELIJKE ANALYSE	15
2.1	Natuurlijke ondergrond	15
2.2	Het huidige landschap	19
2.3	Landschapshistorie	21
2.4	Karakteristieke opbouw erven	23
2.5	Karakteristieke opbouw erven in de omgeving	23
2.6	Regionale landschapselementen op erven	23
2.7	Uitgangspunten vanuit de gemeente	24
2.8	Uitgangspunten vanuit de provinciale Omgevingsvisie	25
2.9	Uitgangspunten en randvoorwaarden inrichting	27
3	INRICHTINGSSCHETS	29
3.1	Visie op locatie	29
3.2	Groencompensatie op gemeenschappelijk erf	33
3.3	Groencompensatie op kleine erf	39
3.4	Erfafscheidingen	43
3.5	Beplantingplan	43

4	FINANCIËLE ONDERBOUWING	45
4.1	Sloopkosten	45
4.2	30% gecorrigeerde vervangingswaarde	45
4.3	Investeringen ruimtelijke kwaliteit	45
4.4	Waarde bouwbestemming	47
4.5	Conclusie	47
		47

Luchtfoto erf





1

INLEIDING

1.1 Het inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan beschrijft de geplande ontwikkelingen aan de Vloodweg 1-3 te Enter. Op deze locatie worden landschapontsierende schuren gesloopt en ter compensatie van deze sloop worden drie nieuwe woningbouwkavels gerealiseerd.

Met dit plan wordt daarmee, door toepassing van de Rood voor Rood-regeling, een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag gemaakt. Het intensieve agrarische bedrijf is gestaakt, landschapontsierende schuren worden gesloopt en de projectlocatie wordt landschappelijk ingericht.

1.2 De projectlocatie

Op de projectlocatie aan de Vloodweg 1-3, gelegen in het buitengebied van Enter, bevinden zich twee bedrijfswoningen en een groot aantal bedrijfsgebouwen. Het gaat hierbij om een voormalig agrarisch erf en de aanwezige bebouwing is in zeer slechte staat. De bedrijfsgebouwen (exclusief de bedrijfswoningen) hebben samen een oppervlakte van 3.479 m².

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling moet minimaal 850 m² landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Wanneer een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen gesloopt wordt kunnen, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, meerdere bouwkavels voor woningen worden verkregen. Op basis van de financiële gegevens (zie hoofdstuk 5) mogen hiertoe drie compensatiekavels worden gerealiseerd.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport gaat in op het toepassen van de Rood voor Rood-regeling op de projectlocatie aan de Vloodweg 1-3. Het rapport beschrijft uitgebreid de voorgenomen ontwikkelingen. Hoofdstuk 2 bevat de ruimtelijke analyse, wat uitmondt in een visieschets. Hoofdstuk 3 bevat vervolgens de inrichtingsschets. Hoofdstuk 4 bevat ten slotte de financiële onderbouwing van het project.

In het Beeldkwaliteitsplan –seperaat van dit inrichtingsplan opgeleverd- wordt de te realiseren beeldkwaliteit van de bebouwing en het groen beschreven en verbeeld.



Te slopen gebouwen



Te slopen gebouwen

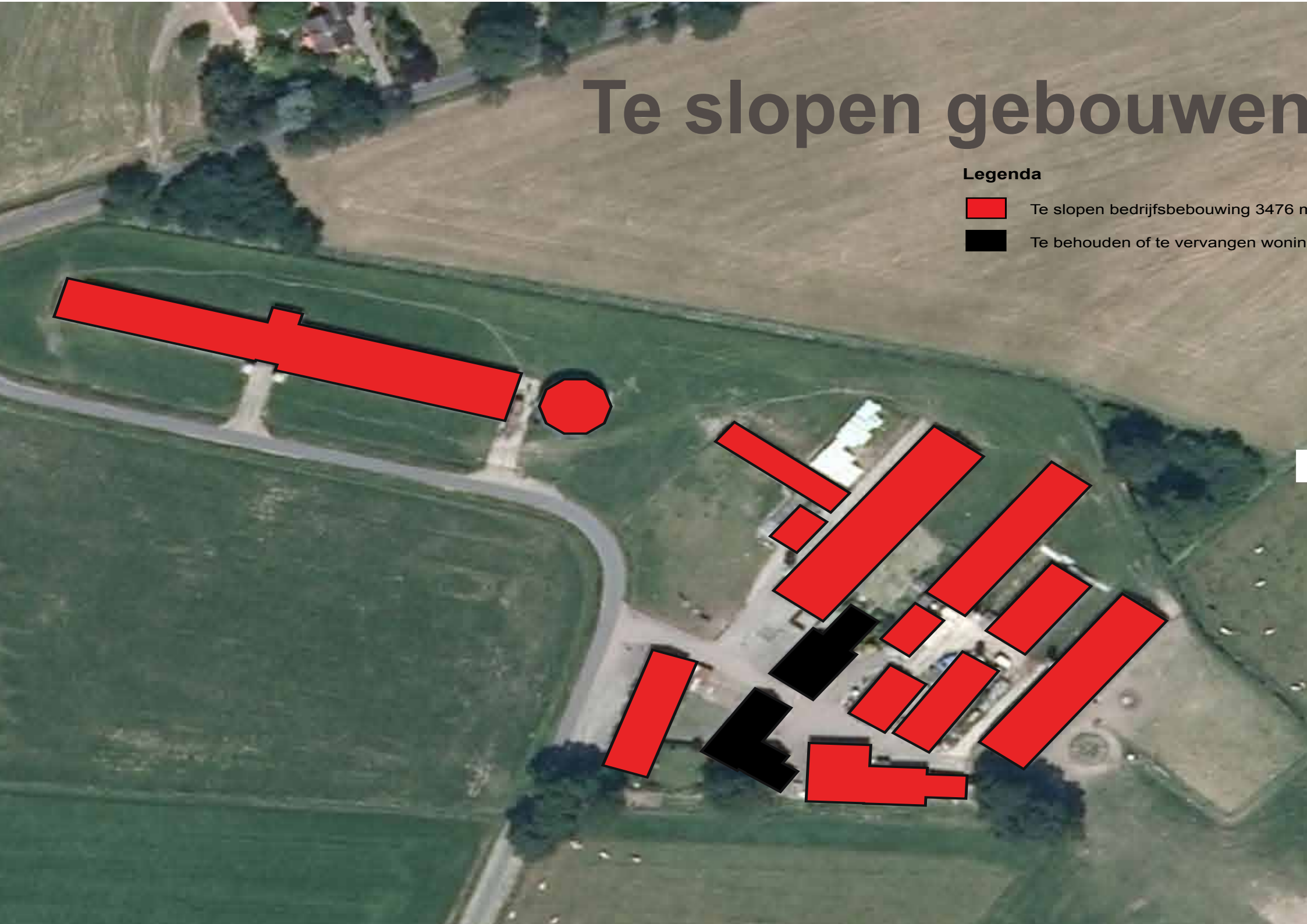
Legenda



Te slopen bedrijfsbebouwing 3476 m



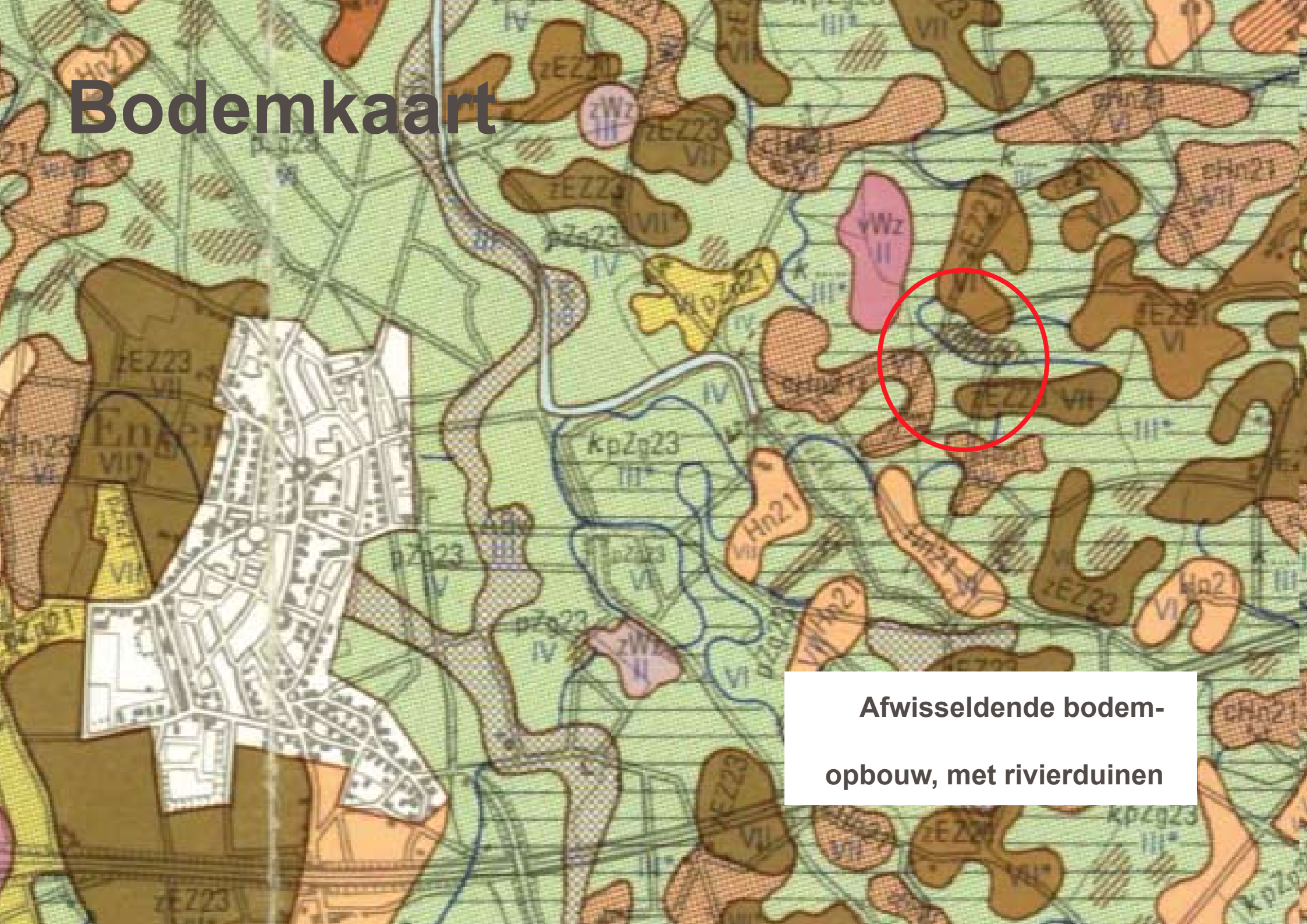
Te behouden of te vervangen woning



Het omringende landschap: open met resten van een beekdallandschap



Bodemkaart



Afwisselende bodem-
opbouw, met rivierduinen



2

RUIMTELIJKE ANALYSE

Om te kunnen garanderen dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit is een landschapsanalyse opgesteld, waaruit aanknopingspunten voor de inrichting van het projectgebied zijn gefilterd.

Veldpodzolgronden en bruine enkeerdgronden zijn droger door de lage grondwaterstand en de beekdalgronden zijn juist nat. Het vegetatietype dat past bij deze ondergrond zijn zomereiken-elzenbos.

2.1 Natuurlijke ondergrond

De bodem is door abiotische factoren, zoals wind, water en ijs gevormd. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de bodem veranderd. De nevenstaande kaart laat zien welke grondsoort waar in het projectgebied en de direct omgeving in de bodem te vinden is.

Het erf ligt op een natuurlijke ondergrond dat bestaat uit een afwisseling van dekzandkoppen en natte dekzandlaagtes (2M9 en 3K18). Deze ondergrond is reliëfrijk en maakt onderdeel uit van het Reggedal.

De bodem in het gebied bestaat uit een mozaïek van verschillende bodemsoorten. Beekdalgronden (kpZg23), veldpodzolgronden (cHn21) en bruine enkeerdgronden (zEZ23) wisselen veelvuldig af. Ook de waterhuishouding is erg divers.

Legenda

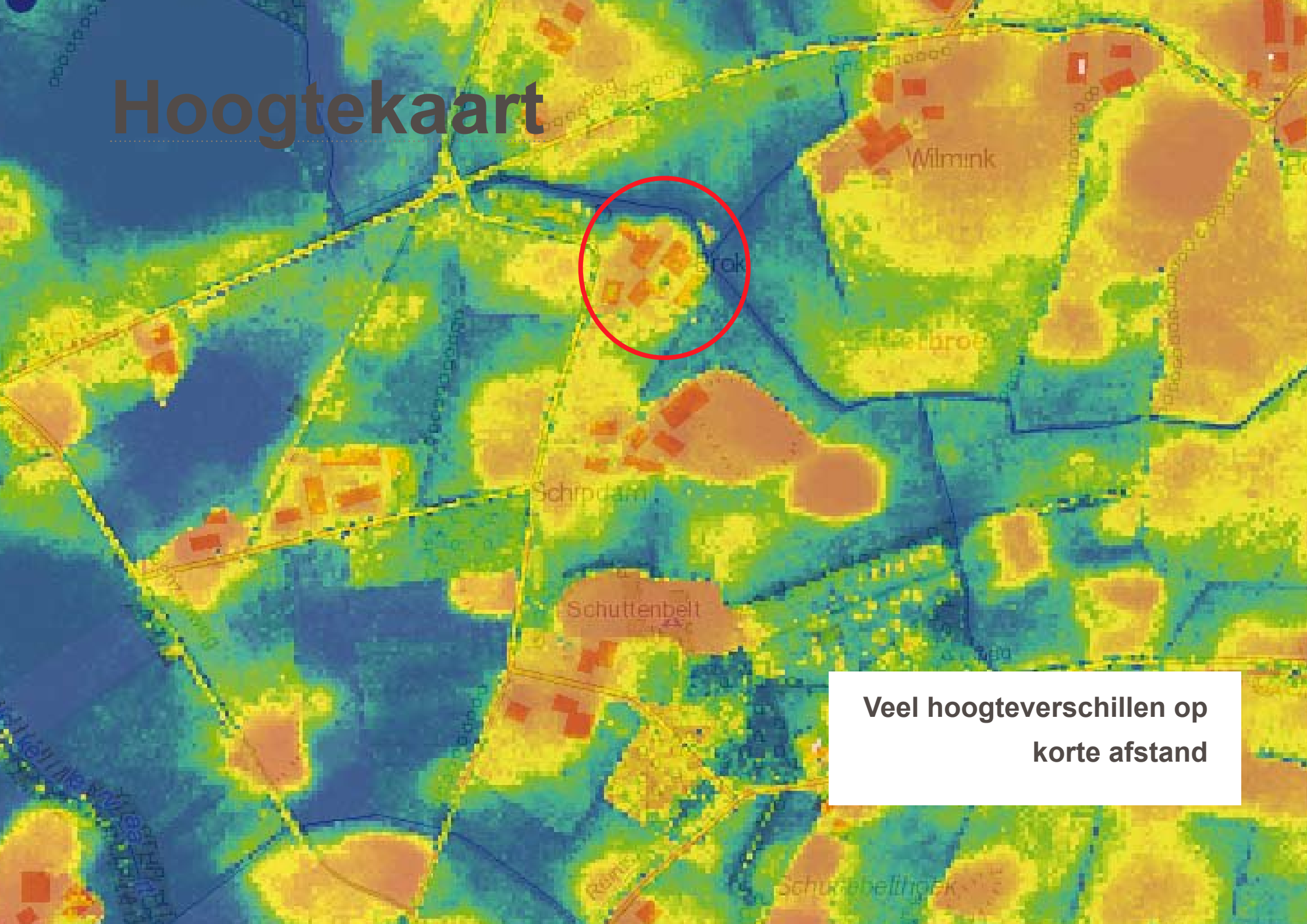
	zE223 Enkeerdgrond
	Hn21 Veldpodzolgrond
	KpZg23 Beekdalgronden
	vWz Moerige eerdgrond, Zand met moerige bovengrond

Geomorfologische kaart



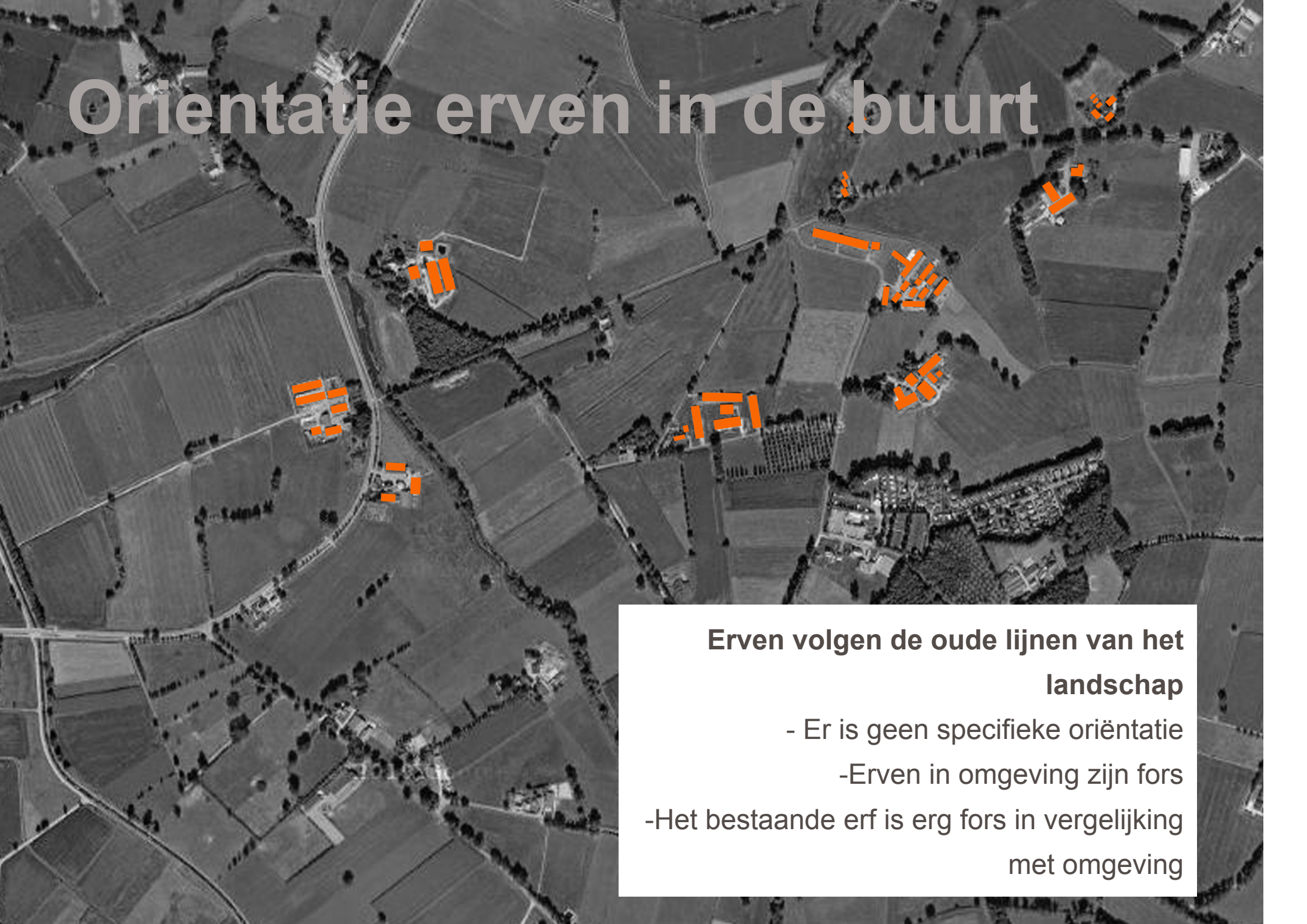
Afwisselend bodem-
gebruik

Hoogtekaart



**Veel hoogteverschillen op
korte afstand**

Orientatie erven in de buurt

An aerial photograph of a rural landscape, likely in the Netherlands, showing a patchwork of agricultural fields, roads, and small clusters of buildings. Overlaid on the image are several orange dashed lines that delineate individual plots of land or 'erven'. These lines are irregular and often follow the natural contours of the land, such as along roads or waterways, rather than being perfectly rectangular. The lines are most prominent in the central and right-hand portions of the image, where they enclose various sized areas, some of which contain buildings or other structures.

**Erven volgen de oude lijnen van het
landschap**

- Er is geen specifieke oriëntatie
- Erven in omgeving zijn fors
- Het bestaande erf is erg fors in vergelijking met omgeving

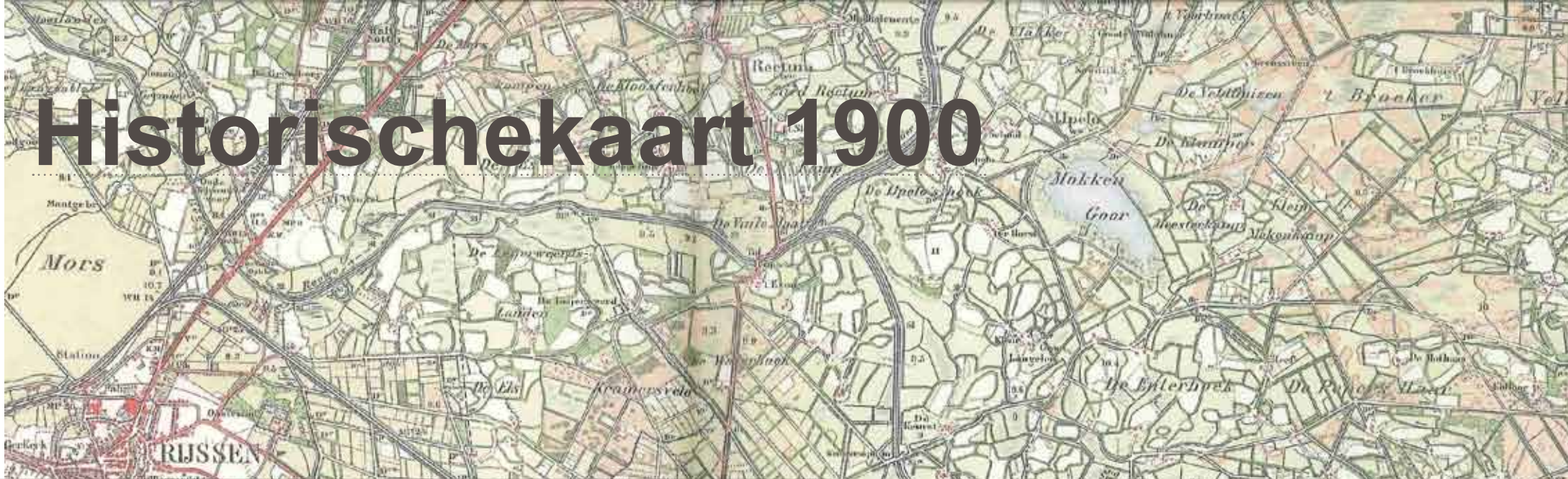
2.2 Het huidige landschap

Het erf ligt in de streek Enterbroek. Enterbroek is een nat gebied tussen Enter, Borne en Wierden. Het landschapstype wordt een maten- en flierenlandschap genoemd. Het bestaat uit dekzandkoppen en natte laagtes. Het lage beekdal en de hogere woonplekken samen zorgen dat het maten- en flierenlandschap vervlochten is met het hoevenlandschap. Beide landschapstypen kennen een grote variatie op korte afstand.

Het niveauverschil tussen de dekzandkoppen en de laagten is ongeveer 1 a 2 meter. Het huidig landschap is hoofdzakelijk agrarisch in gebruik en bestaat vooral uit grasland. Het vroegere beekdallandschap is nauwelijks meer herkenbaar. Het landschapsbeeld met de hoge akkers, lage graslanden, houtwallen en singels is nagenoeg verdwenen. Voor wat er nog van over is, is de bestaande landschapsstructuur karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol.

Het erf is een kakofonie van gebouwen. In maat en schaal wijkt het erf af van erven uit de buurt.

Historische kaart 1900



Ooit een kleinschalig
beekdallandschap

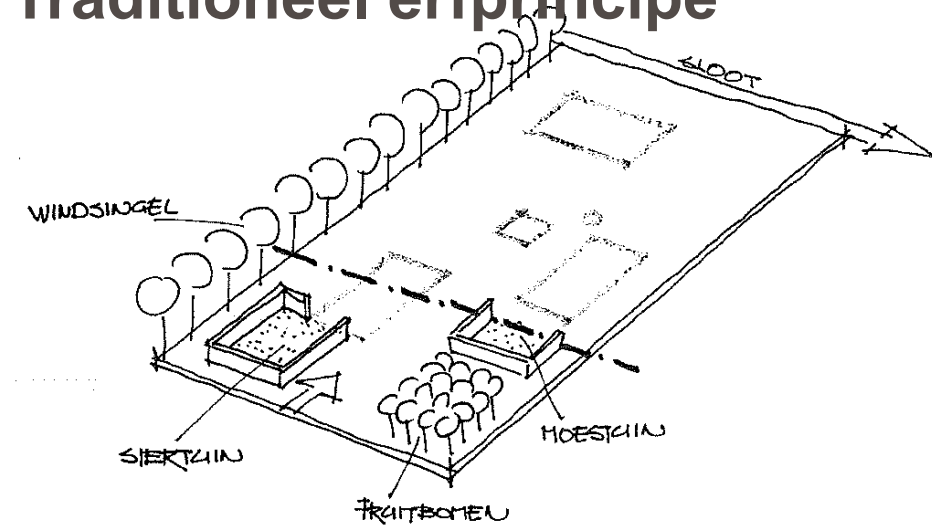


2.3 Landschapshistorie

Op de hogere koppen liggen van oudsher de bouwlanden. Deze zijn in het verleden opgehoogd en bemest met grond uit de natte moerassige laagtes. Dit heeft het hoogteverschil nog eens versterkt. Hierdoor zijn de bruine enkeerdgronden ontstaan.

Door de grote hoeveelheid van kleine dekzandkoppen in de laagtes is een gevarieerd en afwisselend landschap ontstaan. Een mozaïek dat bestaat uit kamers van houtwallen die de akkers omzomen, organisch gevormde percelen en verspreid liggende erven. De organische en willekeurige indeling van het landschap is veroorzaakt door de vele kleine hoogteverschillen.

Traditioneel erfprincipe



2.4 Karakteristieke opbouw erven

Een erf aan de Vloodweg 1-3 bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en bestrating. Omdat een erf vooral functioneel moet zijn is daarvoor een bepaalde indeling gewenst. Algemene karakteristieken die gelden voor erven zijn hieronder opgesomd:

- (Voormalig) boerenerf;
- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
- Combinatie van gebouwen en beplanting;
- Onderverdeling in een voor- en achtererf.

Als laatste in de opsomming wordt een onderverdeling in een voor- en achtererf genoemd. Van oudsher is op de erven een indeling in 'voor' en 'achter' erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf (en zij-erf) speelde wonen de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. Werken speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo.

2.5 Karakteristieke opbouw erven in de omgeving

De boerenerven in de omgeving zijn vrijwel allemaal gekoppeld aan de hogere bouwlanden (essen). De bochtige en wegen zijn ontstaan ter verbinding van deze erven. De meeste erven zijn omgeven door een flinke hoeveelheid erfbeplanting. De laagtes waren en zijn in gebruik als weide en hooilanden

met houtsingels langs de sloten. Van oorsprong komt in deze natte laagtes geen bebouwing voor.

De erven in het Twentse landschap hebben een typische opbouw. Hieronder worden de karakteristieken opgesomd:

- Erf en landschap zijn sterk met elkaar verweven;
- 'Rafelig' besloten silhouet;
- Bescheiden siertuin in combinatie met moestuin aan de voorste helft van de boerderij.

(bron: Traditie en vernieuwing, opgesteld door Het Oversticht, Zwolle, 2008)

Aangezien de erven in de omgeving van het plangebied de laatste 30 jaar een sterk orthogonaal karakter hebben gekregen, brengen we in het ontwerp de twee ontwerplijnen samen. Orthogonale richting van de daklijnen, maar verder wel een rafelig silhouet door de juiste situering van groen en rood.

2.6 Regionale landschapselementen op erven

Als karakteristieke landschapselementen op erven in de regio gelden:

- Eiken(gaarden) en paardenkastanje op het achtererf;
- Buxusbollen en hoge (buxus)haag bij voordeur;
- Bescheiden siertuin in combinatie met nutstuin voor de voorgevel, omgeven door haag (met

hekje) van meidoorn, buxus, liguster of een hekwerk;

- Een markante solitaire boom als es, treurwilg of berk.
- Taxusstruik op het erf;
- Geriefhoutbosjes op hoger- en lageregelegen gronden;
- Solitaire bomen op het erf.

2.7 Uitgangspunten vanuit de gemeente

De gemeente Wierden heeft samen met Het Oversticht aangegeven dat het ontwerp van het erf aan een aantal uitgangspunten moet voldoen:

- Aanwezige beplanting moet als uitgangspunt worden genomen en worden versterkt;
- Bosjes oostzijde worden verbonden met de andere beplanting;
- Bomen tussen woningen mogen niet werken als tuinbegrenzing;
- Gezamenlijke begrenzing van het erf;
- Samenhang op het erf;
- Er mag speels omgegaan worden met de kuubs bouwvolume tussen de gebouwen onderling. Als de woningen gemiddeld maar maximaal 750 kuub groot zijn;
- Het erf moet gebiedseigen/inheemse beplanting bevatten.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



2.8 Uitgangspunten vanuit de provinciale Omgevingsvisie

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

2.8.1 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen (zoals Rood voor Rood en Nieuwe landgoederen). Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven (zie paragraaf 2.8.2) en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (zie paragrafen 2.8.3 t/m 2.8.6).

2.8.2 Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied ligt in 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte. Dit zijn gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

2.8.3 Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in een dekzandvlakte met hogere ruggen. De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen - zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie- en biotische processen, zoals vestiging van plant- en diersoorten - inwerken op de ondergrond van de bodem en geologie. Op de plekken waar zand achterbleef na de ijstijden, ontstond een reliëfrijk landschap ontstaan.

2.8.4 Agrarisch cultuurlandschap

Op deze zandgrond is een oud hoevenlandschap ontstaan. Dit landschap is vervlochten met resten van een maten- en flierenlandschap. In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen

om hun ruimtelijke kwaliteit. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd.

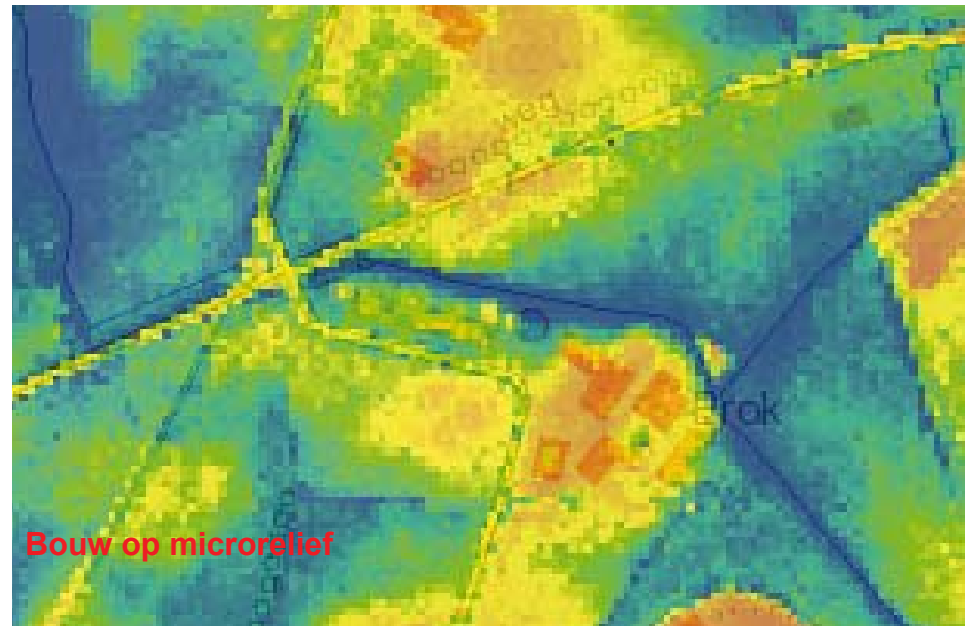
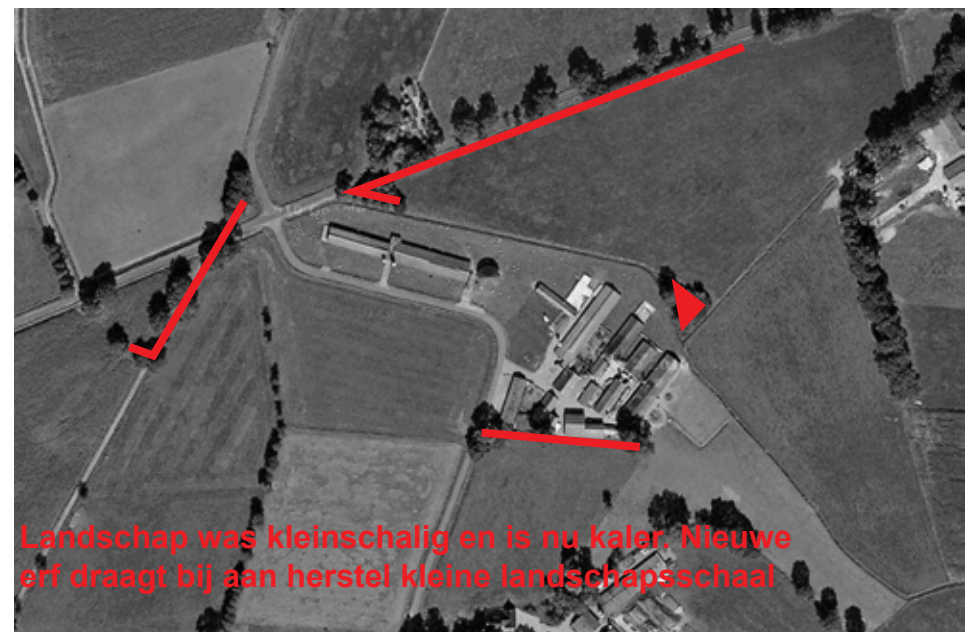
Het oude hoevenlandschap en maten- en flierenlandschap kenmerken zich beiden door contrastrijkheid, waarin veel variatie op korte afstand te vinden is. Versterk deze kleinschalige afwisseling.

2.8.5 Stedelijke laag

Niet van toepassing.

2.8.6 Lust en Leisure

Donkerte; De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's avonds nog echt donker is, waar je de sterren kunt waarnemen. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden. Dit betekent alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht.



2.9 Uitgangspunten en randvoorwaarden inrichting

De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. In deze paragrafen worden de randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit het landschap opgesomd. Daarnaast komen de wensen van de initiatiefnemer aan bod. Deze bepalen de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp.

Uitgangspunten landschap

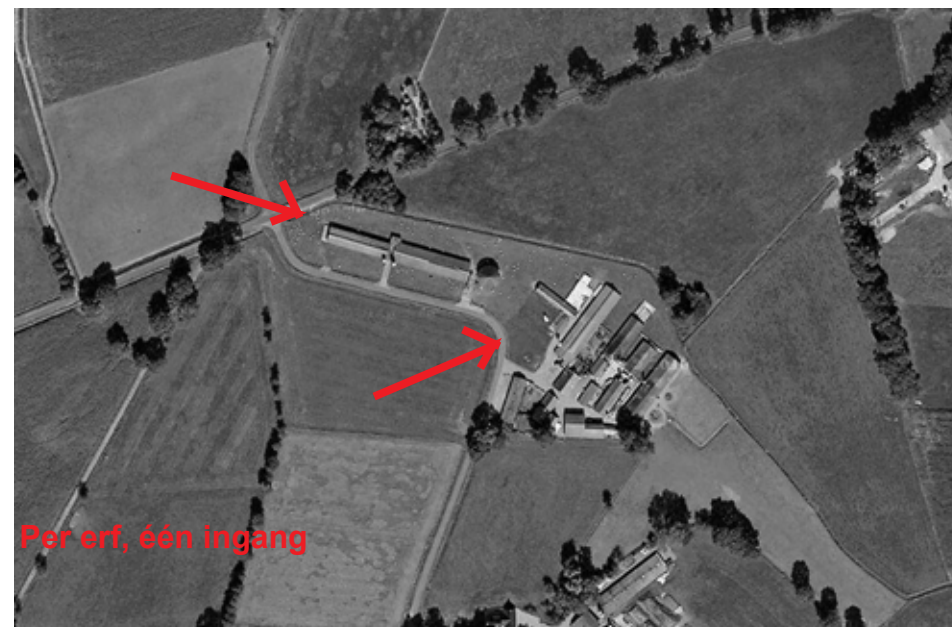
- Behouden en versterken bestaande landschapswaarden;
- Voortborduren op bestaande landschapselementen;
- Aansluiten op het onregelmatig verkavelingspatroon;
- Rekening houden met microreliëf;
- De ligging van de verspreide erven (bebouwingsstructuur) langs cultuurhistorisch waardevolle essen als inspiratiebron;
- Karakteristieke landschapselementen toepassen: houtwallen en singels;
- Gebruik maken van robuuste erfbeplantingen;
- Versterk het kleinschalige afwisselende karakter van het landschap;
- Aansluiten op de regionale erfstructuur en erfgrootte (zowel de klassieke Twentse opbouw als de meer recent karakteristieke

orthogonale opbouw);

- Samenhang op het erf;
- Toe te passen beplantingssoorten op de hogere delen (koppen en ruggen) zijn: Beuk (hoofdboomsoort), Hulst, Lijsterbes, Peer, Vuilboom, Winterlinde, Zomereik (aanvullende soorten). Toe te passen soorten zijn in de lagere delen zijn: Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten).

Uitgangspunten opdrachtgever

- Privacy voor bewoners;
- Ruime kavels met vrijstaande woningen;
- Zo aantrekkelijk mogelijke aankleding;
- Vijf woningen van gemiddeld 750m³ met bijgebouwen van elk maximaal 100m².



Visieschets

voorkant

achterkant

voorkant

achterkant

Per erf, één voor- en achterkant

De woning op de hoek van de Langevoortseweg en de Vloodweg vormt een klein erf aan een los bebouwingslint. Het erf is naar de weg gericht.

Inrichtingsschets



Klein erf

Bosje

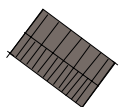
Samengesteld erf

Bosje

Uitwaaiende boomgroep

0 10 20 30m

Legenda

	Woning
	Schuur/berging
	Oprit (gebakken klinkers of asfalt)
	Bestaande bomen
	Bomen
	Heesters
	Hagen
	Gazon
	Weide
	Terras
	Kavelgrens
	erfgrens

De overige woningen vormen samen een erf bestaande uit ogenschijnlijk een gegroeid, voormalig agrarisch erf. Het erf vormt een geheel van meerdere schuren en één hoofdhuis. Ze vormen samen een eenheid, maar zijn niet gelijk. Dit past ook binnen de Welstandsnota van de gemeente Wierden. Deze zegt hierover het volgende: "Deze bebouwingsmozaïek is één van de kenmerken van dit gebied. De gebouwen van de boerderijen zijn groter dan op de 'Heuvels' en er staan meer schuren bij de boerderijen."

Het erf is gericht naar het hoofdhuis toe. Zichtlijnen, routing en detaillering van de gebouwen zijn allemaal aan het hoofdhuis opgehangen. Het hoofdhuis is gelegen op de grootste kavel van het geheel.

Het erf heeft een rafelig silhouet van bebouwing en groen. De omgeving is open en maakt zicht op het gemeenschappelijke erf mogelijk. De grootte van het erf correspondeert met de andere erven in de omgeving.

Veel groen op beide erven

Beide erven zijn rijkelijk bedeed met erfbeplanting. Dit versterkt het oorspronkelijk kleinschalige landschap en de privacy van ieder erf. Zo ontstaat ook het typische rafelige silhouet. Ook sluit het ontwerp hiermee aan op de Welstandsnota van de gemeente Wierden.



Samengesteld erf

3.2 Groencompensatie op gemeenschappelijk erf

Het gemeenschappelijke erf bestaat uit 4 woningen, één los bijgebouw, één geïntegreerd bijgebouw en één gekoppeld bijgebouw (twee huizen, delen het dak van één –dubbel zo groot- bijgebouw).

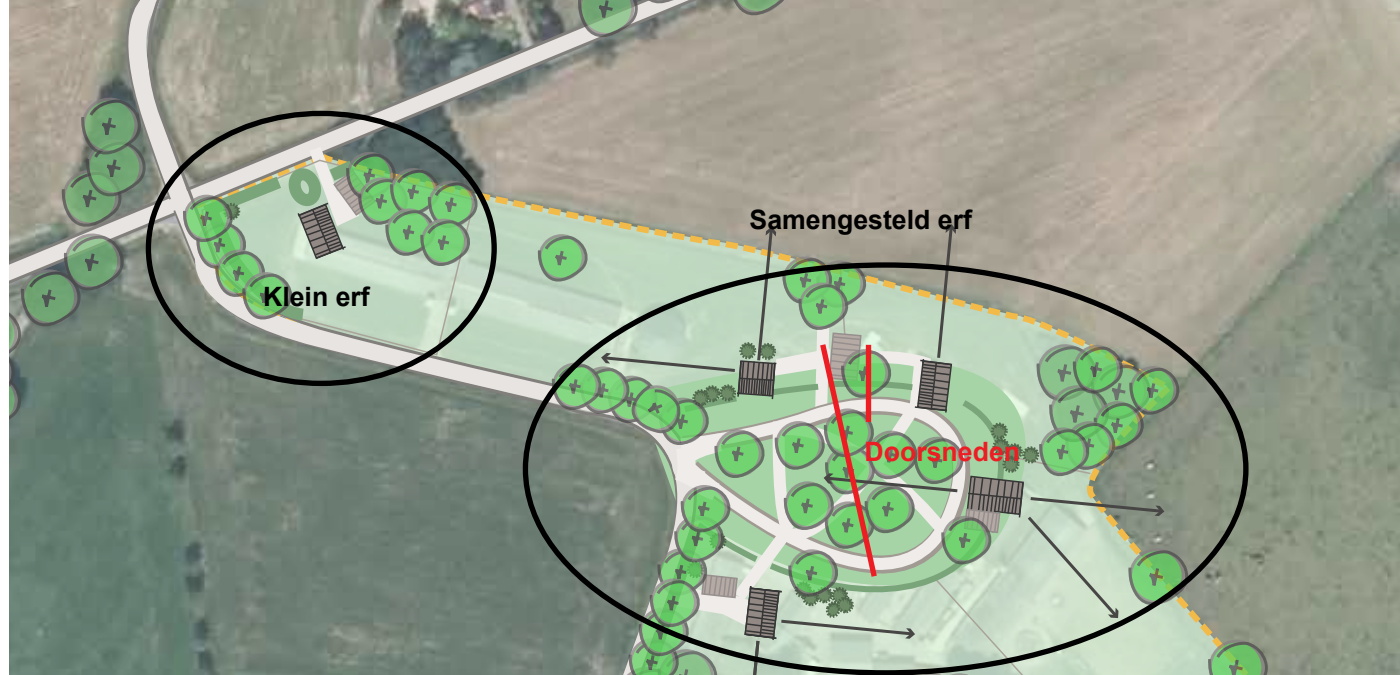
De landschappelijke tegenprestatie op dit erf wordt vooral geleverd rond de geclusterde woningen. Het erf kent een duidelijke voor- en achterkant. De voorkant wordt gedeeld met de andere bewoners. De achterkant is privéterrein en bestaat voornamelijk uit weide.

Gemeenschappelijk voorerf met gras en gestrooide bomen

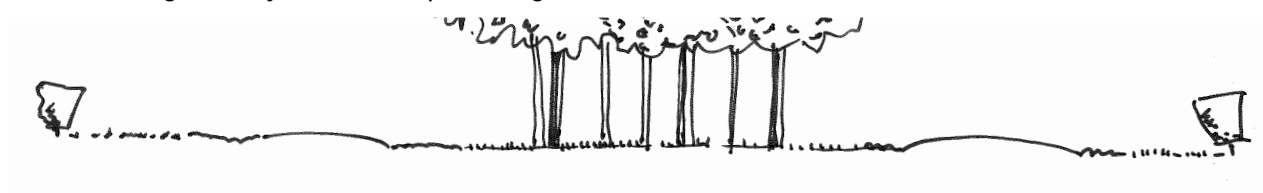
Het gemeenschappelijke voorerf in het midden van het bebouwingscluster is sober, maar heeft een hoge landschappelijke kwaliteit. Het is een ruimte waarin smalle toegangspaden door een gazon loopt. In het midden staan opgekroonde bomen. De bomen staan in een gestrooide setting. Zodat het lijkt alsof ze niet bewust gepland zijn, maar ontstaan zijn.

Gemeenschappelijk voorerf wordt gezamenlijk onderhouden

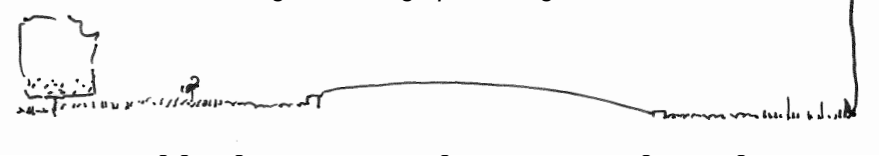
Het gemeenschappelijke voorerf wordt omkaderd door een gemeenschappelijke haag. Hierachter bevindt zich het privédeel van de woningen. De duurzame instandhouding van dit eindbeeld van het voorerf wordt meegenomen in de Rood voor Rood-overeenkomst. Het gezamenlijke beheer, na



●Doorsnede gezamenlijk notenbos op samengesteld erf



●Detaildoorsnede wegaankleding op samengesteld erf





Samengesteld erf

realisatie- kan worden afgesproken in overeenkomst zoals een Vereniging van Eigenaren.

3.2.1 Woningen staan gestrooid in orthogonale richting

Het hoofdgebouw (met het grootste volume) ligt direct aan de weg. Hierdoor ontstaat het echte erfbeeld: bestrating tot aan de gevel. De andere woningen liggen op variërende afstanden van het weggetje over het voorerf. Hierdoor ontstaat een losse samenhang van gebouwen. Het voorerf -waaraan ze allemaal gekoppeld zijn- zorgt dat het een heldere eenheid is. De dakrichtingen komen ook overeen. Ze zijn gericht op dezelfde orthogonale structuur. Dit is een verwijzing naar de moderne erfstructuur.

3.2.2 Weg over het erf

Zoals bij een traditioneel samengesteld erf loopt de toegangsweg van alle woningen over het erf. Ook zijn de woningen onderling verbonden met weggetjes –een verwijzing naar de spontaan ontstane olifantenpaadjes-. De wir-war van paadjes geeft het voorerf een informeel karakter. De weg is smal, zodat snelheid beperkt wordt en het erfkarakter herkenbaar blijft. De weg bestaat uit eenvoudige of traditionele materialen. Te denken valt aan asfalt of gebakken klinkers. Betonklinkers of tegels passen niet binnen de ruimtelijke kwaliteit die op het gezamenlijke ontwerp geambieerd wordt.

3.2.3 Grintstroken flankeren de weg

De weg wordt geflankeerd door grintstroken van

1 meter breed. Hierdoor is passeren en parkeren altijd mogelijk. Door combinatie van verschillende verhardingsmaterialen ontstaat een algemeen erfkarakter op het gemeenschappelijke voorerf.

3.2.4 Gazon

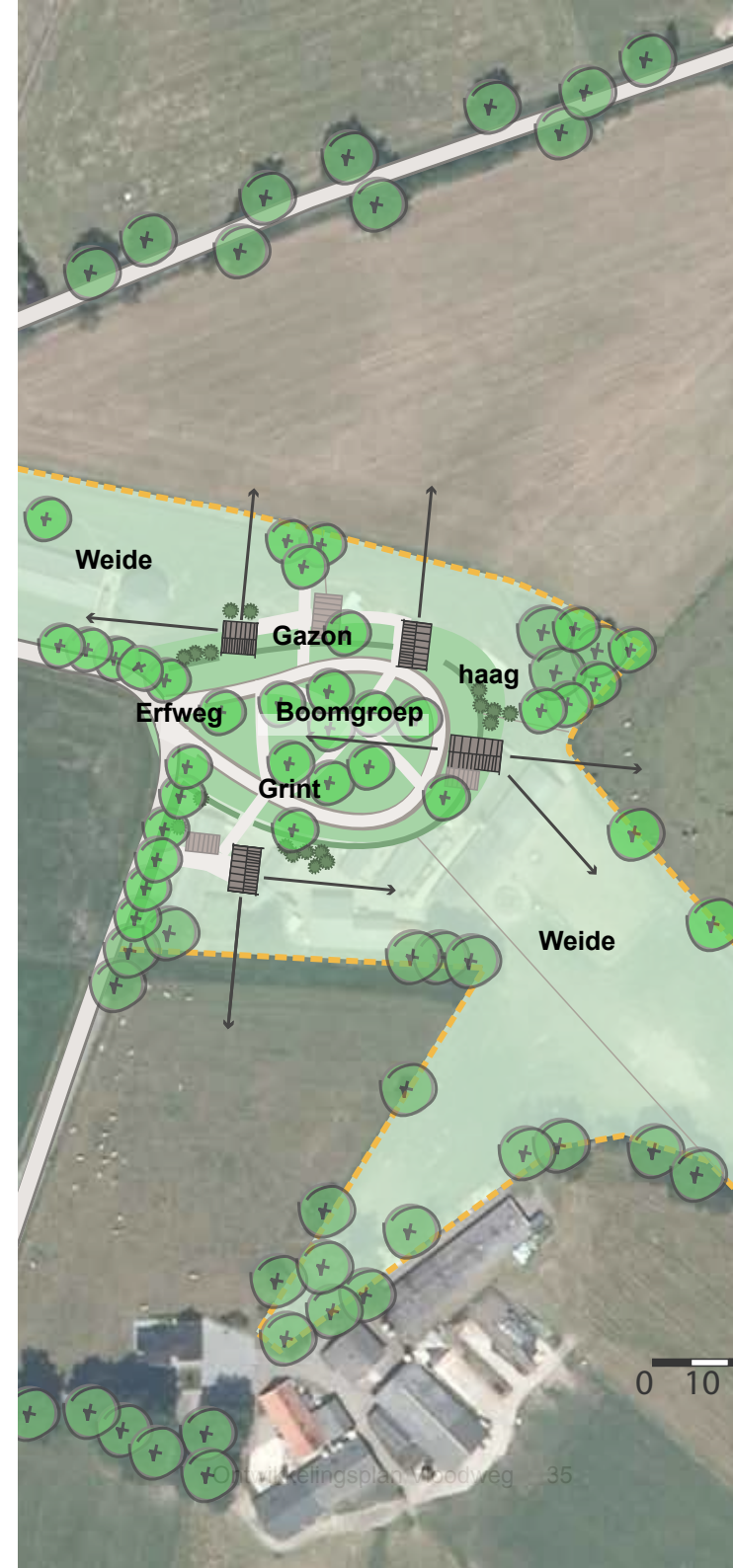
Tussen de woningen ligt gazon met in het midden zeven bomen. Hierdoor is het bebouwingsensemble goed te beleven. Het gazon geeft rust aan het geheel. Het gazon (en de rest van het binnenplein) wordt gezamenlijk door de eigenaren onderhouden.

3.2.5 Hagen

Hagen scheiden de privé-erfdelen en het gemeenschappelijke erf. De hagen worden 1.2 meter hoog. Naast dat zij een scheidende functie hebben, geven zij privacy aan de privé-erfdelen. Achter de haag zijn de verschillende erfbezitters vrij om hun tuin in te richten zoals zij zelf prettig vinden. Voor de haag is de inrichting sober. Gras en verharding geven een erfkarakter aan het geheel. Het gebruik van hagen refereert aan de traditionele maten- en flierenlandschap opbouw.

3.2.6 Boomgroep

De boomgroep op het samengestelde erf zorgt voor een losse afscheiding tussen de verschillende woningen. Onder de bomen is zicht mogelijk en groeit gras. Deze bomen –en alle anderen op het erf- zij de variatie van het landschap (kenmerk maten- & flierenlandschap). Deze bomen zorgen samen met de bebouwing voor een rafelig silhouet van het erf.





Samengesteld erf

3.2.7 *Weide*

Achter de woningen (in oostelijke en de meest rechtse woning) is ruimte voor een weide. Deze zorgt voor een open omgeving rond het erf. De vierde woning grenst aan de agrarische grond van de buurman.

3.2.8 *Versterken bosstructuur*

Op het bestaande erf staat een bosje aan de noordoostkant. Dit bosje wordt onderhouden en iets vergroot.

3.2.9 *Solitaire bomen*

Onderdeel van het ontwerp zijn bomen die voluit kunnen groeien: solitaire bomen. Deze bomen zorgen voor een rafelig silhouet van het erf en staan traditiegetrouw op het achtererf (privé-erfdelen).

3.2.10 *Heesters*

In het ontwerp zijn heesters opgenomen als losse erfafscheiding tussen de woningen. Te denken valt aan inheemse heesters, zoals hulst. Ook zijn echte erfsoorten een meerwaarde voor het ontwerp, zoals buxus, hortensia's, weigela's en boerensyningen.

3.2.11 *Eenduidig hekwerk en afrastering*

Als afrastering van de weiden is gekozen voor een eenheid in hekwerk. Een hekwerk van gekloofde eikenpalen en een scharnierhek van eikenhout past goed binnen het landschap. Tussen de woningen –op het grote erf– is gekozen voor een informele erfafscheiding. Heesters en de bijgebouwen zorgen

voor privacy. Zo zijn kant en klaar oplossingen, zoals schuttingen niet nodig.

Referentiebeeld Magdalena te Zetten





Klein erf



3.3 Groencompensatie op kleine erf

De landschappelijke tegenprestatie van het kleine erf bestaat ook hoofdzakelijk uit het terugbrengen van een haagstructuur.

3.3.1 Hagen

Hagen scheiden het voor- en achtererf van elkaar. De hagen worden 1.2 meter hoog. De hagen geven privacy aan de achterkant van het erf. Het gebruik van hagen op deze plaats op het erf refereert aan de traditionele erfopbouw. Het gebruik van hagen in het algemeen refereert aan de oorspronkelijke maten- en flierenlandschap opbouw.

3.3.2 Versterken bosstructuur

Op het bestaande erf staat een bosje, aan de noordkant. Dit bosje wordt iets vergroot. Hierdoor is er meer privacy tussen het kleine erf en het gemeenschappelijke erf.

3.3.3 Bescheiden siertuin op het voorerf

Het kleine erf is naar de weg gericht. De voortuin heeft dus een sierfunctie. De voortuin is eenvoudig ingericht. Over het voorerf loopt de bestrate toegang tot de garage en huis.

In het volgende hoofdstuk - *Beeldkwaliteit* - worden beelden weergegeven die als referentie dienen voor de uitwerking van het ontwerp.





Ensemble van rood en groen

**Architectuur - geïnspireerd op het
karakteristieke regionale erf**







Beplanting

3.4 Erfafscheidingen

In het plan vormen hagen de natuurlijke afscheidingen tussen de woningen. De weiden worden gescheiden door gekloofde eikenhouten hekwerken.

3.5 Beplantingsplan

-Toepassen streekeigen beplantingselementen bij erven: eiken- of fruitgaarden, houtwallen, singels en lanen;

-Toe te passen beplantingssoorten zijn: Beuk (hoofdboomsoort), hulst, lijsterbes, peer, vuilboom, winterlinde, zomereik (aanvullende soorten).



Erfafscheiding



Groenelement	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs herstel
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen
Solitairen					
	planten solitairen inclusief grondverbetering plantgat	19	st	€ 40,00	€ 760
	Leveren en aanplanten eiken. Maat 16-18	19	st	€ 100,00	€ 1.900
Boomgroep/ erfbos					
	Planten bomen inclusief grondverbetering plantgat	7	st	€ 60,00	€ 420
	Leveren grote maat bomen.	7	st	€ 30,00	€ 210
Bosplantsoen					
	Leveren bosplantsoen	500	m2	€ 2,50	€ 1.250
	planten bosplantsoen	500	m3	€ 2,50	€ 1.250
Haag					
	Toepassen grondverbetering	230	m1	€ 12,00	€ 2.760
	Leveren en aanplanten nieuwe hagen 2 rijig 6 stuks per meter. (Beuk: 80-100)	230	m1	€ 20,30	€ 4.670
Heesters					
	Diverse soorten leveren en planten	50	st	€ 7,00	€ 350
				Subtotaal	€ 13.570

Onvolledigheidstoelage	%	5		€ 680
Uitvoeringskosten	%	4		€ 540
Algemene kosten	%	4		€ 540
Winst & risico	%	5		€ 680
			Subtotaal	€ 16.010

BTW	%	19		€ 3.040
			Totaal	€ 19.050

Tabel investering beplanting



In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van drie nieuw te realiseren bouw kavels. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op de projectlocatie.

4.1 Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde bedragen de sloopkosten aan de Vloodweg 1-3 te Enter € 86.975,-

4.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van

de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in "Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling provincie Overijssel".

In bijlage 1 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen op de projectlocatie. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing bedraagt € 549.010,-. Dertig procent van het totaalbedrag, € 164.703,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

4.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het vernieuwde erf. Deze kosten voor de

landschappelijke inrichting bedragen €19.050,-.

Daarnaast liggen de daadwerkelijke sloopkosten hoger dan de gehanteerde standaardwaarde, gezien o.a. de aanwezigheid van asbest. De totale kosten voor de sloop (zie bijgevoegde offerte van RVS in bijlage 2), bedragen in dit geval € 210.035,- (incl. BTW). De totale sloopkosten op deze locatie vallen daarmee € 123.060,- hoger uit dan het bedrag dat met de vaste sloopvergoeding wordt gedekt en geldt daarmee als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot zijn er advieskosten gemaakt die tot een maximum van € 25.000,- mogen worden meegenomen in het Rood voor Rood-traject. In dit geval zijn er kosten gemaakt o.a. ten behoeve van advies door Eelerwoude, kosten voor het opstellen van de taxatierapporten en kosten voor het advies van het Oversticht. Deze kosten bedragen in totaal meer dan de € 25.000,- die mag worden meegenomen als investering in ruimtelijke kwaliteit. Ook de leges en de kosten voor het opstellen van de bestemmingsplanwijziging (inclusief principeverzoek) van € 6.646,-, evenals de kosten voor technische onderzoeken van € 10.000,-

mogen worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten	€ 19.050,-
Extra sloopkosten	€ 123.060,-
Advieskosten	€ 25.000,-
Onderzoeken	€ 10.000,-
Bestemmingsplan en leges	€ 6.646,-
Totaal	€ 183.756,-

4.4 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling zijn de nieuw te realiseren woningbouw kavels. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouw kavels is een taxatie uitgevoerd door een erkend taxateur (zie bijlage 3). De waarde van drie woningbouw kavels van elk 1.000 m² op de locatie aan de Vloodweg 1-3 bedraagt € 480.000,-. De waarde van de ondergrond van de kavels (van elk 1.000 m²) bedraagt € 60.000,-.

Getaxeerde waarde	€
bouwkavels	480.000,-
Waarde ondergrond	€ 60.000,-
bouwkavel	
Waarde bouwbest.	€
bouwkavel	420.000,-

De waarde stijging van de locatie van de woningbouw kavel bedraagt daarmee € 420.000,-. Deze waarde stijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

4.5 Conclusie

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Waarde bouwbestemming	€ 420.000,-
bouwkavel	
Standaard sloopkosten	€ 86.975,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 164.703,-
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 168.322,-

In dit geval wordt € 183.756,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan daadwerkelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 15.434,- hoger dan de opbrengsten van de bouwbestemming.



BIJLAGEN

Bijlage I : Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage II: Sloopofferte

Bijlage III: Taxatie bouw kavels



BIJLAGE 1

Bijlage I : Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde



BIJLAGE 2

Bijlage II: Sloopofferte



BIJLAGE 3

Bijlage III: Taxatie bouwkavels

Colofon

Het ontwikkelingsplan Vloodweg 1-3 is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	4800
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	111004_4800_js_landschappelijke inpassing.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Mark Elshof
Landschapsarchitect:	Jantine Schinkelshoek BNT
Projectsecretaresse:	Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Bilthoven.

© Eelerwoude 2011, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl