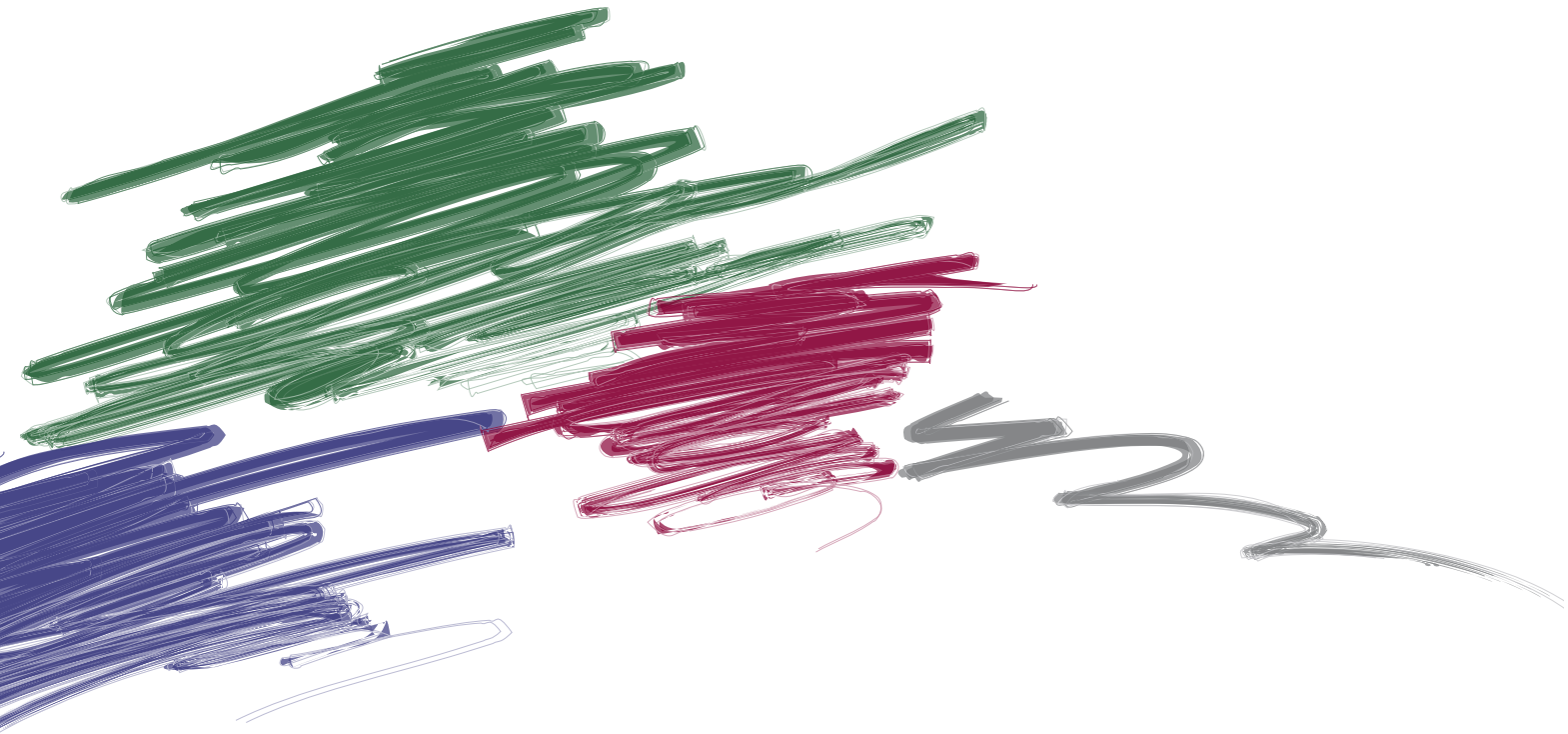


Rood voor Rood Kemna

*Koppelboerweg 18 De Lutte en
Nijenhaerweg 20 Beuningen*



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Rood voor Rood Kemna

*Koppelboerweg 18 De Lutte en
Nijenhaerweg 20 Beuningen*

Opdrachtgever:

Naam: De heer Kemna
Adres: Harinkweg 10
Postcode, plaats: 7587 NX De Lutte

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 4334
Datum: 08-11-2011
Projectleider: Ben Velthuis
Opgesteld: Marjolein Prins en Mark Elshof
Gecontroleerd: Ben Velthuis



INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Het inrichtingsplan	7
1.2 De ontwikkelingslocaties	7
1.3 Leeswijzer	9
2. BELEIDSANALYSE	11
2.1 Rijksbeleid, de Nota Ruimte	11
2.2 Provinciaal beleid, de Omgevingsvisie Overijssel	13
2.3 Provinciaal beleid, Reconstructieplan Salland-Twente	17
2.4 Gemeentelijk beleid, Landschapsontwikkelingsplan	17
2.5 Gemeentelijk beleid, Welstandsnota	17
2.6 Gemeentelijk beleid, Rood voor Rood	19
3. PROJECTLOCATIES NADER BEKEKEN	21
3.1 Huidige situatie erven	21
3.2 Advies van het Oversticht	23
4. RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING	25
4.1 Uitgangspunten van beleid en landschap	25
4.2 Het Oversticht	25
4.3 Initiatiefnemer	25
5. INRICHTINGSSCHETS	27
5.1 Landschappelijke inrichting erf	27
5.2 Beplantingsplannen	29
6. OMGEVINGSTOETS	35
6.1 Geurhinder	35
6.2 Geluidshinder	35
6.3 Natuurbescherming	35
6.4 Bodemonderzoek	37
6.5 Externe veiligheid	37
6.6 Archeologie	37
6.7 Luchtkwaliteit	37
7. FINANCIËLE ONDERBOUWING	39
7.1 Sloopkosten	39
7.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	39
7.3 Investeringsruimte kwaliteit	39
7.4 Waarde bouwbestemming	40
BIJLAGEN	43



Afbeelding 1: Luchtfoto locatie Koppelboerweg 18 De Lutte



Afbeelding 2: Luchtfoto locatie Nijenhaerweg 20 Beuningen



1

INLEIDING

1.1 Het inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan beschrijft de voorgenomen ontwikkeling van het erf aan de Koppelboerweg 18 te De Lutte (zie afbeelding 1). Het doel is om, nu de agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn gestaakt, een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag te maken door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling. Landschapontsierende bedrijfsgebouwen worden daarbij gesloopt en het erf wordt landschappelijk ingericht. Tevens worden er op een tweede locatie in de gemeente Losser, aan de Nijenhaerweg 20 te Beuningen (zie afbeelding 2), bedrijfsgebouwen gesloopt. Ook dit erf wordt landschappelijke ingepast.

Ter compensatie van de te slopen bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, wordt aan de Koppelboerweg 18 één nieuwe woning teruggebouwd met een maximum volume van 1500 m³. Daarnaast wordt één nieuw bijgebouw gerealiseerd met een maximum oppervlakte van 300 m².

1.2 De ontwikkelingslocaties

Koppelboerweg 18

De woonboerderij en de bedrijfsgebouwen op het erf aan de Koppelboerweg 18 staan al enige tijd leeg. Vanwege het verlies van de agrarische functie, een brand op deze locatie en het uitblijven van onderhoud vertonen de gebouwen een rommelig en verpauperd aanzicht.



Afbeelding 3: Overzicht te slopen en her te bouwen bebouwing Koppelboerweg 18 De Lutte



Foto's van de huidige situatie Nijenhaerweg

De 306 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden gesloopt in het kader van de regeling Rood voor Rood (zie afbeelding 3). Hiermee ontstaat een bouwrecht voor één nieuwe woning. Daarnaast wordt de (afgebrande) woonboerderij gesloopt. De initiatiefnemer van dit plan, de heer H. Kemna, is voornemens om één ruime woning (van maximaal 1500 m³) terug te bouwen. Daarbij wordt één bijgebouw gerealiseerd (van maximaal 300 m²).

Nijenhaerweg 20

Bij deze regeling Rood voor Rood, waarbij landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt mogen worden in ruil voor een woningbouwkavel en een kwaliteitsverbetering van het landschap, moet minimaal 850 m² gesloopt worden. Daartoe is een tweede slooplocatie gevonden aan de Nijenhaerweg 20 te Beuningen. Op deze locatie worden een grote vleesvarkensschuur en twee bergingen gesloopt (zie afbeeldingen 4). Eén bijgebouw van 48 m² blijft behouden. Na de sloop wordt het erf opnieuw ingericht. Waardoor ook op deze locatie een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt geboekt.

1.3 Leeswijzer

Dit inrichtingsplan geeft de herontwikkeling van de erven aan de Koppelboerweg 18 en de Nijenhaerweg 20 weer. Hoofdstukken 2 en 3 van dit rapport bevatten de analyse van de projectgebieden. Deze twee hoofdstukken vormen samen de basis voor de randvoorwaarden voor de ontwikkeling (hoofdstuk 4) en de inrichtingsschetsen en beplantingsplannen (hoofdstuk 5). In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan getoetst. Hoofdstuk 7 bevat tot slot de financiële onderbouwing van het project.



Afbeelding 4: Overzicht te slopen en te behouden bebouwing Nijenhaerweg 20 Beuningen



Foto's van de huidige situatie Koppelboerweg



2

Beleidsanalyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende overheidsbeleid, waaronder de Omgevingsvisie en de Rood voor Rood-regeling. Hiermee wordt enerzijds getoetst of de voorgenomen ontwikkeling past binnen het vastgestelde beleidskader en anderzijds worden de randvoorwaarden duidelijk.

2.1 Rijksbeleid, de Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De Nota Ruimte stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen anticiperen. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn:

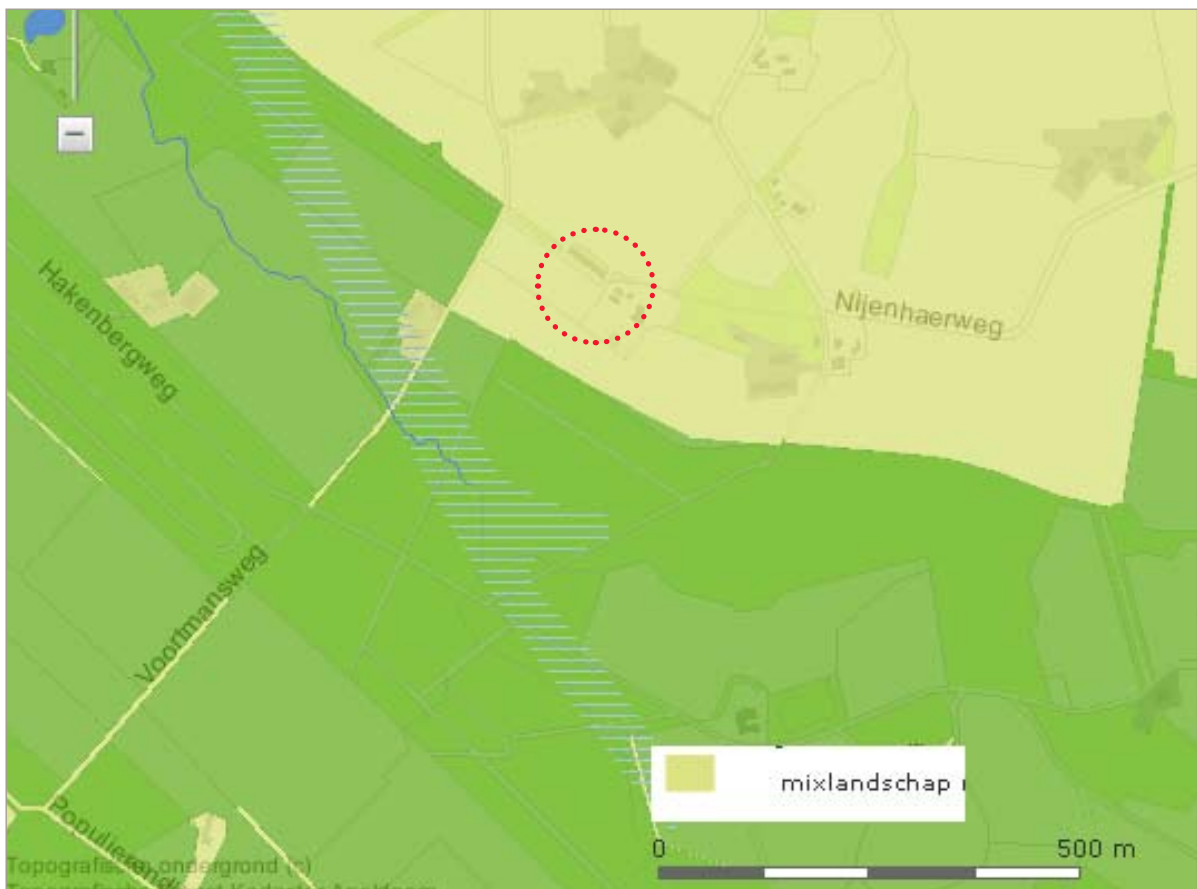
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.

De functieverandering op beide projectlocaties voldoet aan de doelstellingen van de Nota Ruimte. Dit met name vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van de landschapontsierende agrarische bebouwing en de landschappelijke inpassing op beide locaties.



Afbeelding 5: Ontwikkelingsperspectieven Koppelboerweg (prov. Overijssel)



Afbeelding 6: Ontwikkelingsperspectieven Nijenhaerweg (prov. Overijssel)

2.2 Provinciaal beleid, de Omgevingsvisie Overijssel

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.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie).

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om deze opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

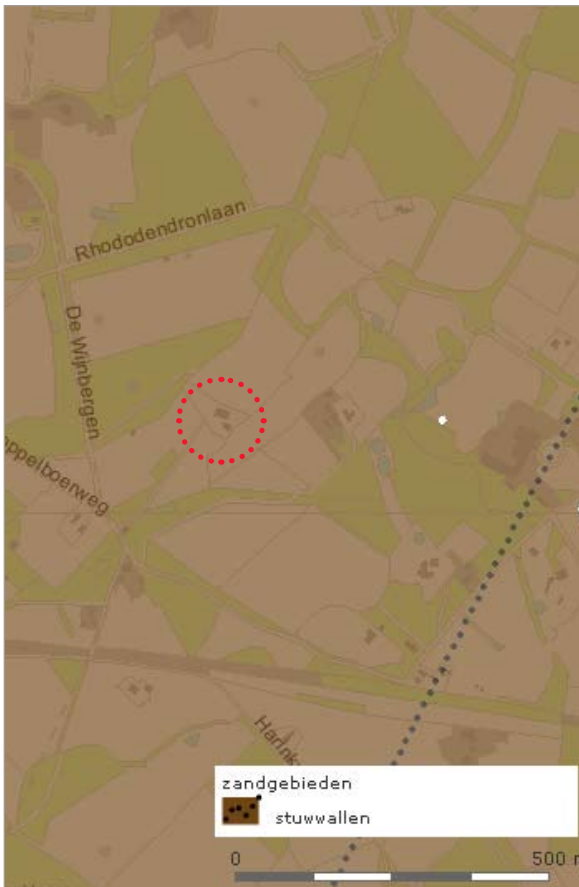
Aan de hand van deze drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes

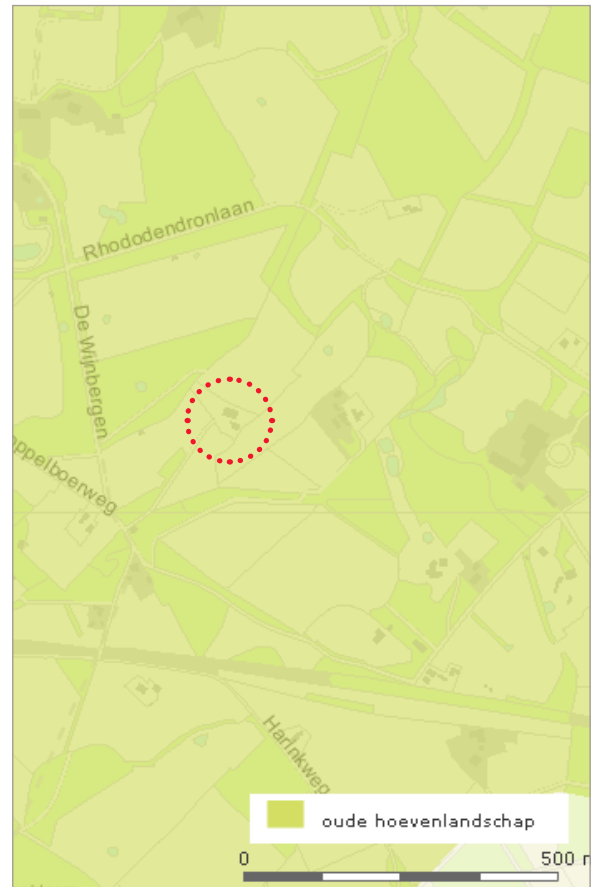
Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. Zowel de sloop- als de ontwikkelingslocatie behoren tot het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap' (zie afbeeldingen 5 en 6). In dit gebied ligt het accent op de veelzijdigheid van de gebruikruimte.



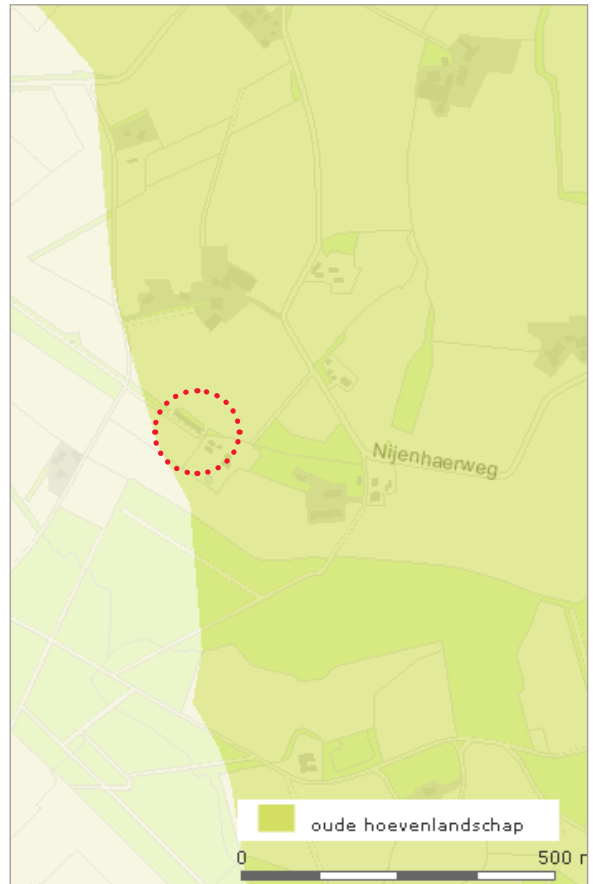
Afbeelding 7: Natuurlijke laag Koppelboerweg (prov. Overijssel)



Afbeelding 8: Laag agrarisch cultuurlandschaps Koppelboerweg (prov. Overijssel)



Afbeelding 9: Natuurlijke laag Nijenhaerweg (prov. Overijssel)



Afbeelding 10: Laag agrarisch cultuurlandschaps Nijenhaerweg (prov. Overijssel)

Landbouw, natuur, water en wonen zijn goede burens. Daarnaast maken beide locaties onderdeel uit van het Nationaal Landschap Noordoost Twente en ligt het erf aan de Koppelboerweg 18 in de Ecologische Hoofdstructuur. De voorgestane functieverandering op beide locaties past daarmee goed in de geldende ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken

In de Omgevingsvisie heeft de provincie Overijssel de eigenschappen van gebieden verwoord en verbeeld in de gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn opgebouwd uit een viertal lagen: de natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van gebiedskenmerken in deze vier lagen, gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Zowel de slooplocatie aan de Nijenhaerweg 20 als de sloop- en nieuwbouwlocatie aan de Koppelboerweg 18 liggen op een ondergrond van stuwwallen en ruggen (zie afbeeldingen 7 en 9). De afwisseling van opgewaaide en gestuwde ruggen en uitgesleten beekdalen zorgt voor de hoogteverschillen van beide gebieden.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

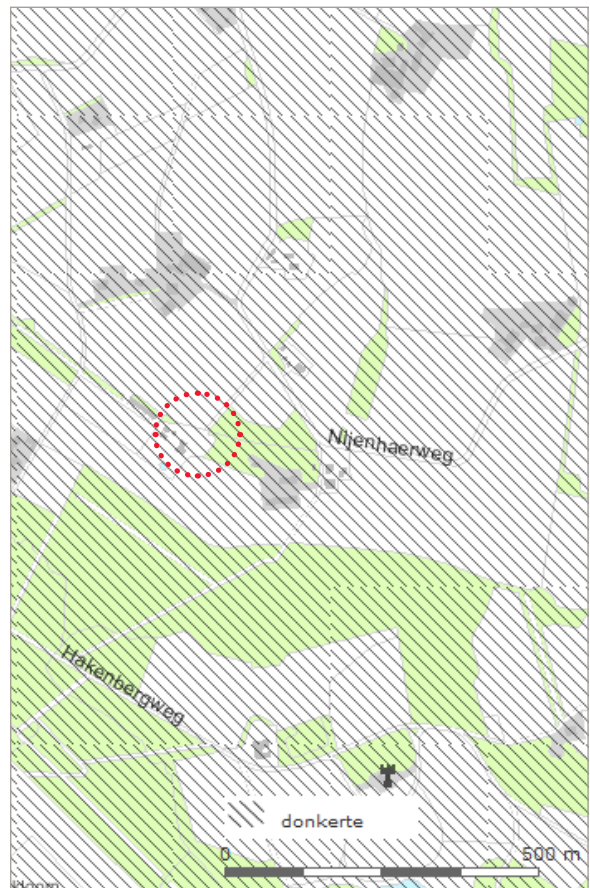
Het agrarisch cultuurlandschap geeft de antropogene invloed op de natuurlijke omstandigheden weer. Beide projectlocaties liggen in het oude hoevenlandschap (zie afbeeldingen 8 en 10). Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door een kleinschalig landschap met een onregelmatige structuur, veroorzaakt door de vele kleine hoogteverschillen. Het landschap is opgebouwd uit verspreide erven, bosjes, houtwallen, bomenrijen, akkers, weilanden en beken. Het beleid richt zich op behouden en accentuering van de dragende structuren.

Stedelijke laag

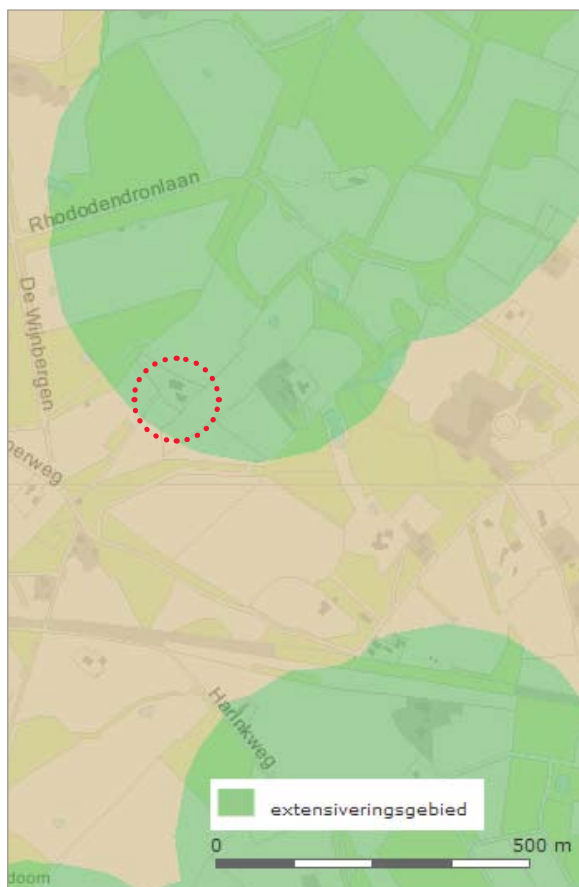
In de stedelijke laag is het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk en ordenend principe. Vestiging werd bepaald door efficiëntie en nabijheid. Steden zijn de economische motors van de provincie. Aangezien de projectlocaties niet direct in de stedelijke laag liggen en dus geen belemmerende ontwikkeling vormen op de aanwezige verbindingen, zijn specifieke normen en richtingen uit deze laag niet van toepassing.



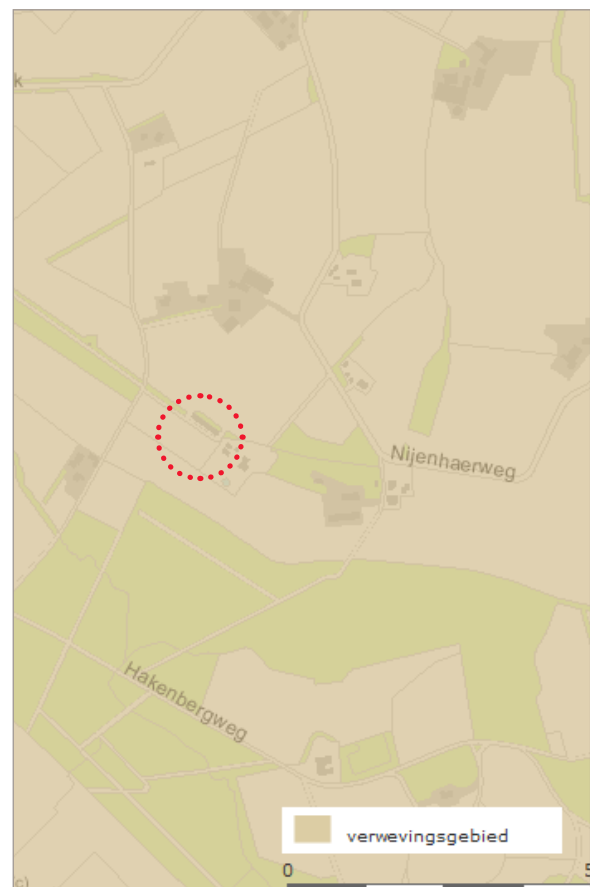
Afbeelding 11: Lust- en leisurelaag Koppelboerweg (prov. Overijssel)



Afbeelding 12: Lust- en leisurelaag Nijenhaerweg (prov. Overijssel)



Afbeelding 13: Reconstructiezonering Koppelboerweg (prov. Overijssel)



Afbeelding 14: Reconstructiezonering Nijenhaerweg (prov. Overijssel)

Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag kenmerkt zich door het welbehagen, trots en beleving. In deze laag komen recreatieve gebiedskenmerken voor, zoals een landgoed, recreatiepark of recreatieve route. Uit afbeelding 11 blijkt dat in de omgeving van de locatie aan de Koppelboerweg 18 een recreatieve route loopt. De locatie aan de Nijenhaerweg 20 ligt daarnaast in het donkertegebied (afbeelding 12).

2.3 Provinciaal beleid, Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet in werking getreden. Vanuit de Reconstructiewet is het buitengebied in drie gebieden verdeeld: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. De slooplocatie aan de Nijenhaerweg 20 ligt in verwevingsgebied en het erf aan de Koppelboerweg 18 ligt in extensiveringsgebied, zie afbeeldingen 13 en 14.

In verwevingsgebied gaan landbouw, natuur en recreatie samen. In het extensiveringsgebied is alleen ruimte voor wonen en natuur. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij is in dit gebied onmogelijk.

2.4 Gemeentelijk beleid, Landschapontwikkelingsplan

Deelgebied van de Oldenzaalse stuwwal, Elfterheurne-Lage Hoek

Het deelgebied Elfterheurne-Lage Hoek bekleedt in Losser een bijzondere rol, vanwege zijn waterhuishoudkundige opbouw. Op de rand van de stuwwal ontspringen veel bronnen die de bovenlopen van de Dinkel voeden. Het gebied bevat veel bos en landbouw, waarin een deels herkenbaar oorspronkelijk essen- en kampenlandschap te vinden is. Met name in de noordoostelijke hoek en in de zuidelijke punt. Als ontwikkelingsaccenten worden behoud en versterking van landschapswaarden voorgestaan. De brongebieden dienen zo te worden ingericht dat het watersysteem wordt versterkt. Acties als het langer vasthouden en het laten infiltreren van kwalitatief hoog bronwater door het dempen van sloten zijn erg belangrijk om te stimuleren. Dit sluit daarmee aan op het provinciaal natuurbeleid, waarbij de bestaande natuur- & bosgebieden en begrensde nieuwe natuur aangewezen is, en waarbij het habitatrictlijngebied 'Landgoederen Oldenzaal' in dit deelgebied ligt. Ook sluit het aan op de visie van het waterschap.

2.5 Gemeentelijk beleid, Welstandsnota

De locatie aan de Koppelboerweg ligt volgens de Welstandsnota van de gemeente Losser in het deelgebied 'stuwwallen'. Hierbij gelden de volgende kernpunten, waarmee rekening moet worden gehouden in het inrichtingsplan.

Situering

1. De situering van hoofd- en bijgebouwen dient te passen bij de in de gebiedsbeschrijving beschreven karakteristieken. Een al te rechthoekige ordening op de erven past hier in elk geval niet.
2. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn.

Vormgeving

1. De karakteristieken van de oorspronkelijke bebouwing dienen te worden behouden en versterkt. Daarbij zijn in ieder geval relevant: de hoofdvorm, de dakvorm, schaal en maat.
2. De schaal van de (nieuwe) woonbebouwing dient aan te sluiten op de schaal van de oorspronkelijke boerderijen.
3. Het dak dient te bestaan uit een (groot) zadeldak met een duidelijke nokrichting en een lage goot.

Aanbevelingen voor de erfinrichting

Het groene en aantrekkelijke karakter van het landschap wordt mede door de erfbeplantingen bepaald. Dit karakter kan worden versterkt door bomen en struiken te planten die staan in de houtwallen en die men altijd op de erven aanplantte. Achterop de boerenerven staan daarnaast altijd eiken en voorop de erven fruitbomen, hagen en een enkele parkboom, zoals linde of kastanje. Net zoals de gebouwen die schijnbaar ordeloos staan, staan ook de eiken verspreid, tenzij zij langs de oprit zijn geplant. Tussen de beplanting door blijft altijd iets van de bebouwing te zien.

2.6 Gemeentelijk beleid, Rood voor Rood

Rood voor Rood met gesloten beurs vormt bij dit plan mede het middel voor het bereiken van het einddoel. De gemeente Losser biedt met het vastgestelde beleid de mogelijkheid om overbodige bebouwing in het landelijk gebied te slopen door middel van het Rood voor Rood-beleid. Het principe van dit beleid is dat minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt moet worden. Hiervoor in de plaats mag een woning gebouwd worden van maximaal 750 m³. De sloopkosten moeten betaald worden uit de inkomsten die gegenereerd worden door de bouw van een woning. Dit houdt tevens in dat de initiatiefnemer alles zelf moet regelen en afhandelen en dat de meeropbrengst geïnvesteerd dient te worden in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit. In het voorliggende plan wordt ook de bestaande woning gesloopt. Beide woonrechten worden samengevoegd in één woning van maximaal 1500 m³.



Afbeelding 15: Topografische kaart 2010



Afbeelding 16: Historische kaart 2010



Afbeelding 17: Topografische kaart 2010



Afbeelding 18: Historische kaart 2010



3

Projectlocaties nader bekeken

In dit hoofdstuk worden de huidige erven nader belicht, wordt het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht weergegeven en komen de wensen van de initiatiefnemer van het plan aan bod. Hieruit komen, tezamen met de uitgangspunten uit de beleidsanalyse, de randvoorwaarden voor de inrichtingsschetsen voor de twee projectlocaties naar voren.

3.1 Huidige situatie erven

Slooplocatie Nijenhaerweg 20 Beuningen

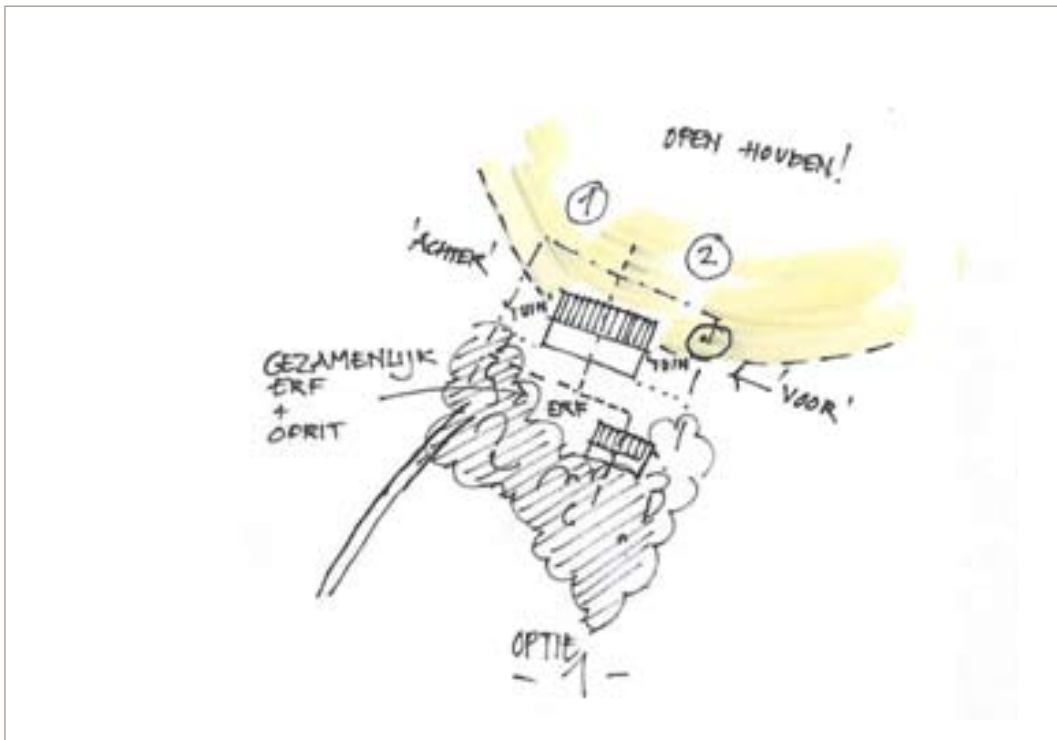
Het erf aan de Nijenhaerweg ligt in het glooiende oude hoevenlandschap, net ten zuiden van het dorp Beuningen. Het erf ligt op een afstandje van de doorgaande weg, achter een forse houtwal. Het woonhuis en de naastgelegen schuur liggen direct naast een ander erf. Hierdoor vormt het ruimtelijk en visueel één bebouwingscluster. De te slopen varkensstal ligt op enige afstand van het woonhuis en parallel aan de houtwal. Hierdoor is de wal minder breed en heeft minder ondergroei dan het overige deel van de houtwal

Sloop- en bouwlocatie Koppelboerweg 18 De Lutte

Het erf aan de Koppelboerweg 18 ligt op de flank van de stuwwal van Oldenzaal, in het oude hoevenlandschap. De stuwwal van Oldenzaal heeft veel landschappelijke waarde door de vele hoogteverschillen, veel landschappelijke beplanting, oude typische Twentse erven en diverse beken. Het erf ligt op een prachtige locatie en op een behoorlijke afstand van de weg. Het erf is vanaf de Koppelboerweg alleen bereikbaar via een lange toegangsweg.

De bebouwing bestaat in de huidige situatie uit een grote, maar recent afgebrande boerderij en een kapschuur. Deze kapschuur is niet afgebrand, maar in zeer slechte staat. Voor de brand was de boerderij behoorlijk fors en had Twentse kenmerken. Rode baksteen, rode pannen en witte kozijnen.

De huidige erfbepanting is bijzonder sober. Alleen de zuidzijde van het erf bestaat uit forse eiken. Deze bomen zijn erg beeldbepalend. Het erf ligt in een klein beekdal, dat ontstaan is in een dalvormige laagte in de stuwwal. De boerderij met schuur ligt direct naast de beek. Dit is een bijzonder en waardevol belevingselement. Het erf wordt omgeven door extensieve graslanden. Plaatselijk is het grasland erg nat waardoor een natuurlijke pool veel potentie heeft.



Afbeelding 19: Schetsvoorstel voor het erf van de erfconsulent van het Oversticht

3.2 Advies van het Oversticht

Slooplocatie Nijenhaerweg 20 Beuningen

Door de sloop van de varkensschuur wordt het erf beperkt tot een logisch ensemble, waar het buurerf ruimtelijk bij hoort. Bovendien is er nu een kans om de houtwal en de oorspronkelijke helling te herstellen. Het pad naar de Voortmansweg kan worden versmald en als half verhard pad (of deels in puin) in deze helling worden gelegd.

Sloop- en bouwlocatie Koppelboerweg 18 De Lutte

Omdat de boerderij niet bewaard kan blijven, zal hier een geheel nieuw erf moeten ontstaan. Een paar randvoorwaarden zijn mee te geven:

- Het erfensemble bestaat uit één hoofdgebouw en één of meerdere bijgebouwen;
- Nokrichtingen van gebouwen zijn ongeveer gelijk aan de huidige opbouw van het erf;
- Het hoofdgebouw is het meest prominente gebouw op het erf.

Als gekozen wordt voor één wooneenheid op het erf, is het van belang een woongebouw te ontwerpen dat voldoende maat heeft om de te slopen bebouwing te vervangen. Het erf zal minstens uit twee gebouwen moeten bestaan, zodat sprake kan zijn van een erfensemble met gebouwen die met elkaar en andere erfelementen (beplanting, verharding en verlichting) een eenheid vormen. Zie afbeelding 19 voor de schets van de ervenconsulente.

3.3 Wensen initiatiefnemer

De heer Kemna wil op het erf aan de Koppelboerweg 18 een nieuwe woning van maximaal 1500 m³ en een bijgebouw van maximaal 300 m² realiseren. Daarbij moet zoveel mogelijk behouden blijven van de bestaande landschappelijke beplantingen (bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten). Er moet daarnaast rekening worden gehouden met bezonning en privacy en er kan een nieuwe poel worden ingepast.



4

RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

De voorgaande analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit beleid, landschap, het advies van Het Oversticht en de wensen van de initiatiefnemer opgesomd.

4.1 Uitgangspunten van beleid en landschap

Belangrijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vanuit beleid en het landschap zijn:

- Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende landschapsstructuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, open es(je), beekdal, voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Duidelijk en karakteristiek onderscheid tussen voorerf en achtererf dient behouden te blijven.
- Nieuwe woningen dienen door erfinrichting, plaatsing en vormgeving van de gebouwen te worden ingepast in het landschap.

4.2 Het Oversticht

Op de slooplocatie Nijenhaerweg zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren door de sloop van de stal en een aantal eenvoudige aanpassingen van het erf. Op de nieuwbouwlocatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Het erfensemble bestaat uit één hoofdgebouw en één of meerdere bijgebouwen;
- Nokrichtingen van gebouwen zijn ongeveer gelijk aan de huidige opbouw van het erf;
- Het hoofdgebouw is het meest prominente gebouw op het erf;
- Het woongebouw moet voldoende maat hebben om de te slopen bebouwing te vervangen;
- Het erf zal minstens uit twee gebouwen moeten bestaan.

4.3 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft de volgende wensen betreffende het erf aan de Koppelboerweg 18:

- Een nieuwe woning (maximaal 1500 m³) en bijgebouw (maximaal 300 m²) inpassen;
- Zo veel mogelijk behouden van bestaande landschappelijke beplantingen, bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten;
- Rekening houden met bezonning en privacy;
- Inpassen van een poel op de nieuwe locatie.



Afbeelding 20: Inrichtingsschets Nijenhaerweg



5

INRICHTINGSSCHETS

5.1 Landschappelijke inrichting erf

Inrichting Nijenhaerweg 20

De inrichtingsmaatregelen op het erf aan de Nijenhaerweg 20 zijn vrij minimaal. Na de sloop wordt de houtwal hersteld met een nieuwe ondergroei van inheemse struiken. Daarnaast wordt de oorspronkelijke helling ten zuiden van de te slopen varkensstal hersteld. In de huidige situatie is deze helling een vrij steil en kunstmatig grastalud. Het oude pad naar de Voortmansweg wordt ook hersteld naar een versmald en half verhard pad. De ruimte die ontstaat na de sloop wordt ingezaaid met een grasmengsel. Zie afbeelding 20 voor de inrichtingsschets. Het te behouden bijgebouw wordt in de toekomst mogelijk vergroot naar maximaal 100 m².

Inrichting Koppelboerweg 18

Bebouwing

De bestaande indeling van het erf is zeer waardevol en kenmerkend voor de streek. De nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw zijn geplaatst op de locatie van de te slopen boerderij en kapschuur. De afgebrande boerderij is altijd het middelpunt van het erf geweest. Deze taak wordt in de toekomst overgenomen door de nieuwe woning. De ligging en de nokrichting zijn hetzelfde als de oude boerderij. De nokrichting van de nieuwe schuur volgt ook de nokrichting van de te slopen kapschuur. Hierdoor blijft de kenmerkende compacte streekeigen erfstructuur (erfensemble) behouden. Zie afbeelding 21 voor de inrichtingsschets.

Erfbeplanting

Het bestaande erf bevat een waardevol beplantingselement. Een forse eikenrij. Dit is een kenmerkend erfbeplantingselement voor de streek. In de loop der jaren is een deel van de eikenrij of houtwal verdwenen. Het verdwenen deel ligt langs de toegangsweg. Het beplantingselement is te vinden op diverse historische kaarten. In het ontwerp is het element in de vorm van een houtwal teruggebracht.

Ook de voortuin van de boerdij is vrij traditioneel ingericht. De siertuin met enkele hoogstam fruitbomen wordt begrenst door een beuken- of meidoornhaag.



Afbeelding 21: Inrichtingsschets Koppelboerweg

Natuurlijke inrichting percelen

De percelen rondom het erf worden ingericht met natuur. De percelen worden omgevormd naar natuurlijk grasland; gevarieerd nat en droog grasland. In de huidige situatie zijn de lage delen al grotendeels in gebruik als extensief grasland. In het lage deel is ten zuidoosten van de boerderij een nieuwe poel ingepast. Door het huidige grasland stroomt een smalle beek. Dit is een waardevol element en stroomt zelfs vlak langs het erf. Ecologisch gezien is het aan te raden langs de beek enkele ruige delen te laten ontstaan en een enkele els te laten opschieten. Ruigte ontstaat door deze delen eenmaal per 2 a 3 jaar te maaien in plaats van jaarlijks. Dit verhoogd de ecologische waarde en beschaduwing van de beek.

5.2 Beplantingsplannen

Beplanting Nijenhaerweg 20

Nieuwe struiken onder bestaande houtwal (1)

De bestaande houtwal bevat op veel plaatsen weinig ondergroei. Dit komt doordat de grote stal erg dicht op de houtwal staat. Door de sloop van de stal ontstaat een grote ruimte. Deze ruimte wordt opgevuld door een stevige jonge ondergroei van inheemse stuiken. Dit geeft niet alleen de houtwal, maar ook de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving een flinke impuls. Drie dennen naast de houtwal en de bestaande schuur worden verwijderd.

Steil talud verflauwen (2)

Het steile talud naast de weg wordt omgevormd naar een flauwer en meer natuurlijke helling.

Beplanting Koppelboerweg 18

Nieuwe houtwal (1)

Langs de westelijke zijde van de toegangsweg wordt een historische houtwal hersteld. Deze houtwal is ongeveer 5 meter breed en bestaat uit inheemse struiken.

Siertuin en haag (2)

De siertuin is aan de voorzijde van de woning ingepast. Dit is een traditionele plek voor de tuin. De siertuin wordt aan twee zijden begrensd door een beukenhaag. Een meidoornhaag is ook geschikt.

Boomgaard (3)

Een kleine boomgaard naast de siertuin maakt de traditionele indeling het erf af. De fruitbomen bestaan uit hoogstam appel-, peren- en kersenbomen. Ook walnoten zijn mogelijk.

Poel (4)

In het natuurlijk grasland is naast de beek in een natuurlijke laagte een poel ingepast. Een poel verhoogt de biodiversiteit en de ecologische waarden in de directe omgeving.



Afbeelding 22: Beplantingsplan Nijenhaerweg 20



Afbeelding 23: Beplantingsplan Koppelboerweg 18

Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Maat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden	*1
1	Struiken	leveren en planten struiken	200	stuks	€ 1,40	60-80cm	hazelaar (30%), meldoorn (10%), veldesdoorn(30%), geoorde wilg (10%), liguster (20%).	Driehoeksverband, Plantafstand 1 x 1 meter.		€ 280
2	Stell talud verflauwen	Grondwerk	100	meter	€ 2,10					€ 210
Subtotaal										€ 490
		onvolledigheidstoelag		%	5%					€ 20,0
		uitvoeringskosten		%	4%					€ 20,0
		algemene kosten		%	4%					€ 20,0
		W&R		%	5%					€ 20,0
Subtotaal										€ 570
		BTW		%	19%					€ 110
Totale kosten inclusief BTW										€ 680

*1. Bedragen zijn afgerond op 10 euro

Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Maat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden	
1	Boomgaard	leveren bomen	5	stuks	€ 55,00	16-18cm	Hoogstamfruitbomen		inclusief 2 boompalen	
		planten bomen	5	stuks	€ 45,00					
2	Haag	leveren	75	m ¹	€ 7,50	50-80 cm	Groene beuk	2 rijen, 6 stuks per meter		
		planten	75	m ¹	€ 9,50					
3	Houtwal	leveren en planten bomen en struiken	400	stuks	€ 1,40	60-80cm	zomereik (25%), hazelaar (20%), meldoorn (10%), veldesdoorn (15%), geoorde wilg (10%), liguster (20%).	Driehoeksverband, Plantafstand 1 x 1 meter.		
4	Poel	aanleg poel	1	stuks	€ 1.200,00	250 m ²				
Subtotaal										€ 3.535
		onvolledigheidstoelag		%	5%					€ 805
		uitvoeringskosten		%	4%					€ 644
		algemene kosten		%	4%					€ 644
		W&R		%	5%					€ 805
Subtotaal										€ 6.433
		BTW		%	19					€ 2.075
Totale kosten inclusief BTW										€ 8.508

Afbeelding 23: Overzichtskosten Nijenhaerweg 20

Afbeelding 24: Overzichtskosten Koppelboerweg 18



6

OMGEVINGSTOETS

Voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Koppelboerweg 18 te De Lutte is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek nodig naar de uitvoerbaarheid van deze bestemmingsplanherziening. Hiertoe is een globale omgevingstoets uitgevoerd.

6.1 Geurhinder

De afstand van de nieuwe woningbouwkavel tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is meer dan 100 meter. De Wet geurhinder en veehouderij vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

6.2 Geluidshinder

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object (zoals de nieuwe woning) mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron (zoals een weg of een spoorbaan). In het voorliggende geval liggen de dichtstbijzijnde wegen, de Koppelboerweg en de Wijnbergen, op meer dan 200 meter afstand. Dit is ruim buiten de geldende geluidszones. De dichtstbijzijnde spoorbaan Oldenzaal-Losser ligt op 400 meter van de nieuwe woning. Aangezien de spoorbaan ook een geluidszone heeft van 400 meter, is geen nader geluidsonderzoek noodzakelijk.

6.3 Natuurbescherming

Elke ruimtelijke ontwikkeling of inrichting dient in het kader van de Flora- en faunawet te worden getoetst op de aanwezigheid van en de mogelijke effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

Daarnaast ligt het erf aan de Koppelboerweg 18 middenin de Ecologische Hoofdstructuur (EHS-beheersgebied) en in Natura 2000 gebied. De bestemmingsplanwijziging van “agrarische bedrijfsdoeleinden” naar “woondoeleinden” en de teruggang in het aantal vierkante meters aan bebouwing sluiten aan bij de beleidsdoelstellingen die gelden voor deze gebieden. Ook met de landschappelijke inrichting van dit erf kan bij deze doelstellingen worden aangesloten. Voor dit project zal een nadere quickscan worden uitgevoerd.

6.4 Bodemonderzoek

Een bodemonderzoek is noodzakelijk als een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een bouwwerk waarin meer dan twee uur per dag mensen verblijven en waarover geen gegevens van de bodemgesteldheid beschikbaar zijn. Voor deze ontwikkeling wordt daarom een bodemonderzoek uitgevoerd.

6.5 Externe veiligheid

In de omgeving van de locatie zijn geen risicovolle objecten of omstandigheden aanwezig (bron: Risicokaart provincie Overijssel).

6.6 Archeologie

De projectlocatie ligt in een gebied welke is gekwalificeerd als een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden (bron: omgevingsvisie provincie Overijssel). Een nader archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

6.7 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van een enkele woningbouwkavel heeft niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit. Het is daarom niet noodzakelijk de ontwikkeling te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit.



7

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 de nieuw te realiseren bouwkael. 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 twee projectlocaties.

7.1 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, zijn de sloopkosten aan de Koppelboerweg 18 te De Lutte € 7.650,-. De sloopkosten aan de Nijenhaerweg 20 te Beuningen zijn aanmerkelijk hoger dan wanneer gerekend wordt met de standaardwaarde. Dit komt met name door de aanwezigheid van asbest. Hiertoe zijn sloopoffertes opgevraagd (zie bijlage). De sloopkosten bedragen hier € 33.856,- (uitgaande van de laagste offerte). De totale sloopkosten bedragen daarmee € 41.506,-.

7.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkael. 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 twee projectlocaties. Deze gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing bedraagt € 70.000,-. Dertig procent van het totaalbedrag, € 21.000,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

7.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het erf met de nieuwe bebouwing aan de Koppelboerweg 18. Deze kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 8.508,- (zie afbeelding 24). De kosten voor de uitvoering van het inrichtingsplan aan de Nijenhaerweg 20 bedragen € 680,- (zie afbeelding 23).

Daarnaast 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 ten behoeve van advies door Eelerwoude (twee locaties), kosten voor het opstellen van het taxatierapport en kosten voor het advies van het Oversticht. Deze kosten bedragen in totaal € 20.000,-. Dit bedrag mag worden meegenomen als investering in ruimtelijke kwaliteit. Ook de leges en de kosten voor het opstellen van de noodzakelijke bestemmingsplanherziening van € 6.500,-, evenals de kosten voor technische onderzoeken van € 8.330,- 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.

<i>Inrichtingskosten Koppelboerweg 18</i>	€ 8.508,-
<i>Inrichtingskosten Nijenhaerweg 20</i>	€ 680,-
<i>Advieskosten</i>	€ 20.000,-
<i>Onderzoeken</i>	€ 8.330,-
<i>Bestemmingsplan en leges</i>	€ 6.500,-
<i>Totaal</i>	€ 44.018,-

7.4 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouw-kavel. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouw-kavel is een taxatie uitgevoerd door een erkend taxateur (zie bijlage 1). De waarde van een woningbouw-kavel van 2000 m² op de locatie aan de Koppelboerweg 18 bedraagt € 700.000,-. De waarde van de ondergrond van de kavel bedraagt € 600.000,-.

<i>Waarde bouw-kavel</i>	€ 700.000,-
<i>Waarde ondergrond</i>	€ 600.000,-
<i>Waarde bouwbestemming</i>	€ 100.000,-

De waarde-stijging van de locatie van de woningbouw-kavel bedraagt daarmee € 100.000,-. Deze waarde-stijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

7.5 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.

<i>Waarde bouwbestemming bouw-kavel</i>	€ 100.000,-
<i>Sloopkosten</i>	€ 41.506,-
<i>30% gecorrigeerde vervangingswaarde</i>	€ 21.000,-
<i>Investering in ruimtelijke kwaliteit</i>	€ 37.494,-

In dit geval wordt € 44.018,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan daadwerkelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 6.524,- hoger dan de opbrengsten van de bouwbestemming.



BIJLAGEN

BIJLAGE I: TAXATIERAPPORT

BIJLAGE II: SLOPOFFERTES



Colofon

Ontwikkeling Rood voor Rood Koppelboerweg is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 4334
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 111114_4334_mpr_rapportage koppelboerweg 18.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Ben Veldhuis
Ontwerper: Marjolein Prins en Sijtse Jan Roeters
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Oosterwolde (Fr), Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2010, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.