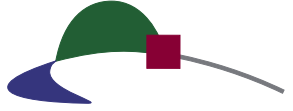




Hambergerweg Enter

Plan herinrichting bedrijventerrein



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Bouwbedrijf Homan
Veldegge 6
7468 DJ Enter

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 6967
Datum: 19 april 2016
Projectleider: Mark Elshof
Opgesteld: Nelleke Manschot

Hambergerweg Enter

Plan herinrichting bedrijventerrein



INHOUD

1 INLEIDING	7
2 OMGEVINGSANALYSE	11
2.1 Context / Ligging en landschap	11
2.2 Gemeentelijk beleid	17
2.3 Provinciaal beleid	18
3 INRICHTINGSPLAN	23
3.1 Visie inrichting projectgebied	23
4 BEPLANTINGSPLAN EN KOSTENRAMING	29
5 FINANCIËLE ONDERBOUWING	31
5.1 Sloopkosten	31
5.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	31
5.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit	31
5.4 Waarde bouwbestemming	33
5.5 Conclusie	33
BIJLAGEN	35





1

INLEIDING

Op het erf van de Hambergerweg 4 te Enter wil het Enterse Bouwbedrijf Homan een drietal woningen ontwikkelen. Twee te ontwikkelen woningen zijn ter compensatie van het slopen van de landschapsontsierende schuren. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Deze te slopen schuren behoorden bij het voormalig loonbedrijf Roessink. Daarnaast wordt een veldschuur gesloopt (kadastraal bekend: gem. Wierden, Sectie W, nr 409). In totaal wordt 1713 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De derde woningbouwkavel wordt verkregen door de verplaatsing van het bouwrecht van een te slopen woning aan de oostzijde van het terrein.

Het erf is gelegen in de dorpsrand van Enter. Het erf ligt aan de westrand van het dorp, op de Enterse es.

Het voorliggende ontwikkelingsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving, het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Wierden en het landschapsadvies van het Oversticht (juli 2014). Het ontwikkelingsplan past binnen de kaders van de provinciale Omgevingsvisie.

Afbeelding 1. Luchtfoto omgeving projectgebied



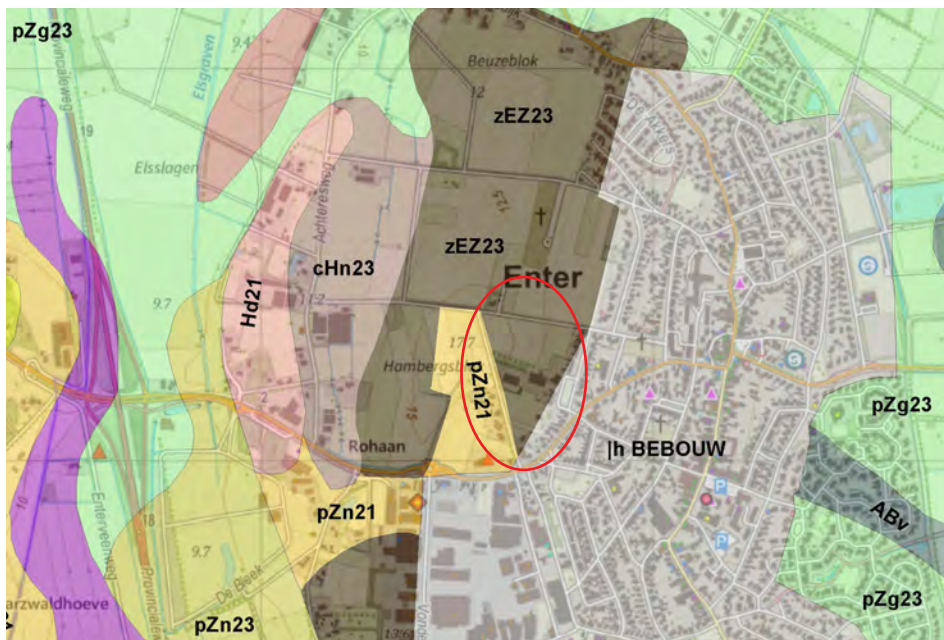
Legenda

-  Te behouden bebouwing
-  Te slopen bebouwing



Te slopen gebouwen





Afbeelding 2. Bodemkaart. Het projectgebied ligt op een 'hoge zwarte enkeerdgrond' (opgehoogde landbouwgrond). Deze wordt weergegeven met de afkorting zEZ23. Deze bodemopbouw is leidend voor de beplantingskeuze in het inrichtingsplan.



Afbeelding 3. Verhogen biodiversiteit is de ambitie

2.1 Context / Ligging en landschap

2.1.1 Ontstaan landschap en bodem

De bodem van het projectgebied bestaat uit een zandbodem. Het is gelegen op een dekzandvlakte op de westflank van de Oldenzaalse stuwwal. De vlakte is –van oost naar west- doorsneden door de vele beken, zoals de Regge. Kenmerkend is het reliëfrijke karakter van het dekzandgebied.

Op de bemeste zandflank (ter plaatse van het projectgebied) is een vruchtbare zwarte enkeerdgrond ontstaan. Deze enkeerdgrond biedt van nature een goede basis voor de volgende beplanting, boomvormers: Beuk, wintereik, zomereik, ruwe berk, winterlinde, haagbeuk, esp, zoete kers, esdoorn, wilde appel.

Heesters: vuilboom, lijsterbes, hult, bergvlier, hazelaar, boswilg. Daarnaast groeien taxus, kamperfoelie, clematis, kardinaalsmuts, rozen, framboos, klimop hier gemakkelijk op deze bodem. Deze vegetatie heet 'Droog Wintereiken-Beukenbos'.

Dit wordt ook wel de potentiële natuurlijke vegetatie (pnv) genoemd. Door in de inrichting gebruik te maken van de plantsoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Invloed van gebruik inheems plantmateriaal *Bijdrage aan biodiversiteit van uitheemse beplanting vs inheemse beplanting*



Afbeelding 4. Amerikaanse eik (uitheems plantmateriaal)



Afbeelding 5. Zomereik (inheems plantmateriaal)

2.1.2 Landschapstype

Het dekzandgebied in de omgeving van het projectgebied is in cultuur gebracht als essenlandschap. Hoge, droge koppen –in de buurt van erven- zijn in gebruik genomen als akkerbouwgronden. Dit werden de zogenaamde essen. Deze zijn opgehoogd met mest, waardoor de gronden als een bolling in het landschap te herkennen waren. In Twente zijn sommige akkers uitgegroeid tot grote escomplexen, waar meerdere boeren gebruik van maakten. Zo ook in Enter. Deze escomplexen werden omzoomd met dichte heesterranden of houtsingels en erven met erfbeplanting. Wanneer er geen gewassen op de akkers groeiden, prijken deze akkers open in het landschap.



Afbeelding 6. Projectgebied gezien vanaf de noordkant. Rechts is de Hambergerweg te zien. Aan de linkerkant -veel lager gelegen- Enter.

Het essenlandschap leverde een kleinschalig en afwisselend landschapsbeeld op. Bestaande uit vele verschillende groenstructuren (ervenbosjes, boomgaarden, lanen, singels en hagen), organische wegpatronen, gestrooide erven en hoogteverschillen.



Afbeelding 7. Westelijk van het projectgebied loopt de es verder omhoog. Open akker- en weideland bepaalt het beeld. Hierdoor is het mogelijk om het projectgebied in te richten als de nieuwe esrand van de Enterse es. Op de foto is de noorkant van de es zichtbaar, gezien vanaf de Hambergerweg.



Afbeelding 8. De rand van het projectgebied is sterk beplant. Hierdoor is het een massief blok van groen op de es. Relatie met de es of het dorp is er niet. Op de foto is de groene wand van het projectgebied zichtbaar. Enter is op de achtergrond te zien.



Afbeelding 9. De rand wordt eenmaal onderbroken door een poort. Het projectgebied heeft een uitstraling van een industrieterrein, niet van een los erf of een esrand.



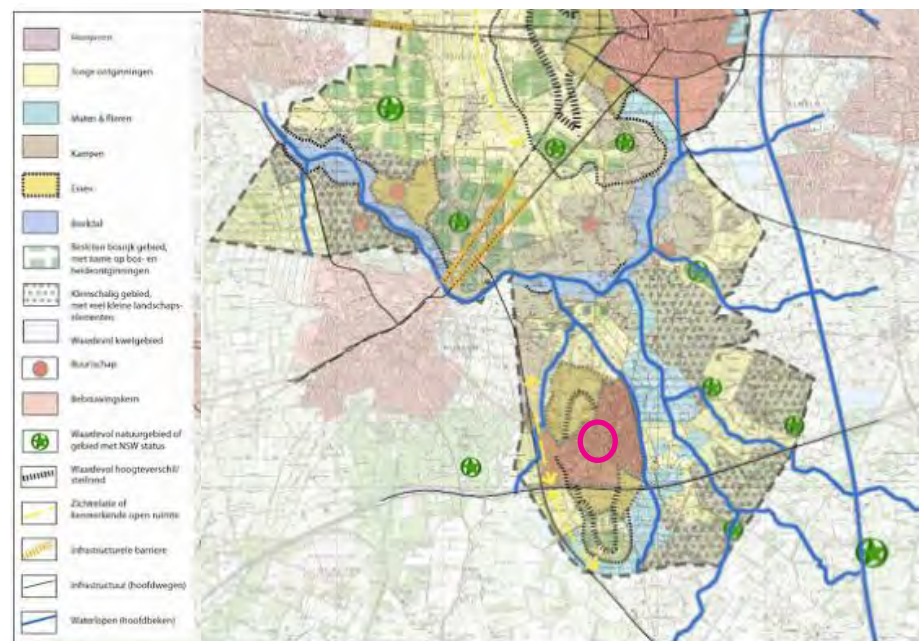
Afbeelding 10. Enter als lintdorp tussen natte gronden rondom de Regge (aan de oostkant) en droge hoge akkergronden aan de westkant. In 1848 is het projectgebied nog in gebruik als akker.



Afbeelding 11. In 1891 is het lintdorp sterk verdicht en nog meer omringende gronden in gebruik genomen door de bewoners. In 1891 is het projectgebied nog steeds in gebruik als akker.



Afbeelding 13. Luchtfoto omgeving projectgebied



Afbeelding 14. Kaart Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Wierden: Hambergerweg valt binnen de dorpsrand. Dus doet het LOP hier geen specifieke uitspraken over het projectgebied. Wel pleit het LOP voor herkenbaarheid van het essenlandschap. Versterken van de esrand is één van de onderdelen van het essenlandschap wat in het projectgebied vorm kan krijgen.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Landschapontwikkelingsplan Wierden

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) Wierden beschouwt de oostkant van de Hambergerweg als stedelijk gebied en doet geen uitspraken over de gewenste landschappelijke ontwikkeling. Wel pleit het LOP voor het versterken van de herkenbaarheid van landschapstypen. In dit geval het landschapstype 'Essen- en Kampenlandschap'. Het versterken van de esrand is één van de onderdelen van het essenlandschap wat in het projectgebied vorm kan krijgen.

2.2.2 Inspiratiegids Streekeigen Huis & erf

De erven in het buitengebied van de gemeente Wierden dragen bij aan het streekeigen karakter. Ze zien er anders uit dan de erven in bijvoorbeeld het Vechtdal of de IJsseldelta. Wanneer de kenmerken van boerenerven (ligging in het landschap, erf structuur, beplanting, bouwwijze, kleur- en materiaalgebruik, details) zich beperken tot een bepaalde streek, is er sprake van streekeigen kenmerken. Deze kenmerken bepalen het karakter van het buitengebied van de gemeente Wierden. De gids bevat vijf aandachtspunten:

- Samenhang met het landschap;
- Erfstructuur;
- Erf inrichting;
- Gebouwen;
- Eenvoud en soberheid.

2.2.3 Rood voor Rood-beleid

Gemeente Wierden werkt met Rood voor Rood-beleid. Onderstaande uitgangspunten worden gehanteerd:

- Sloop van alle landschapontsierende agrarische schuren;

- Realisatie van één compensatiekavel per 850 m² te slopen landschapontsierende bedrijfsgebouwen;
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Goede landschappelijke inpassing / meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit;
- Uitgangspunt voor het formaat van de nieuwe woonbebouwing is maximaal 750 m³;
- Bij een nieuwe woning mag een bijgebouw van maximaal 100 m² gerealiseerd worden;
- De situering van het bijgebouw moet bijdragen aan een compact erf;
- De nieuwe woningen en nieuwe bijgebouwen worden geclusterd rond een erf;
- Uitgangspunt van het Rood voor Rood beleid is dat de nieuwe bebouwing binnen de huidige contouren van het erf gesitueerd wordt;
- Het formaat van een compensatiekavel is maximaal 1000 m².

2.2.4 Welstandsnota

De gemeente heeft een welstandsnota vastgesteld. In deze welstandsnota wordt helder weergegeven aan welke criteria bouwplannen in de gemeente getoetst worden. Ook staat hierin op welke aspecten specifiek wordt gelet in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten. Voor onze gemeente (binnen de kernen en het buitengebied) zijn er in totaal 13 gebieden onderscheiden. Per gebied worden er verschillende eisen aan de welstand gesteld.

De welstandscriteria in de welstandsnota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit de gemeente te weren. Dat is formeel de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we bouwplannen waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving.

De welstandsnota wordt door de dorpsbouwmeester gebruikt als uitgangspunt voor de door haar te toetsen bouwplannen.

De meest recente versie van de welstandsnota is op 9 september 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Welstandscriteria:

- Algemene welstandscriteria;
 - o Relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
 - o Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
 - o Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
 - o Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
 - o Schaal- en maatverhoudingen;
 - o Materiaal, textuur, kleur en licht;
 - o Detaillering.
- Criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen;
- Gebiedscriteria;
- Objectgerichte criteria voor specifieke bouwwerken.

2.2.5 Advies Het Oversticht

In juli 2014 heeft Het Oversticht een advies uitgebracht voor de ontwikkeling van het erf aan de Hambergerweg. In het advies van Het Oversticht pleit zij voor:

- Herstel natuurlijk reliëf;
- Verwijderen van betonnen damwanden;
- Dunning dichte randbeplanting;
- Sparen van waardevolle, oude bomen;
- Smalle, evenwijdige kavels;
- Nokrichting evenwijdig aan de kavelgrenzen, zodat er ruimte tussen de huizen blijft.

2.3 Provinciaal beleid

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.

2.3.1 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 en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte aangegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. Voor deze locatie is het ontwikkelingsperspectief mixlandschap van toepassing (zie afbeelding 15). Hiervoor geldt dat de voorkomende functies als landbouw, natuur, water en wonen als goede burens met elkaar om moeten gaan. Ruimte voor ontwikkeling van deze functies is mogelijk, maar functies mogen elkaar niet hinderen.

2.3.3 Natuurlijke laag

Het projectgebied 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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 15. Kaart Ontwikkelingsperspectief Omgevingsvisie Overijssel

diersoorten - inwerken op de ondergrond van de bodem en geologie. Op de plekken waar zand achterbleef na de ijstijden, ontstond een reliëfrijk landschap. de natuurlijke laag.

2.3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Uitgangspunten vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap met betrekking tot het projectgebied:

- Nieuwe samenhang creëren tussen dorp, erf en landschap;
- Es open houden;
- Vrijkomende erven benutten voor de ontwikkeling van werkerven op de flank van de es;
- Hoogteverschillen weer beleefbaar maken door beplantingen, reliëf en routes.



Afbeelding 17. Laag van het Agrarisch cultuurlandschap. Het gebied is aangemerkt als Mixland-schap.



Afbeelding 16. Natuurlijke laag

2.3.5 Stedelijke laag

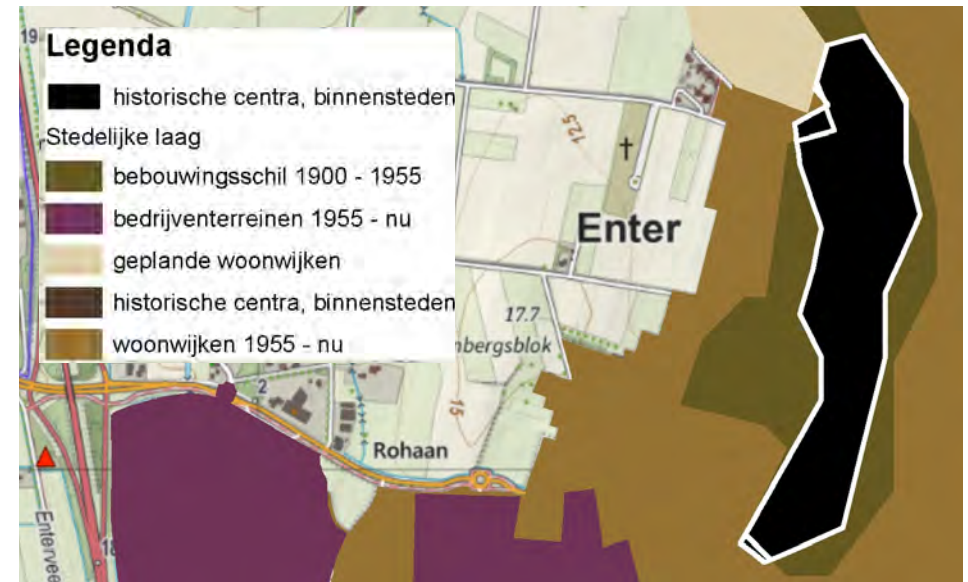
In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het projectgebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap.

2.3.6 Lust en leisure laag

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.



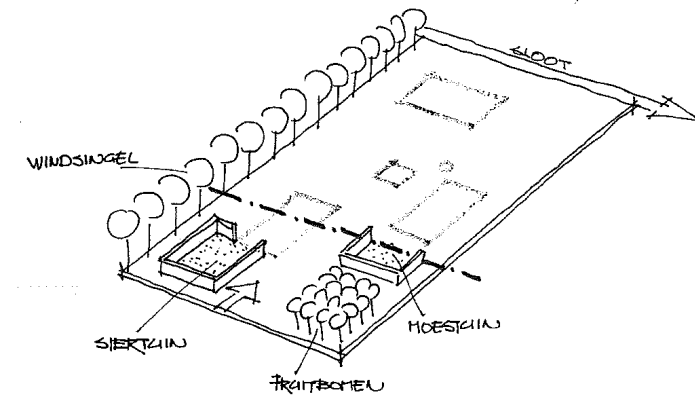
Afbeelding 18. Kaart Omgevingsvisie Overijssel Laag van de stedelijke laag



Afbeelding 19. Kaart Omgevingsvisie Overijssel Laag van Lust en Leisure

Schaal essenlandschap terugbrengen op projectlocatie

Traditioneel erfprincipe



Afbeelding 20. Afbeelding schematische weergave van het traditionele erfprincipe. Vaste onderdelen van de traditionele erfopbouw zijn de groenstructuren die de maat en schaal bepalen van het erf. Zoals een boomgaard, een hagenstructuur of een moestuin. In het ontwerp wordt gestreefd naar een hedendaagse vertaling van de traditionele erfopbouw. Met name de schaalgrootte is leidend in het ontwerp.



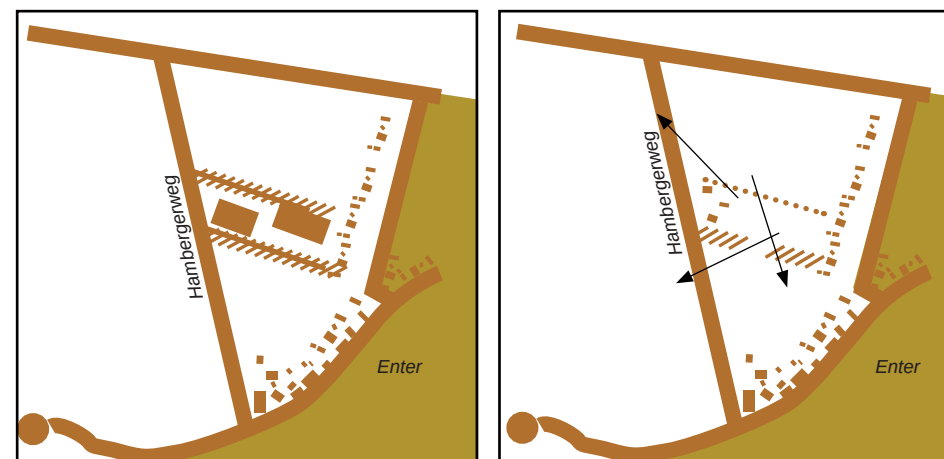
In het voorgaande hoofdstuk is de projectlocatie onderzocht en zijn de verschillende (beleids)opgaven weergegeven. Vanuit deze analyse volgen randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het erf.

3.1 Visie inrichting projectgebied

Het projectgebied is gelegen op de Enterse es. Het erf is op de oude akkergrond ontstaan. De grote hoeveelheid bebouwing, de grote oppervlakte bestrating en de dichte groenstructuren zijn niet karakteristiek voor het landschap. De inrichting van het projectgebied draagt bij aan het herstellen van karakteristieken en de schaal van het landschap.

Een ruimtelijke verbetering wordt gerealiseerd door:

- Sloop loodsen;
- Vermindering bestrating;
- Behoud waardevolle eiken;
- Verkleinen maat en schaal locatie van de schaal van een bedrijventerrein naar erfschaal, waardoor passend in het essenlandschap;
- Doorzichten in groen en nieuw te bouwen bebouwing;
- Inrichting nieuwe erven is geïnspireerd op klassieke erfopbouw uit een essenlandschap;
- Met de invulling van de landschappelijke beplanting dient uitsluitend inheems plantmateriaal te worden gebruikt. Daarnaast moet de beplanting bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.



Afbeelding 21. Links: de huidige situatie van het erf aan de Hambergerweg: solide en schaalvreemde kavel aan de rand van het dorp. Rechts: Gewenste situatie: terugbrengen van traditionele korrelgrootte van landschapselementen in erf, bebouwing en groenelementen. In de nieuwe situatie zijn doorzichten zijn mogelijk.

3.1.1 Stedebouwkundige opzet

De bebouwing op de erven dient beter aan te sluiten op de schaal van het landschap en de karakteristiek. Langs de Hambergerweg staan woningen in een onregelmatig lint. Met onregelmatig wordt bedoeld dat er verschillende kaprichtingen en rooilijnen zijn gebruikt. Over het algemeen kan wel gezegd worden dat de kavelgrenzen de historische kavelstructuur volgen. Opgave: de nieuwe bebouwing van het erf aansluiten op de stedebouwkundige opzet van de Hambergerweg en de dorpsrand van Enter.

Rechts (afbeelding 17) is schematisch weergegeven wat principes kunnen zijn voor de stedebouwkundige opzet van de drie woningen. Huidige stedebouwkundige opzet van de Hamburgerweg is een combinatie van de principes 'Verspreid' en 'Volgend'.

Samenhang met het landschap; herstel overgang es en dorpsrand Enter door een meer geleidelijke overgang. Huidig erf heeft weinig contact met omgeving (introvert), ontsluiting aan zijde dorp (achterkant aan Hambergerweg).

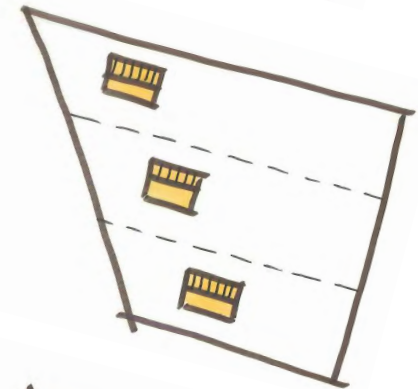
Verspreid

Willekeurige kavelrichting en nokrichtingen. Grote variatie.



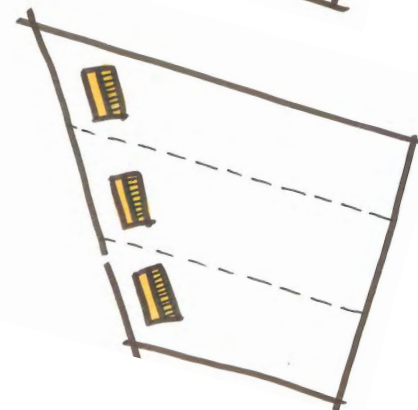
Volgend

Nokrichting evenwijdig aan huidige kavelstructuur en rooilijn volgt (trapsgewijs) Hambergerweg.



Hambergerweg

Nokrichting evenwijdig aan Hambergerweg (haaks op huidige kavelrichting), rooilijn ook evenwijdig aan weg.



Afbeelding 22. Principes stedebouwkundige opzet drie erven.

3.1.2. Inrichtingsplan (zie afbeelding 23)

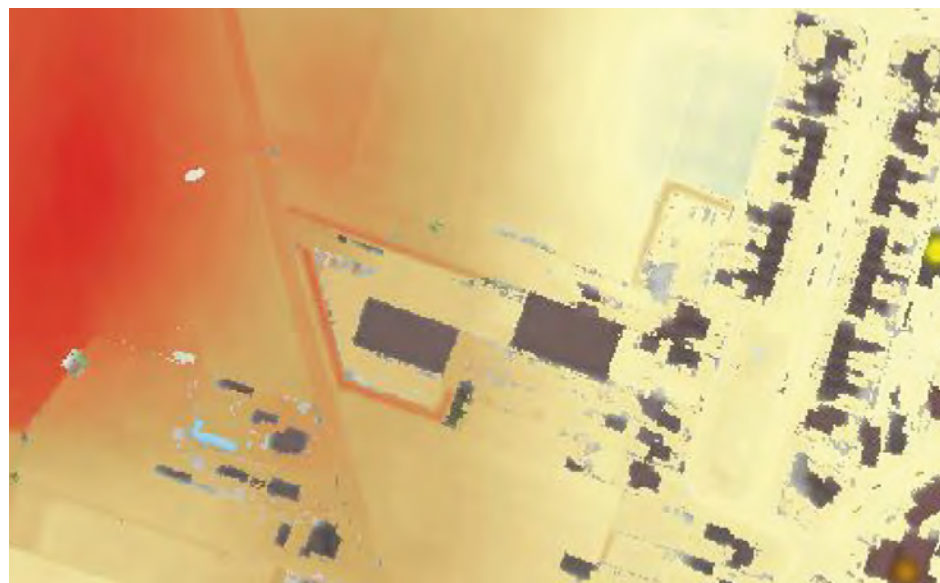
In het inrichtingsplan is de karakteristiek van het landschap als basis genomen. De karakteristiek wordt in de welstandsnota en Ervengids van gemeente Wierden als volgt beschreven: *De es is heel open en heeft een bolle ligging. De rand van de es is besloten door erfbeplanting, wegbeplanting en bosjes. Grote eikenbomen op de erven (in de vorm van eikengaarden) verbinden de erven met de eiken in het landschap, de overgang tussen erf en landschap is geleidelijk. De erven liggen vaak met de achterzijde naar de weg. Soms loopt de weg over het erf heen.*

Erf inrichting

De inrichting van het erf sluit aan op enerzijds de dorpsrand van Enter en anderzijds de overgang naar de open en bolle es. Het erf krijgt een rafelig silhouet van groen (singels en solitaire eiken op erfgrans) waardoor doorzichten vanaf erf naar landschap en andersom ontstaan. Hiermee wordt een geleidelijke overgang gecreëerd van het dorpsrand naar de open es richting het noordoosten. De woningen zijn hierbij grotendeels landschappelijk ingepast door het aanplanten van inheemse bomen en heesters, (bestaande) singels en enkele grote solitaire eiken aan de kant van de Hambergerweg. Het gemeentelijk eigendom (berm en sloot) blijft behouden tussen de Hambergerweg en nieuw te bouwen woningen. In hoogte wordt het meer natuurlijk reliëf van de bolling van de es hersteld (zie afbeelding 24 en 25).

Siergedeelte privetuinen

Het siergedeelte van de privétuinen is geconcentreerd direct rond de woning (met name aan de voorzijde). Op de erfgransen (tussen de woonkavels) bij voorkeur hagen toepassen (geen schuttingen of muurtjes). Op de grens van kavel 3 met de Hambergerweg komt een haag van *Fagus sylvatica*. Deze zorgt voor een overgang van het erf naar het landschap en het creëert ook privacy doordat de haag in de winter zijn blad behoudt.



Afbeelding 24. Hoogtekaart detail



Afbeelding 25. Herstellen natuurlijke overgang van hoog naar laag (hoogtelijnen volgen de contour van de es)

Bomenrij op gemeenteground

Langs de Hambergerweg is de initiatiefnemer voornemens een bomenrij van eikenbomen te planten op grond van de gemeente. De bomen komen op gemeenteground te staan en zorgen ervoor dat het erf goed in het landschap wordt verankerd. Vanaf de Hambergerweg blijft het uitzicht over het naastgelegen landschap behouden. De bomen worden onderhouden door de gemeente. Verder is het volgende overeengekomen:

- De eiken worden aangeplant op gemeentelijk eigendom tussen de boveninsteek van de sloot en het raster van de heer Schuitemaker.
- In veel gevallen is daar geen ruimte voor de aanplant, mits het raster ter plaatse naar binnen wordt gezet.
- Op de plekken waar een boom komt te staan worden de palen van het raster opgezet.
- Er ontstaan daardoor 5 (bij elke boom 1) driehoekige uitsparingen in het raster.
- Daar waar geen boom wordt aangeplant blijft het raster op de oorspronkelijke plek staan.

Inritten Hambergerweg

De drie inritten van de woningen zijn geclusterd in een lus. Hierdoor is de inrichting minder rationeel en ontstaat een gestrooide setting van solitaire eiken aan de voorzijde. De bestaande eik blijft hier gehandhaafd. Verharding van de inrit is ondergeschikt (halfverharding/ klinkerverharding) aan de Hambergerweg.

Singels

De drie kavels samen zijn aan de noord- en zuidzijde gescheiden van het agrarisch land met een 'losse' singel. Deels zijn dit restanten van de bestaande singels, deels zijn deze verwijderd en opnieuw ingeplant met heesters en boomvormers. Hierdoor ontstaat een meer losse randbeplanting, met af en toe doorzichten en een meer geleidelijke overgang naar het open essenlandschap. De beplanting van de singels is inheems (zie hoofdstuk 4).



Afbeelding 26. Referentie eikengard op erf (verbinding erf met landschap) Uit: Ervengids

Groenelement	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
Bomen						
	Leveren eiken. Maat 16-18	4	st	€ 101,00		€ 400
	Leveren eiken. Maat 10-12	5	st	€ 34,00		€ 170
	Leveren beuk. Maat 10-12	10	st	€ 39,00		€ 390
	Leveren winterlinde. Maat 10-12	2	st	€ 36,00		€ 70
	Leveren berk. Maat 10-12	5	st	€ 34,00		€ 170
	Leveren zoete kers. Maat 10-12	3	st	€ 34,00		€ 100
	Leveren esdoorn. Maat 10-12	3	st	€ 31,00		€ 90
	Planten solitairen inclusief grondverbetering plantgat	32	st	€ 40,00	€ 1.280	
Bomenrij						
	Leveren eiken. Maat 10-12	5	st	€ 34,00		€ 170
	Planten solitairen inclusief grondverbetering plantgat	5	st	€ 40,00	€ 200	
Singel - bosplantsoen						
	Leveren bosplantsoen	390	m ²	€ 2,50		€ 980
	Planten bosplantsoen	390	m ²	€ 2,50	€ 980	
Haag (op kavelgrenzen)						
	Leveren beuk: 180-200	510	stuks	€ 2,50		€ 1.280
	Toepassen grondverbetering	85	m ¹	€ 12,00	€ 1.020	
	Aanplanten nieuwe hagen 2 rijig (6 stuks per meter)	85	m ¹	€ 5,25	€ 450	
				Subtotaal	€ 3.930	€ 3.820

Onvoorziene kosten	%	5		€ 200	€ 190
			Subtotaal	€ 4.130	€ 4.010

BTW					
			subtotaal incl btw	€ 5.000	€ 4.250
			Eindtotaal incl btw		€ 9.130

Tabel investering beplanting



BEPLANTINGSPLAN EN KOSTENRAMING

In het beplantingsplan is uitgegaan van streekeigen beplantingselementen en soorten. Elementen als eiken- of fruitgaarden, singels en lanen zijn karakteristiek voor deze streek. De aanwezige enkeerdgrond biedt van nature een goede basis voor de volgende beplanting. Boomvormers; beuk, winteraik, **zomereik**, ruwe berk, **winterlinde**, haagbeuk, esp, zoete kers, esdoorn, wilde appel (kastanje). Heesters: vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, **hazelaar**, boswilg (liguster). Daarnaast groeien taxus, kamperfoelie, clematis, kardinaalsmuts, rozen, framboos, klimop hier gemakkelijk op deze bodem. Deze vegetatie heet 'Droog Winterieken-Beukenbos'.

Op basis van bovenstaande soorten is het sortiment en de raming opgesteld (zie tabel op linkerpagina).



FINANCIËLE ONDERBOUWING

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 bouwkavels. 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. Voor dit plan is zo goed mogelijk aangesloten op de 'Rood voor Rood-regeling'.

5.1 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 Hambergerweg 4 te Enter € 42.825,-.

5.2 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 II 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 € 148.048,-. Dertig procent van het totaalbedrag, € 44.414,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

5.3 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 €9.130,- (incl. BTW). 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 offertes in bijlage III), bedragen in dit geval €64.700,- (incl. BTW). De totale sloopkosten op deze locatie vallen daarmee € 21.875,- hoger uit dan het bedrag dat met de vaste sloopvergoeding wordt gedekt en geldt daarmee als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Er moet ook een grond- en tanksanering plaatsvinden (zie bijlage V). De kosten hiervoor bedragen € 18.029,- (inclusief btw). Als uitgangspunt kan genomen worden dat 'de vervuiler betaald', en dat deze kosten dus niet worden opgedragen. In dit geval betreft het geen grootschalige, en bewuste vervuiling. Het betreft een lichte vervuiling ter hoogte van de tanklocaties. Hiertoe is het redelijk 50% van de totale kosten op te dragen (€ 9.015,-).

Tot slot zijn er advies- en onderzoekskosten 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 € 18.150,-. Daar bovenop komen de kosten voor het uitvoeren van technische onderzoeken en het opstellen van het bestemmingsplan. De totale kosten overstijgen hiermee de € 25.000,- die bij Rood voor Rood-plannen opgedragen mogen worden. Daarnaast dient er €4.000,- aan leges betaald te worden.

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

Inrichtingskosten	€ 9.130,-
Extra sloopkosten	€ 21.875,-
Saneringskosten grond en tank	€ 9.015,-
Advies- en onderzoekskosten	€ 25.000,-
Leges	€ 4.000,-
Totale investeringen in ruimtelijke kwaliteit	€ 69.020,-

In totaal wordt € 70.400,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

5.4 Meerwaarde nieuwe bestemmingen

De financiële drager van het plan zijn de nieuw te realiseren woningbouwkavels. Dit betreffen in eerste instantie de twee nieuwe woningbouwkavels. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwkavels is een taxatie uitgevoerd door een erkend taxateur (zie bijlage IV). De waarde van twee woningbouwkavels (elk 1.000 m²) op de locatie aan de Hambergerweg 4 te Enter bedraagt op grond van deze taxatie € 280.000,- (bouwrijp). De gemeente Wierden is van mening dat de waarde van de twee woningbouwkavels hoger ligt, namelijk € 360.000,- (bouwrijp). De huidige waarde van de ondergrond (bedrijfsbestemming met een waarde van naar schatting € 70,- / m²) moet hier van worden afgetrokken (in totaal € 140.000,-). De totale meerwaarde van de 2 nieuwe woningbouwkavels bedraagt daarmee € 220.000,-. Daarnaast wordt een bestaande (bedrijf)woning verplaatst. De waarde van deze nieuwe (burger)woningbouwkavel, aan de noordwest-zijde, is geschat op € 180.000,-. De huidige woning heeft echter ook nog een waarde. Deze waarde van naar schatting € 100.000,-, wordt van de nieuw geschatte waarde afgetrokken. De meerwaarde van de te verplaatsen woningbouwkavel bedraagt daarmee naar schatting € 80.000,-.

Meerwaarde 2 nieuwe woningbouwkavels	€ 220.000,-
Meerwaarde te verplaatsen woning	€ 80.000,-
Meerwaarde 3 woningbouwkavels	€ 300.000,-

Tot slot wordt de bedrijfsbestemming van meer dan 2000 m² aan gronden, gewijzigd in de bestemming 'Tuin'. Dit betreft een waardedaling van minimaal € 100.000,-. Tot slot moeten de kavels bouwrijp gemaakt worden. De kosten hiervan worden ingeschat op € 45.000,-. De totale meerwaarde van de gewijzigde bestemmingen bedraagt daarmee € 155.000,-.

5.5 Conclusie

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

Meerwaarde bouwkavels	€ 155.000,-
Standaard sloopkosten	€ 46.625,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 44.414,-
Minimale investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 63.961,-

Conclusie is dat, wanneer het voorliggende plan wordt getoetst aan de financiële uitgangspunten van de Rood voor Rood-regeling, niet verder geïnvesteerd hoeft te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Er dient minimaal € 63.961 te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Daadwerkelijk wordt er € 69.020,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

BIJLAGEN

Bijlage I:	Advies Oversticht
Bijlage II:	Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde
Bijlage III:	Sloopoffertes
Bijlage IV:	Taxatie bouwkavels
Bijlage V:	Offerte grond- en tanksanering



Ervenconsulentadvies 2108 WRD: Hambergerweg 4, Enter, gemeente Wierden

Datum aanvraag : juli 2014
 Advies in kader van : KGO / sloop en nieuwbouw

Opgave

De gemeente Wierden verzoekt de ervenconsulent advies uit te brengen in verband met plannen van de initiatiefnemer om 1865 m² aan bedrijfsgebouwen op een voormalig bedrijventerrein te slopen en daarvoor twee woningen te bouwen, met toegangen aan de Hambergerweg. Ook wil men een woning aan de oostzijde van het terrein verplaatsen naar deze westzijde. In een voorlopig voorstel worden de drie te bouwen woningen geplaatst in de richting van de al aanwezige kavellijnen. Op 17 juli 2014 heeft het terreinbezoek plaatsgevonden, in gezelschap van de initiatiefnemer en zijn adviseur, de gemeente Wierden en de ervenconsulent.

Situatie

Het voormalig bedrijf ligt tussen woonbebouwing aan de oostelijke rand van de Enterse Es. Er zijn twee toegangen, aan de Daalakkers waar de hoofd woning en de tweede woning, een eenvoudige containerachtig gebouw, staan, en aan de Hambergerweg, die van noord naar zuid langs en over de es loopt. Direct achter de woningen wordt de gehele breedte van het terrein gevuld met een grote loods. Het achterste deel van het terrein is meer dan twee keer zo breed; een nog grotere en langere loods ligt hier achter drie buurten. Het terrein is ten opzichte van de es verdiept; het hoogteverschil wordt opgevangen door betonnen wanden. Het terrein is aan noord-, west- en zuidzijde omgeven door een dichte begroeiing van bomen en struiken.

De Hambergerweg loopt vanuit het dorp in noordelijke richting, de es op. Uit bestudering van de historische kaart blijkt dat de weg het traject volgt van een voormalige spoorlijn, van Goor (en verder) naar Rijssen. De es is in de loop van de tijd vanuit Enter steeds verder bebouwd. Ook langs de Hambergerweg zijn woningen in een strokenverkaveling geplaatst. Het terrein hoort bij de bewoonde kom van Enter.

Advies

De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk verbeterd door de sloop van de grote loodsen. Er is een grote kans om een deel van het verdwenen natuurlijke reliëf te herstellen. Verwijderen van de betonnen damwanden hoort bij de daarvoor te nemen acties. In de tuinen achter de te bouwen woningen zal het hoogteverschil moeten worden overbrugd door middel van een natuurlijke glooiing of terrasserings. Keuze voor het een of het ander dient over de drie percelen gelijk te zijn. Dunning van de dichte randbeplanting draagt eraan bij dat de huizen en tuinen weer meer betrokken worden bij hun omgeving. Vanuit het zuiden komend heeft men meer zicht op de es. Enkele waardevolle oude bomen moeten gespaard worden; veel onderbeplanting wordt verwijderd. De gebouwen staan op smalle evenwijdige kavels. Bouw de woningen met de nokrichting evenwijdig aan de kavelgrenzen, zodat er ruimte tussen de huizen blijft.

Gebouwen:

Omdat hier sprake is van de bebouwde kom en van een vorm van voortzetten van de lintbebouwing is het logisch dat de architectuur van de drie woningen niet dezelfde hoeft te zijn. De bebouwing moet voldoen aan de criteria die in gebied 12 (Oudere projectmatige woonbuurten) van de welstandsnota gesteld worden. De woningen vormen met elkaar geen ensemble. De welstandsnota geeft uitgangspunten voor woningen in dit deel van de gemeente. Omdat het hier een KGO opgave betreft kunnen er meer eisen worden gesteld aan de uitstraling van de woningen. De ligging aan de rand van de es vraagt om een ingetogen architectuur, die in massa en vorm zichtbaar reageert op de bebouwing in de omgeving (Daalakkers).

Conclusie:

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is zichtbaar door de verwijdering van de grote bedrijfshallen en de daaromheen liggende bestrating. Natuurlijk reliëf kan worden hersteld. De woningen moeten een uitstraling hebben die past langs de rand van de es.

Colofon

Het Hambergerweg is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	6967
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	160411_6967_SJR_Rapport_Hambergerweg.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Mark Elshof
Ontwerper:	Nelleke Manschot

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2015, 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