

Functieverandering

Kader: Rood voor Rood regeling
22 januari 2014

Erf Okkenbroekerveldweg 1 7435 PM Okkenbroek



Erf Holstweg 48 8121 RZ Olst



Deelnemende partijen

In het kader van de Rood voor Roodregeling van gemeente Deventer en gemeente Olst-Wijhe worden 755 m2 landschapontsierende schuren gesloopt aan de Okkenbroekerveldweg 1 en 323 m2 aan Holstweg 48 te Olst. Ter compensatie van de sloop van schuren, totaal 1088 m2 wordt aan het bouwblok de Okkenbroekerveldweg 1 een extra woning toegevoegd.

De deelnemers in deze samengestelde rood voor rood erftransformatie.

1. Okkenbroekerveldweg 1 Okkenbroek

Dhr. A. van de Pol
Okkenbroekerveldweg 1
7435 PM Okkenbroek
Telefoon: 0570-544441

2. Slooplocatie Holstweg 48 Olst

Dhr. en mevr. J. Brouwer
Holstweg 48
8121 RZ Olst

Beleidskader

In het kader van de rood voor roodregeling van beide gemeenten mogen de rechten voorkomend uit sloop worden verplaatst indien onvoldoende sloopvierkante meters aanwezig zijn op een locatie.

Om de regeling te kunnen uitvoeren moet minimaal 850 m2 schuren worden gesloopt. Door samenvoeging van sloop op locatie Okkenbroekerveldweg 1 te Okkenbroek en Holstweg 48 te Olst wordt ruim voldaan aan deze voorwaarde.

Vertraging van het project

Door de economische crisis en het vinden van extra passende hoeveelheid sloop vierkante meter voor de Okkenbroekerveld 1 heeft het project forse vertraging opgelopen.

Het transformatieplan voor de Holstweg 48 is gemaakt in april 2010 en het plan van de Okkenbroekerveld 1 is gemaakt in september 2010.

Gemeente Olst-Wijhe heeft het ingediende erf- en landschapsplan van de Holstweg 48 goedgekeurd en ingestemd met verplaatsing van de rechten voortkomend uit de sloop.

Toelichting erf- en landschapsplan

Het erf ligt direct aan de Okkenbroekerveldweg (geen lange erftoegangsweg), tegen de bosrand en aan een mooie open ruimte. De openheid van de oostelijke zijde van het erf, welke zorgt voor een directe relatie met de weidegronden en akkers aan die zijde, is een belangrijke eigenschap van deze plek. De bebouwing op het erf is een rationele verzameling van langgerekte volumes, allen in dezelfde richting geplaatst, loodrecht op de Okkenbroekerveldweg.

Overgang erf naar landschap

De oostelijke erfgrans dient openheid naar het landschap te waarborgen. Dichte beplanting is niet op zijn plaats, een enkele boom kan voor een aangename woonsfeer zorgen terwijl de zichtrelatie met het landschap behouden blijft.

Context (analyse)

Analyse vanuit LOP en omgevingsvisie Overijssel:

Landschappelijk zitten we op de grens van dekzandrug en dekzandvlakte en op de overgang van oud en nieuw dekzandlandschap. De vlaktes zijn in de 20e eeuw ontgonnen. Eigenschappen van dit landschap zijn de laanbeplanting en de aanwezigheid van de landbouw. Kleine bosjes en de beslotenheid aan de rand van grote(re) open ruimten zijn elementen uit het oudere landschap van de dekzandruggen.

Erven met rationele opzet zijn gekoppeld aan de wegen en de bebouwing is op de weg gericht. De omgevingsvisie geeft een *mixlandschap* aan, waar landbouw, natuur, (water) en wonen gelijktijdig kunnen bestaan.

Op het erf zijn 5 bouwvolumes aanwezig. Volgens het plan blijven 2 volumes, de woning met de deel en de kleine stal behouden (A en C op de tekening). Het bijgebouw noordelijk van het erf en 2 grote stallen worden gesloopt (B, D en E op de tekening).

Volume A (woning + deel) blijft bestaan, het hele volume, inclusief deel, heeft of krijgt een woonfunctie. De kleine stal (C) is bijgebouw voor A, evenals de nieuw te bouwen kapschuur op (ongeveer) de plek van de te slopen schuur B.

Karakteristieke gebouwen

De boerderij, een jonge heideontginningsboerderij met bijgebouwen, is gebouwd ten tijde van de laatste heide ontginningen in Overijssel in de jaren 1950. De boerderij en het bijgebouw zijn kenmerkend voor deze periode. Beide gebouwen blijven behouden en worden hersteld.

Nieuwe functie boerderij

De huidige bestemming volgens vigerend bestemmingsplan buitengebied Deventer is agrarisch. De boerderij heeft ruim 1000 m³ inhoud waardoor deze mag worden gesplitst in twee woningen. Hierdoor krijgt het hoofdgebouw, de voormalige boerderij twee woonfuncties. Deze splitsing kan gelijktijdig meegenomen worden in het te wijzigen bestemmingsplan. Het bijgebouw blijft behouden voor de woning in boerderij.

Compensatiewoning

Door sloop van schuren op beide locaties kan een nieuwe woning van maximaal 750 m³ en bijgebouw worden toegevoegd aan het erf. In het landschapsplan is de situering en een impressie van de woning weergegeven.

Bijlagen:

1. Tekeningen Okkenbroekerveldweg 1
2. Tekening Holstweg 48

Landschapsanalyse



1889



1917

Landschapsanalyse (LOP en omgevingsvisie Overijssel)

Het erf ligt op de grens van dekzandrug en dekzandvlakte en op de overgang van oud en nieuw dekzandlandschap. De vlaktes zijn in de 20 eeuw ontgonnen. Eigenschap van dit landschap zijn de laanbeplanting en de aanwezigheid van de landbouw. Kleine bosjes en de beslotenheid aan de rand van grote(re) open ruimten zijn elementen uit het oudere landschap van de dekzandruggen. Erven met rationele opzet zijn gekoppeld aan de wegen en de bebouwing is op de weg gericht. De omgevingsvisie geeft een *mixlandschap* aan, waar landbouw, natuur, (water) en wonen gelijktijdig kunnen bestaan.

De locatie

Het erf is ontstaan in de jaren vijftig van de vorige eeuw. De oorspronkelijk bebouwing, boerderij en de naastgelegen bakhuys/varkensschuur is zeer gaaf en een mooi voorbeeld van een boerderij ontstaan in een jong ontginningsgebied. De bebouwing op het erf is een rationele verzameling van langgerekte volumes, allen in dezelfde richting geplaatst, loodrecht op de Okkenbroekerveldweg.

Het erf ligt direct aan de Okkenbroekerveldweg (geen lange ertoeegangsweg), tegen de bosrand en aan een mooie open ruimte. De openheid van de oostelijke zijde van het erf, welke zorgt voor een directe relatie met de weidegronden en akkers aan die zijde, is een belangrijke eigenschap van deze plek.



1953



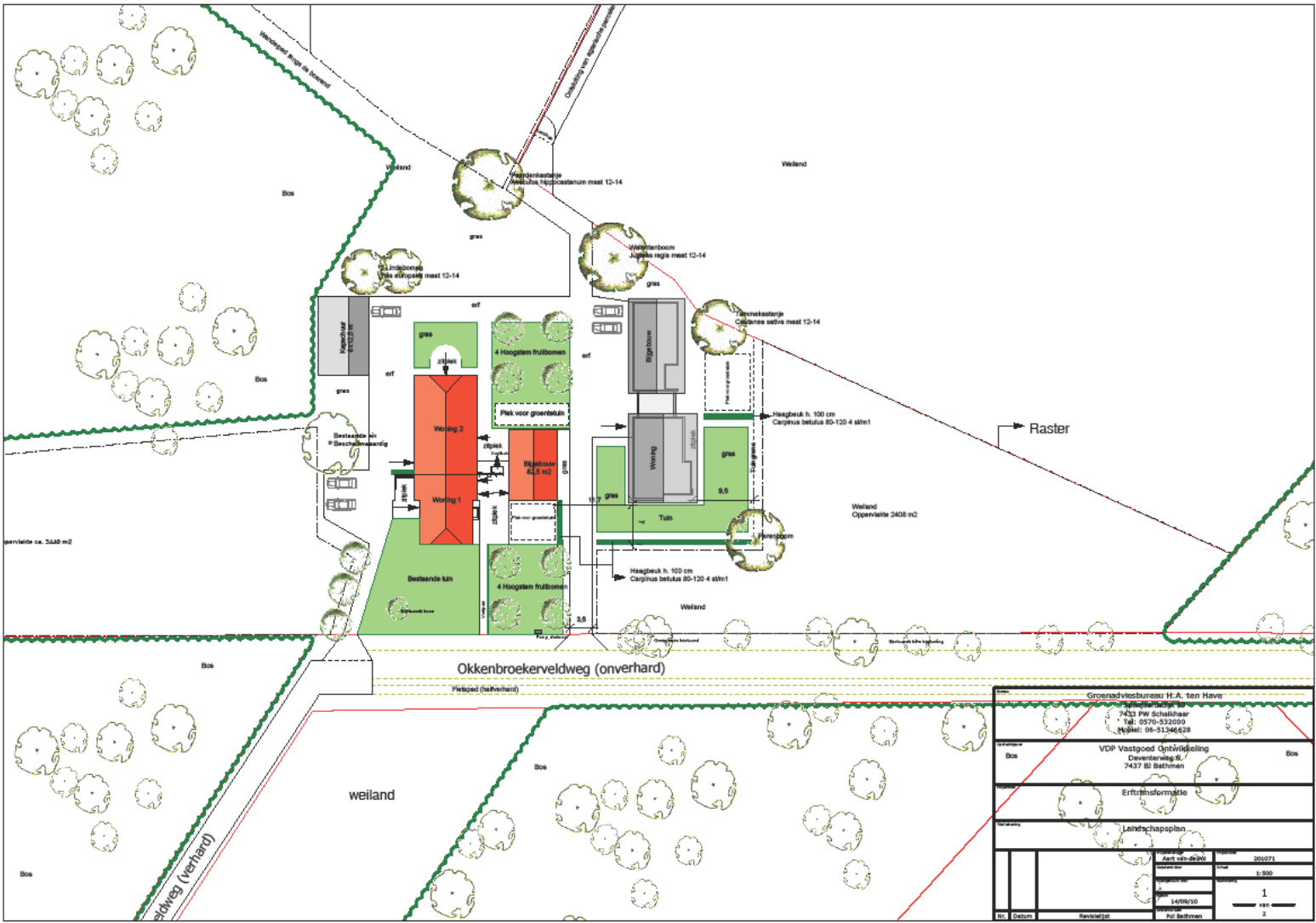
1965



1985

Historische ontwikkeling plangebied en landschapsanalyse

Landschapsplan



Karakteristieke boerderij



Voorhuis van de boerdij



Zijkant van de boerderij

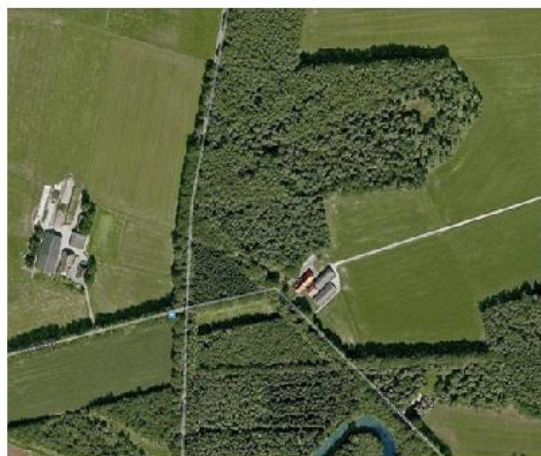


Achtergevel van de boerderij



Kenmerkende luchtkokers

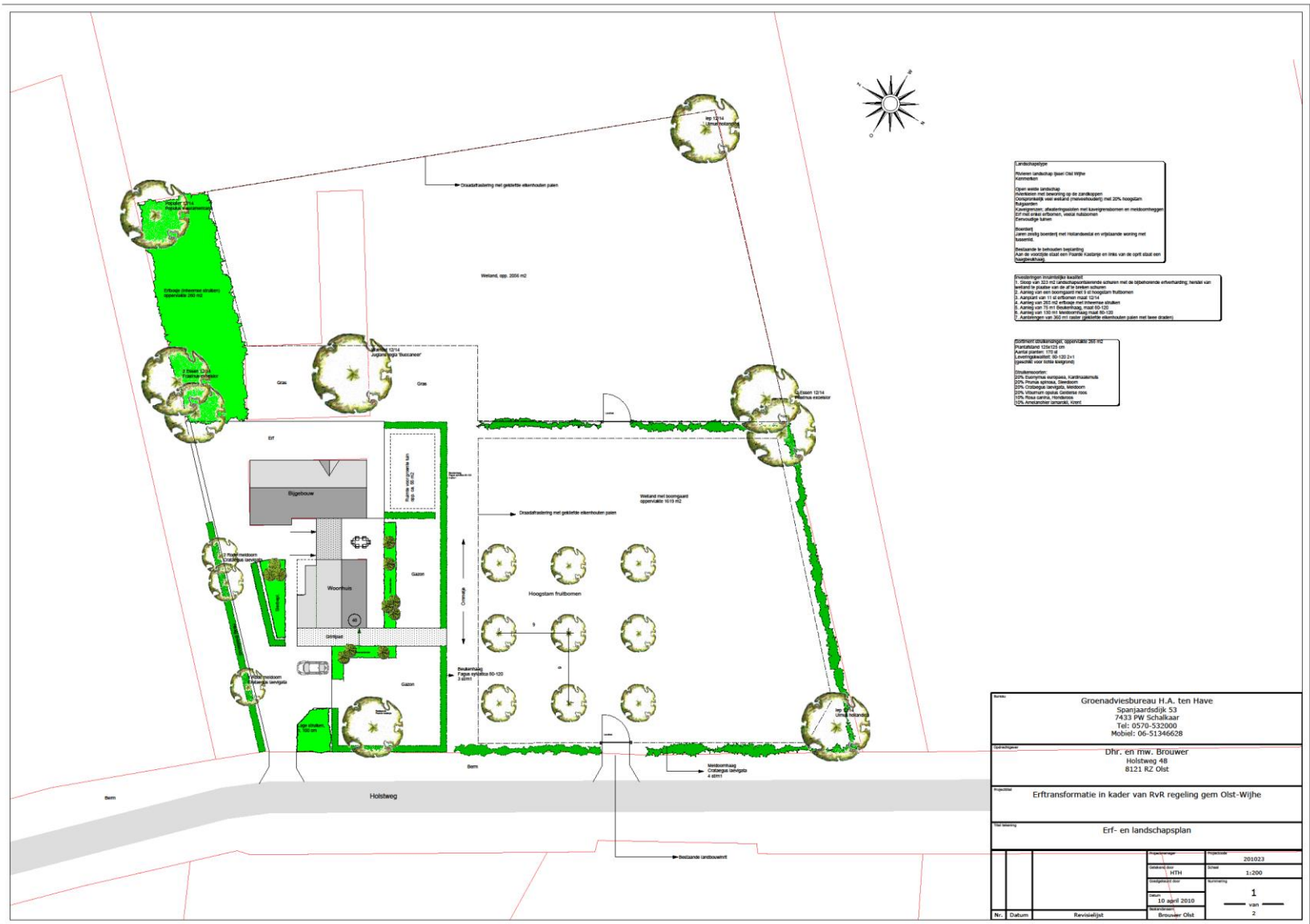
Ligging van de gebouwen in het landschap



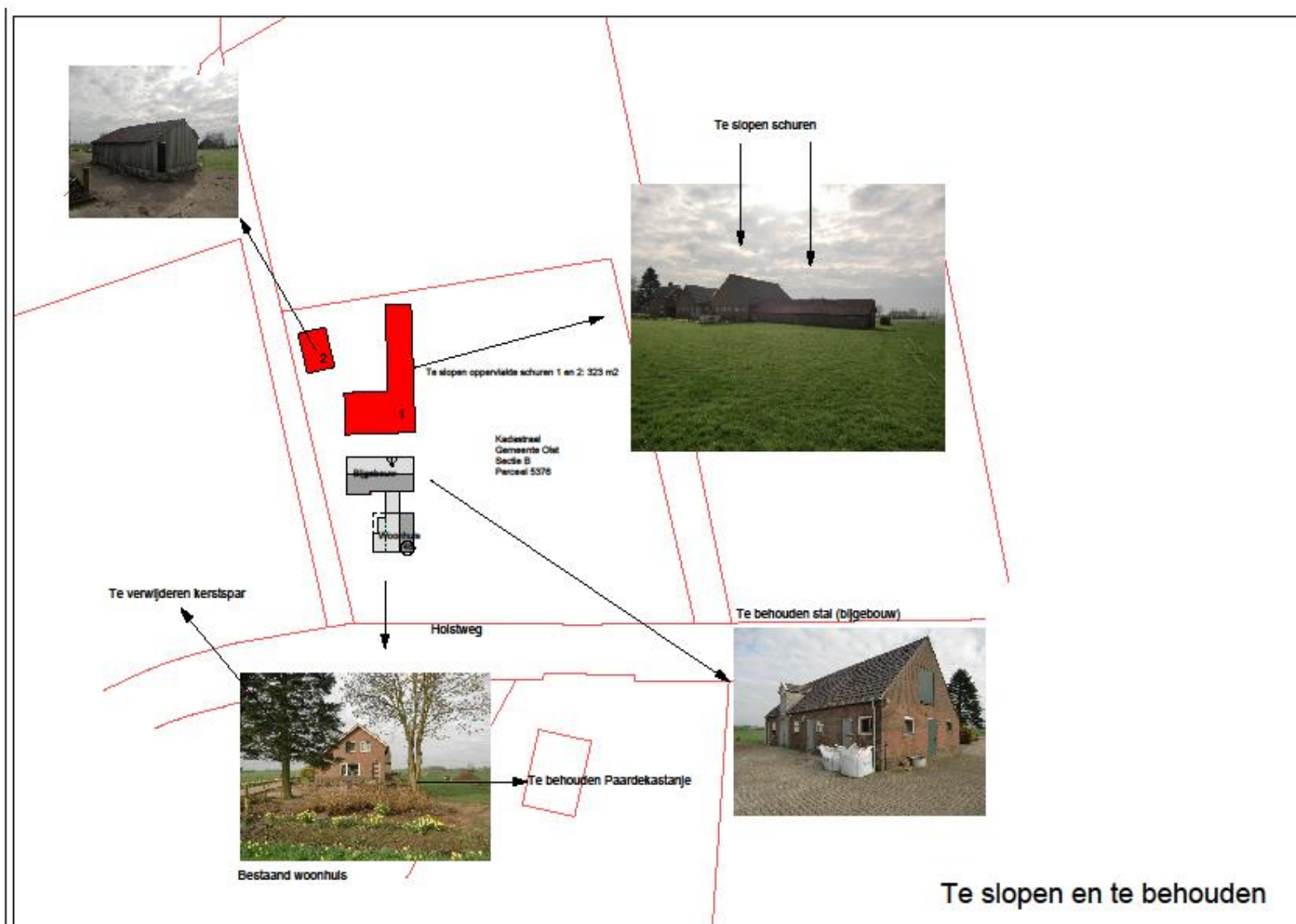
Voorgevels van de boerderij en bakhuis/varkensschuur

Foto's te herstellen karakteristieke schuur en boerderij

2. Holstweg 48 Olst Landschapsplan



Sloopoverzicht



Landschapsanalyse (topografisch)



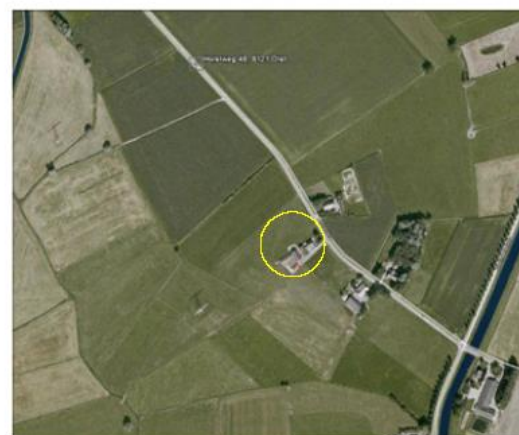
1900



1965



1880



Luchtfoto

Topografisch situatie van het object

Bijlage

Overzicht investering ruimtelijke kwaliteit boerderij en bijgebouw						
Okkenbroekerveldweg 1 Okkenbroek						
0	ALGEMEEN/DIVERSE KOSTEN	1	PST			€ 3.250,00
	omschrijving:					
	herstel/renovatie gevel+dak woning en bijgebouw					
	aan de Okkenbroekerveldweg 1 te Okkenbroek					
	beschikbare gegevens:					
	- foto's 09-07-2010					
	- schouw/opname dd 09-07-2010					
	- tekening plattegrond en gevels (schaal 1:100)					
	- bestaand en nieuw dd juni 1989					
	boerderij is echter 6 meter langer als getekend					
	uitsluitingen - door derden:					
	-niet met name genoemde onderdelen					
	-prijsstijgingen (prijspeil heden)					
	-bestratingen					
	-tuin inrichting					
	-interieur					
	diverse bijkomende kosten:					
	tekenkosten (incl. werkomschrijving ed.)	1	pst	2000	€	2.000,00
	advieskosten (incl. bouwkostenraming)	1	pst	1250	€	1.250,00
1	WONING EN DEEL (HOOFDGEBOUW)	1	PST			
01.01	WERKZAAMHEDEN GEVELMETSSELWERK	1	PST			€ 8.988,20
	verwijderen en snoeien struiken en bomen e.d. rondom woning en deel	1	pst	500	€	500,00
	verwijderen terrasscherm en pergola	1	pst	150	€	150,00
	tuinmuurtje onder terrasscherm herstellen	1	pst	125	€	125,00
	steigerwerk rondom gevels	248,2	m2	12	€	2.978,40
	herstel gevelmetselwerk (scheuren en beschadigingen)	1	pst	600	€	600,00
	gevels geheel reinigen met hoge druk en reinigingsmiddel	185,1	m2	13	€	2.406,30
	voegwerk vernieuwen (30% van gevelopp.)	55,5	m2	37	€	2.053,50
	herstel tuinmuur (naast betonnen koelbak)	1	pst	125	€	125,00
	verwijderen asbest golfplaat t.p.v. afdakje naast tuinmuur	1	pst	50	€	50,00

01.02	HERSTEL/VERN. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	1	PST			€	5.784,00
	keramische raamdorpelsteen vervangen door gemetselde raamdorpel	8,4	m1	55	€	462,00	
	staldeer afm. 800x2300mm, vernieuwen incl. h&s werk en schilderwerk	4	st	650	€	2.600,00	
	dubbele staldeer afm. 2000x2300mm, vernieuwen incl. h&s werk en schilderwerk	1	st	1350	€	1.350,00	
	raamkozijnen herstellen	7	st	125	€	875,00	
	raamkozijnen schilderen	14,2	m2	35	€	497,00	
01.03	OORSPRONKELIJKE KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	1	PST			€	11.500,00
	conform tekening (bestaande situatie) terugbrengen						
	oorspronkelijke raamkozijn afm. 1100x1300mm terugbrengen (incl. sl. en aanheelwerk)	1	st	880	€	880,00	
	t.p.v. rechter zijgevel incl. h&s werk, glas- en schilderwerk						
	oorspronkelijke raamkozijn afm. 400x700mm terugbrengen (incl. sl. werk en aanheelwerk)	1	st	525	€	525,00	
	t.p.v. rechter zijgevel incl. h&s werk, glas- en schilderwerk						
	oorspronkelijke raamkozijn afm. 1500x1800mm terugbrengen (incl. sl. werk en aanheelwerk)	1	st	700	€	700,00	
	t.p.v. linker zijgevel incl. h&s werk, glas- en schilderwerk						
	luiken/vensters terugbrengen afm. circa 700x1200mm incl. h&s werk en schilderwerk	9	st	425	€	3.825,00	
	verwijderen zonweringen	3	st	40	€	120,00	
	voordeur vernieuwen incl. h&s werk en schilderwerk	1	st	1100	€	1.100,00	
	dubbel deurkozijn afm. 2200x2300mm, incl. deuren terugbrengen (incl. sloopwerk)	1	st	2250	€	2.250,00	
	t.p.v. linker zijgevel incl. h&s werk, glas- en schilderwerk						
	hooiluik/dakkapel compleet terugbrengen (incl. sloopwerk) t.p.v. linker zijgevel	1	pst	2100	€	2.100,00	
	incl. h&s werk, glas- en schilderwerk						
01.04	HERSTEL DAK	1	PST			€	8.785,50
	schoonmaken dakpannen met hoge druk en reinigingsmiddel	374,9	m2	8	€	2.999,20	
	kapotte dakpannen (Muldenpan) vernieuwen (5%)	18,8	m2	31	€	582,80	
	4 pans dakramen vernieuwen	5	st	225	€	1.125,00	
	behandelen kapconstructie op boktor	1	pst	800	€	800,00	
	rechttrekken dak (licht golvend)	1	pst	400	€	400,00	
	herstel bestaande schoorstenen	2	st	200	€	400,00	
	schilderwerk en herstel knelp plank	31,5	m1	7	€	220,50	
	zinken goot incl. beugels vernieuwen	18,3	m1	40	€	732,00	
	zinken gootbekleding vernieuwen	15	m1	35	€	525,00	
	vernieuwen zinkendakbedekking dakkapel afm. 1900x1300mm	1	pst	375	€	375,00	
	zinken hemelwater afvoeren (i.p.v. kunststof)	10,4	m1	25	€	260,00	

	schilderwerk getimmerde goten	9	m2	30	€	270,00	
	schilderwerk timmerwerk dakkapel	3,2	m2	30	€	96,00	
	totaal directe kosten						€ 38.307,70
	ONVOORZIEN	5	%		€	1.915,39	
	Subtotaal						€ 40.223,09
	ABK	8	%		€	3.217,85	
	Subtotaal						€ 43.440,93
	ALGEMENE KOSTEN	7	%		€	3.040,87	
	Subtotaal						€ 46.481,80
	WINST EN RISICO	3	%		€	1.394,45	
	Totaal excl. BTW, prijspeil heden						€ 47.876,25
	BTW	21	%		€	10.054,01	
	Totaal incl. BTW						€ 57.930,26

Bijlage: investering 'groene' ruimtelijke kwaliteit project Holstweg 48 te Wijhe					
	Ontwerptekening april 2010, tekeningnummer 201023: erf- en landschapsplan, beleidskader Rood voor Rood regeling mgb				
	9-apr-10				
nr	Omschrijving	eenheid	aantal	pr/eenheid	totaal
1.	Snoei en slopen van landschapsontsierende beplanting				
1.1	Slopen van Kerstspar, alsmede het verwijderen van de stobbe	st	1	€ 250,00	€ 250,00
					€ 250,00
2.	Aanplant van hoogstam fruitbomen				
2.1	Leveren en planten en hoogstamfruitbomen, maat 12-14	st	9	€ 58,00	€ 522,00
2.2	Leveren en aanbrengen van bemesting, 80 potgrond per boom	zak	18	€ 5,00	€ 90,00
2.3	Leveren aan aanbrengen van boombescherming (boomkorven lengte 180 cm) (getrokken staal) (twee boompalen per boom)	st	9	€ 95,00	€ 855,00
					€ 1.467,00
3.	Aanplant van solitaire (erf) bomen				
3.1	Leveren en planten van erfbomen, soorten volgens ontwerptekening, maat 12-14	st	11	€ 95,00	€ 1.045,00
3.2	Leveren en aanbrengen bemesting, 80 l potgrond per boom	zak	11	€ 5,00	€ 55,00
3.3	Leveren en aanbrengen boompaal en boomband	st	11	€ 15,00	€ 165,00
					€ 1.265,00
4.	Aanleg van haagbeplanting				
4.1	Leveren en planten van Beukenhaag <i>Fagus sylvatica</i> 80-120, 3 st per m1, inclusief plantstrook voorbereiding	m1	75	€ 7,50	€ 562,50
4.2	Leveren en planten van Meidoornhaag <i>Crataegus laevigata</i> maat 80-120, 4 st per m1, inclusief plantstrook voorbereiding	m1	197	€ 6,50	€ 1.280,50
					€ 1.843,00
5.	Aanleg van erfbosje met inheemse struiken				
5.1	Machinaal plantklaar maken plantvakken en plantstroken	m2	265	€ 1,00	€ 265,00
5.2	Leveren en aanbrengen van bosplantsoen 80-120 cm, plantafstand 125 x 125 cm, 170 st,	st	170	€ 2,25	€ 382,50
6.	Aanbrengen van beschermende maatregelen				
5.1	Leveren en plaatsen van een twee draadsafrastering met gekliefde eiken houten palen, afstand palen hoh 3 m1	m1	360	€ 5,25	€ 1.890,00
					€ 1.890,00

	Totaal				€ 6.715,00
	Directie en toezichtkosten, alsmede het maken van bestek 13%	st	1		€ 1.625,78
	Totaal posten 1 t/m 6, exclusief BTW en inclusief directiekosten				€ 8.340,78
	BTW 6% van € 2.200,- (plantmateriaal)				€ 132,00
	BTW 19% van € 6.140,70 (overig)				€ 1.166,74
	Totaal inclusief BTW				€ 9.639,52
	Groenadviesbureau H.A. ten Have				
	Spanjaardsdijk 53				
	7433 PW Schalkhaar				

Bijlage: investering ruimtelijke kwaliteit project Okkenbroekerveldweg 1 Okkenbroek					
	Ontwerptekening 14 september 2010, nummer 201071, erf- en landschapsplan, beleidskader Rood voor Rood regeling mgb				
nr	Omschrijving	eenheid	aantal	pr/eenheid	totaal
1	Aanplant van solitaire (erf) bomen				
1.1	Leveren en planten van erf en landschapsbomen, soorten volgens ontwerptekening, maat 12-14, incl. boompaal en -band	st	6	€ 110,00	€ 660,00
1.2	Leveren en aanbrengen bemesting, 80 l potgrond per boom	zak	6	€ 5,00	€ 30,00
1.3	Leveren en planten van hoogstam fruitbomen	st	8	€ 78,00	€ 624,00
1.4	Leveren en aanbrengen bemesting, 80 l potgrond per boom	zak	8	€ 5,00	€ 40,00
					€ 1.314,00
2.	Aanleg van haagbeukenhaag				
2.1	Leveren en planten van haagbeuk <i>Carpinus betulus</i> , 4 st/m1, maat 100-120	m1	40	€ 7,50	€ 300,00
					€ 300,00
3.	Aanbrengen van beschermende maatregelen				
3.1	Leveren en plaatsen van een twee draads afrastering met gekliefde eiken houten palen, afstand palen hoh 3 m1	m1	938	€ 3,80	€ 3.564,40
3.2	Leveren en plaatsen eikenhouten landhek met hoekposten en hang- en sluitwerk (zie www.wigink.nl)	st	1	€ 750,00	€ 750,00
					€ 4.314,40
	Totaal				€ 5.928,40
	Directie en toezichtkosten, alsmede het maken van bestek 13%				€ 770,69
	Totaal posten exclusief BTW en inclusief directiekosten				€ 6.699,09
	BTW 6% van € 9.20,- (plantmateriaal)				€ 55,20
	BTW 19% van € 6.079,- (overig)				€ 1.155,01
	Totaal inclusief BTW				€ 7.909,30