

| Rood-voor-Rood De Judithhoeve

Juni 2010



Judithhoeveweg 5 te Losser

ROOD-VOOR-ROOD

“De Judithhoeve”

Opdrachtgever(s): Vereniging Natuurmonumenten

Adres: Bentheimerstraat 15 A

Rapportnummer: 583-1

Datum: 22-06-2010

Opgesteld door: ing. T. Schoolkate

Paraaf gemeente:

Paraaf rechthebbende:

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Objectbeschrijving en beleidskader	5
2.1 Ligging	5
2.2 Landschapskarakteristiek	7
2.3 Beleidskader	8
Uitgangspunten uitwerking rood-voor-rood	9
3.1 Te slopen opstallen	9
3.2 Te bouwen woning	10
Investerings ruimtelijke kwaliteit	11
Financiële verantwoording	12
Bijlagen	13
Bijlage 1: Kaart te slopen en te handhaven opstallen	13
Bijlage 2: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde	13
Bijlage 3: Offerte asbestverwijdering en sloopkosten	13
Bijlage 4: Landschapsschets De Judithhoeve	13
Bijlage 5: Landschapsplan De Judithhoeve	13
Bijlage 6: Landschapsplan Erve Middelkamp	13

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Vereniging Natuurmonumenten is eigenaar van de Judithhoeve en omliggende gronden op Landgoed De Snippert te Losser.

De Judithhoeve is genoemd naar de dochter van Helmich Benjamin Blijdenstein. Onder zijn leiding is het landgoed aangelegd met boerderij, akkers en landschappelijk gelegen weilanden, op gronden die door zijn vader, Albert Jan Blijdenstein, waren aangekocht. Evenals zijn vader heeft Helmich Blijdenstein een belangrijke bestuurlijke rol gespeeld in de Nederlandse Heide Maatschappij.

De boerderij Judithhoeve is onlangs pachtvrij gekomen. Dat maakt dat Natuurmonumenten zich moet beraden over de toekomstige ontwikkelingen van het landgoed.

Het in 2005/2006 door de provincie Overijssel ontwikkelde beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (rood-voor-groen en rood-voor-rood) biedt mogelijkheden voor een goede herbestemming van het erf. Op het erf van de Judithhoeve staat een grote ligboxenstal die aangemerkt kan worden als landschapsontsierend. Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat een rood-voor-rood initiatief hier in technische zin mogelijk is (voldoende vierkante meters schuur). De gemeente Losser is in principe bereid om mee te werken aan een rood-voor-rood project, in de B & W vergadering van 27 april 2010 is het besluit tot principemedewerking door de gemeente genomen.

Voorliggend plan behelst het realiseren van een rood-voor-rood kavel met bijbehorende investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

In hoofdstuk 2 wordt het object en het beleidskader nader omschreven. In hoofdstuk 3 worden de rood-voor-rood uitgangspunten m.b.t. de te slopen en de te bouwen woning uitgewerkt. In hoofdstuk 4 wordt de uitwerking van 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

De Judithhoeve is gelegen ten zuidoosten van Oldenzaal, aan de zuidzijde van de N734 ter hoogte van de Losserhof. Deze omgeving wordt ook wel “De Snippert” genoemd. Op onderstaande tekening (figuur 1) is de locatie van het bezit aangegeven.

*Figuur 1 ,
ligging in de regio*



*Figuur 2,
Luchtfoto
(Bron: Google Earth)*

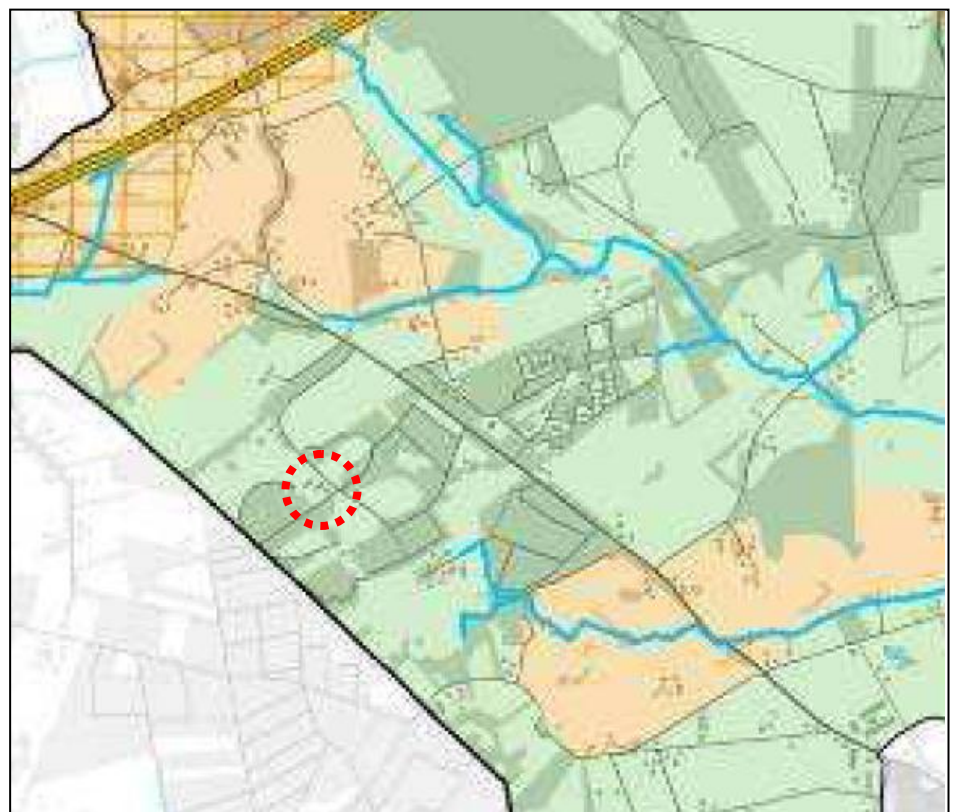


2.2 Landschapskarakteristiek

Volgens de Kadernota Buitengebied van de gemeente Losser kan het plangebied worden gekarakteriseerd als behorend tot het “Broek- en heidelandschap” (zie figuur 3). Dit landschapstype kent een meer rationele verkaveling met rechte lijnen en heeft een open karakter door de afwezigheid van beplanting tussen de percelen.

De feitelijke omstandigheden ter plaatse komen niet overeen met de hierboven beschreven landschapskarakteristiek. In bijlage 5 is een beschrijving van de feitelijke landschapskarakteristiek gegeven.

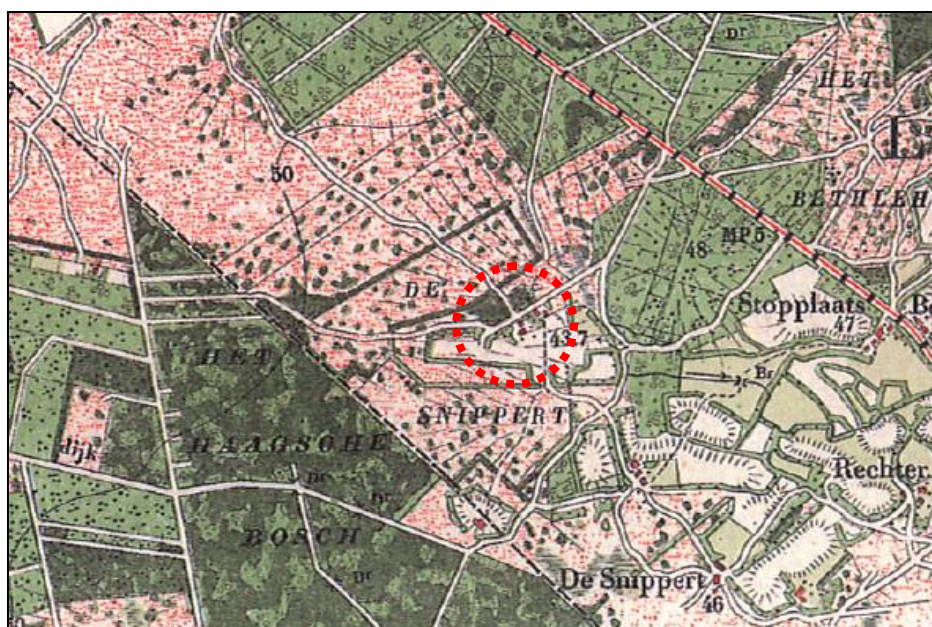
*Figuur 3,
Landschapstypenkaart
(Bron:
Kadernota
Buitengebied
Losser)*



Verklaring

- Broek- en heidelandschap
- Essen- en Kampenlandschap
- Nadere aanduiding**
- Stuwwal
- Beekdal

*Figuur 4,
topografische
situatie rond
1900*



Rond 1900 is landgoed de Snippert niet als zodanig herkenbaar, wel is de huidige huisplaats rond 1900 ook in gebruik als erf. Veel van de omliggende gronden zijn nog “woest” en bestaan dan hoofdzakelijk uit heide.

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 minimaal 850 m² bedrijfsgebouwen kan, onder voorwaarden, een bouwkaavel voor een woning worden verkregen. De waarde van die bouwkaavel 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.

De gemeente Losser heeft de beleidsruimte rondom de provinciale Rood voor Rood-regeling vastgelegd in de beleidsnotitie “Rood voor Rood met gesloten beurs”, de kadernota Buitengebied Losser en het bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente heeft besloten de beleidsvrijheid, die de provinciale regeling geeft, in grote lijnen te volgen.

Bestemmingsplan

Het object is gelegen in het “Bestemmingsplan Buitengebied 1983” en heeft volgens de gemeente de bestemming “Agrarisch bouwblok”.

HOOFDSTUK 3

Uitgangspunten uitwerking rood-voor- rood

3.1 Te slopen opstallen

Op het erf aan de Judithhoeveweg 5 staat een verbouwde ligboxenstal (open frontstal met bouwjaar 1983). De stal is uitgebreid in 1993. De totale oppervlakte is 914 m².

Het te slopen opstal verkeert in redelijke staat en is deels gedekt met asbesthoudende platen.

In totaal wordt er 914 m² gesloopt en de mestopslag van 885 m³ wordt verwijderd.



Tevens wordt er ca. 500 vierkante meter erfverharding verwijderd. In bijlage 1 is een kaart met de te slopen opstallen opgenomen.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is bepaald door een onafhankelijk taxateur; dhr. H.J.B. Tijink.

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen opstallen bedraagt € 127.631,-. 30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde (€ 38.290,-) wordt ten laste van het project gebracht. In bijlage 2 is de waardebepaling nader omschreven.

Sloopkosten

De sloopkosten zijn in de rood-voor-rood regeling genormeerd op € 25,- (exclusief btw) per vierkante meter. In totaal wordt er 914 m² aan gebouwen gesloopt.

Het te slopen opstal is sterk vervuild met asbest. Op basis van een onafhankelijk uitgevoerde asbestinventarisatie is een gespecificeerde offerte voor de asbestsanering opgevraagd. De asbestsanering bedraagt € 17.900,- (excl. btw). Tezamen met de asbestinventarisatie (672,-) wordt er een bedrag van € 18.572,- aan asbestsanering opgenomen. In bijlage 3 is de offerte opgenomen.

3.2 Te bouwen woning

De te bouwen woning zal niet op het erf van De Judithhoeve worden gebouwd, Natuurmonumenten is voornemens het bouwrecht te vervreemden. Ten behoeve van de begroting is de waarde van het bouwrecht gesteld op € 175.000,-. Doorgaans worden de bouwrechten getaxeerd op een waarde tussen de € 160.000,- en € 175.000,-.

HOOFDSTUK 4

Investerings ruimtelijke kwaliteit

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit worden in dit hoofdstuk puntsgewijs omschreven.

Erfinrichting Judithhoeve

Voor de Judithhoeveweg 5 is door een landschapsdeskundige een schets gemaakt (zie bijlage 4). De erfbeplanting zal volgens het in bijlage 5 bijgevoede landschapsplan gerealiseerd worden. De bijdrage van Natuurmonumenten aan de erfinrichting is beperkt tot € 10.000,- de daadwerkelijke kosten zullen vele malen hoger zijn, de meerkosten worden door de erfpachter gedragen.

Herstelplan erve Middelkamp aan de Bentheimerstraat te De Lutte

In 2005 is er door het Oversticht een rapportage opgesteld waarin aanbevelingen worden gedaan voor de verbetering van de landschappelijke inpassing van het erf. Bureau Sylvester heeft de aanbevelingen uitgewerkt in een concreet plan, het plan is in bijlage 6 opgenomen.

In het kader van het rood-voor-rood project worden de volgende werkzaamheden opgevoerd;

- Aanpassen erfverharding (asfalt vervangen door halfverharding);
€ 23.500,- exclusief en 27.965,- inclusief btw
- Aanbrengen fruitbomen en eiken;
€ 770,- exclusief en € 816,- inclusief btw
-
- Aanbrengen hagen;
€ 740,-. Exclusief en € 784 inclusief btw
- Aanleg karrenspoor (verwijderen tegels);
€ 2.500,- exclusief en € 2975,- inclusief btw .
- Plaatsen 4 picknickbanken;
€ 600,- exclusief en € 714 inclusief btw.

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.

Begroting Rood-voor-rood Judithhoeve

			Kosten	Opbrengsten
omschrijving	Aantal	€ /eenheid	bedrag	bedrag
Kosten				
Getaxeerde waarde bouwkaavel				€ 175.000
inbrengwaarde bouwkaavel			€ 15.000	
30 % gecorrigeerde vervangingswaarde			€ 38.289	
sloopkosten genormeerd 914+500	1414	€ 29,75	€ 42.067	
asbestsanering			€ 18.572	
plankosten			€ 15.000	
leges bestemmingsplanwijziging			€ 15.000	
totaal			€ 143.928	
rest te investeren in ruimtelijke kwaliteit				€ 31.072
Investeringen ruimtelijke kwaliteit				
Bijdrage erfinrichting Judithhoeve			€ 10.000	
Herstel erf Middelkamp:				
> aanpassen erfverharding			€ 27.965	
> planten fruitbomen en eiken			€ 816	
> planten hagen			€ 784	
> aanleg karrespoor			€ 2.975	
> plaatsen 4 picknickbanken			€ 714	
		Totalen	€ 43.254	€ 31.072

Bijlagen

Bijlage 1: Kaart te slopen en te handhaven opstellen

Bijlage 2: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage 3: Offerte asbestverwijdering en sloopkosten

Bijlage 4: Landschapsschets De Judithhoeve

Bijlage 5: Landschapsplan De Judithhoeve

Bijlage 6: Landschapsplan Erve Middelkamp