

# Nederlandsch Boschbouw-Tijdschrift

Orgaan van de

Nederlandsche Boschbouwvereniging

Oprichter Dr. J. R. Beveraluis

5e Jaargang

No. 9

September 1932

## Oorspronkelijke Bijdragen

### TAXATIE WARNSBORN EN VIJVERBERG

door Prof. A. TE WECHEL.

(Voordracht gehouden op de Algemeene Vergadering der Nederlandsche Boschbouw Vereeniging te Arnhem op 27 Mei 1932).

De landgoederen Warnsborn en Vijverberg vormen een aaneengesloten geheel, zijn resp. 250 en 76 ha groot, tezamen  $\pm 326$  ha.

Ze zijn gelegen in de gemeente Arnhem op een helling, die vanaf de waterscheiding, de Schelmsche weg, naar het Zuid-Westen daalt, naar den Amsterdamsche straatweg. Zij vormen min of meer een dal, dat beschouwd mag worden als het begin van de Heelsumsche beek, hoewel de beek daar nog niet of niet meer aanwezig is.

De waterscheiding (Schelmsche weg) ligt ongeveer 70 m boven A. P. Het hoogste deel van de landgoederen (Oostelijke grens van de Warnsborn) ligt op 55 m, het laagste gedeelte (Westelijke grens Vijverberg) op 30 m. Een verval dus van 20 m. over ongeveer 1 km langs den Amsterdamschen weg (2 %) en in Noordelijke richting ongeveer evenveel.

De Warnsborn is zeer droog en heeft geen beekjes, slechts vijvers bij het huis, die gevoed worden uit sprengen, die niet onwaarschijnlijk gegraven zijn. De Vijverberg is een bron gebied met enkele beekjes en vijvers. Merkwaardig is, dat het beekwater den Vijverberg niet zichtbaar verlaat. De beekjes stroomen bij de Zuid-Westelijke grens, het laagste punt, in een vijver, die geen afvloeiing heeft. Niet ver daar vandaan ligt „la Cabine” de prise d'eau van de Arnhemsche waterleiding, waar op  $\pm 40$  m diepte het water voor Arnhem opgepompt wordt, dat voor een belangrijk deel dus wel zakwater van de Vijverberg zal zijn. Eerst veel verder in het dal ontspringt de Heelsumsche beek.

De gronden van den Warnsborn zijn droog en over het algemeen onvruchtbaar, die van de Vijverberg zijn frisscher. De opstanden wijzen dit zeer duidelijk aan.

De bosschen zijn, vooral op de Warnsborn, maar ook op de Vijverberg, enorm verwaarloosd. Hier en daar heeft elke verpleging ontbroken. Er zal veel geld noodig zijn om

een toestand te scheppen, waarbij het voortbestaan der bosschen gewaarborgd zal zijn.

Van de Warnsborn is een zeer belangrijk gedeelte, meer dan  $\frac{1}{5}$  (52 ha) eikenhakhout, veelal van buitengewoon slechte kwaliteit, praktisch waardeloos.

37 ha is kale heide, 51 ha ( $\frac{1}{5}$  van het landgoed) jong pijnbosch, meestal onverpleegd, deels nog te redden, deels praktisch waardeloos door verwaarloozing.

Gemengd bosch komt voor op  $\pm 26$  ha, deels van goede kwaliteit, wachtende op deskundige behandeling; 10 ha is beukenbosch van slechte tot matige kwaliteit; 14 ha jong eikenbosch belooft wel iets bij goede verpleging en onderbouwing. Zuiver berkenbosch komt voor op 6 ha, deels als hakhout; 35 ha zijn bouw- en weiland.

De Vijverberg bestaat uit twee geheel verschillende deelen.  $\frac{1}{3}$  gedeelte (23 ha) is meer of minder fraai gemengd bosch, veelal met overheerschend beuk, soms zuiver beuk, waarin eik en tamme kastanje en schitterende naaldhoutboomen (pijn, spar, larix).

Het Noordelijke deel, véél armer en droger, van een Warnsborn kwaliteit, omvat 20 ha slechte pijn, 12 ha eikenhakhout en 8 ha heide benevens 5 ha bouwland en 2 ha berken.

Neemt men alles tezamen dan zijn er op beide landgoederen ruim 50 ha die het oog verheugen, terwijl de rest den boschbouwkundige droevig stemt.

Wat het natuurschoon betreft zijn de gemengde bosschen en de heidevlakten zeer de moeite waard, met enkele andere partijen tezamen mag men aannemen, dat wellicht 100 ha den zoeker naar natuurschoon bevredigen zal. Ruim 200 ha zal zeer veel zorg behoeven om tot verhooging van het natuurschoon te kunnen bijdragen.

Het ligt evenwel niet in de bedoeling over deze zaken nader uit te weiden, doch een en ander mede te deelen over de taxatie van de landgoederen, die tot veler verwondering een zoo lage uitkomst gaf ( $\pm$  f 1000.— per ha inclusief de gebouwen).

De landgoederen waren gekocht door de N.V. Thorhem, resp. voor f 257.500.— en f 90.750.—, tezamen f 348.250.—.

Het Staatsboschbeheer taxeerde ze op f 399.000.—, later op f 390.000.—.

Dit bedrag werd door het Geldersch Landschap geboden, maar het bod werd geweigerd. Thorhem was van oordeel, dat zelfs een bedrag van f 725.000 nog te weinig zou zijn.

De Rechtbank besloot daarom een nieuwe taxatie door deskundigen te doen plaats hebben. Thorhem meende, dat alles tot bouwterrein kon worden gemaakt, het Staatsboschbeheer had slechts enkele gedeelten als bouwterrein aangesproken. De deskundigen kwamen overeen eerst alles te

taxeeren als bosch, bouwland en heide en daarna na te gaan welke stukken voor bouwterrein in aanmerking zouden komen om daarmee de oorspronkelijke taxatie te verhoogen.

Dit waren niet geheel uitvoerbaar, aangezien dadelijk enkele terreinen als villa-terreinen worden beschouwd, t.w. de omgeving van het huis Warnsborn en Klein Zwitserland. Deskundigen waren overtuigd niet juist te spreken en namen daarom hiervoor een hogere waarde aan. Van alle andere stukken taxeerden zij grond en opstand als bosch, bouwland of heide, voegden daarbij de waarde van de opstallen en kwamen tot een totaal bedrag van f 320.653.—, dus ongeveer f 70.000.— lager dan het Staatsboschbeheer. De houtprijzen namen zij aan op de basis van het tijdstip waarop het kapverbod was ingegaan (1 Jan. 1930).

Deze taxatie geschiedde aanvankelijk in de vaste overtuiging, dat dit bedrag slechts een basis zou vormen, en aanvankelijk hooger zou worden, indien de waarde als bouwterrein zou worden bepaald.

Deskundigen hebben zich toen tot het Gemeentebestuur van Arnhem gewend met de vraag, welke eischen gesteld werden bij eventueele bebouwing van de Warnsborn en Vijverberg, hoe groot de bevolkingstoename in Arnhem was, en hoe groot het aantal aangeslagenen in de verschillende klassen der inkomstenbelasting was. De beide laatste vragen werden gesteld om te kunnen nagaan, in hoeverre er liefhebbers zouden zijn voor eventueel te bouwen huizen.

Het antwoord was een verrassing, waarbij bleek, dat Thorhem aan bouw mogelijkheden gedacht had, maar niet geïnformeerd had of zij bestonden. In de eerste plaats stond vast dat medewerking bij bebouwing uiterst moeilijk van de gemeente zou worden verkregen. Indien de bouw van buitenplaatsen (6 tot 40 ha) zou worden toegestaan moesten de noodige verharde wegen van 12 m breedte en van rioleering voorzien, worden aangelegd. Anders dan aan dergelijke wegen mag niet worden gebouwd. Een „normale” bebouwing zou in strijd zijn met de normale stadsuitbreiding. Kilometers lange gas, water- en electriciteitsleidingen zouden moeten worden aangelegd. Daarom was ook een bebouwingsplan voor zoover afgelegen terreinen niet opgenomen in het uitbreidingsplan van Arnhem. Zou zoo'n plan toch worden goedgekeurd, dan zou het een villa-plan moeten zijn, zoodat b.v. langs den Amsterdamsche weg 40 m uit den weg met slechts 10 % voorgevellijn gebouwd zou moeten worden. Langs de binnenwegen zouden dubbele villa's gezet mogen worden. Langs den Amsterdamsche weg zou aanleg van een parallelweg verplicht gesteld worden, evenals een rioolstelsel ook voor afval- huishoudwater.

Wat de toename van de bevolking van Arnhem betrof,

zoo steeg deze van 64.168 zielen in 1910, tot 71.599 in 1920 en tot 78.201 in 1930. Deze stijging komt overeen met het overschot tusschen geboorten en sterfte. Dat wil dus zeggen, dat de gemeente Arnhem niet behoort tot de gemeenten, die zich uitbreiden door vestiging van elders.

Het aantal aangeslagenen in de Rijksinkomsten belasting bedroeg 21.236, waarvan met een inkomen van:

f 6.000—f 10.000	660 personen	3.2 %
f 10.000—f 20.000	346 „	1.6 %
f 20.000—f 50.000	127 „	0.6 %
f 50.000 en meer	42 „	0.2 %

Het aantal aangeslagene met meer dan f 10.000 inkomen daalde van 1921 tot 1930 van 609 tot 515.

Voorzien van deze en nog enkele andere gegevens hebben deskundigen de waarde van de landgoederen als bouwterrein berekend.

Van een gesloten bebouwing kon dus geen sprake zijn en bleven er drie mogelijkheden open:

- a. halfopen bebouwing (huizen in blokken aan elkaar, geen beneden of bovenwoningen, ruimte tusschen de blokken);
- b. open bebouwing (enkele of dubbele villa's op grooter afstand dan bij halfopen bebouwing);
- c. verspreide bebouwing (enkele behuizingen op groote terreinen).

Voor *halfopen bebouwing* is een volslagen rioleering voorgeschreven voor afvoer van regenwater, huishoudwater en faecalien. Door de onmiddellijke nabijheid van de prise d'eau van de waterleiding moet alles gedaan worden om bodemverontreiniging te voorkomen. Er bestaan twee mogelijkheden: loozing op het stadsriool of een nieuw riool van 9 km lengte naar den Rijn bij Heelsum.

In het eerste geval moet het water geleid worden naar een waterdicht bassin en vandaar uit over de 40 m hooger gelegen waterscheiding (Schelmsche weg) geperst worden. Vandaar uit ware over betrekkelijk geringe lengte een riool te leggen naar het bestaande stadsriool, dat dan, dwars door de oude stad, tot aan den Rijn zou moeten worden verzwaard. De kosten hiervan zouden zoo hoog worden dat zonder eenig voorbehoud deze mogelijkheid verworpen moet worden. Er blijft dus slechts over den aanleg van een riool van 9 km naar Heelsum.

Bij *open bebouwing* vindt het regenwater gelegenheid in den bodem te verzinken en kan dus met een kleiner riool worden volstaan. Het huishoudwater en de faecalien zouden uit een waterdicht bassin naar het stadsriool (40 m hooger) kunnen worden geperst.

Bij *verspreide bebouwing* kan worden volstaan met een reinigings-inrichting op elk perceel.

Ik weidde even uit over deze rioolkwestie, omdat zij min of meer den doorslag heeft gegeven. Meer cijfers dan strikt noodig zijn voor een goed begrip van zaken zal ik vermijden, maar enkele moet ik toch laten volgen voor een goed begrip van zaken.

#### Halfopen bebouwing.

<i>Uitgaven.</i> Kosten riool naar Heelsum met inkoop gronden daarvoor . . . . .	f 500.000
Aanleg 4900 m verharde weg à f 93.— per m . . . . .	f 465.700
Verbindingsriolen . . . . .	f 42.000
Parallelweg A'damsche straatweg . . . . .	f 78.300
Samen	f 1.086.000
30 jaar lang elk jaar 1.75 ha in gereedheidbrengen, berekend rente op rente op 10 jaar na heden . . . . .	f 527.000
Totale kosten 10 jaar na heden . . . . .	f 1.613.000
Constante waarde heden . . . . .	f 990.000

<i>Inkomsten.</i> Verkoop gronden langs Amsterdamse weg in groote perceelen (6000 m <sup>2</sup> ) à f 12.000.— gedurende de eerste 10 jaar. Daarna jaarlijks 35 perceelen tegen gemiddeld f 2700.— = f 94.500.— per jaar, verdisconteerd op 10 jaar na heden . . . . .	f 1.539.000
Contante waarde op heden . . . . .	f 945.000
Daarbij waarde bestaende gebouwen en terreinen . . . . .	f 70.000
Waarde resterende boschgrond . . . . .	f 140.000
Totaal contante waarde inkomsten	f 1.155.000
Af " " uitgaven	f 990.000
Netto contante waarde . . . . .	f 165.000

#### Open bebouwing.

Een dergelijke berekening geeft:	
Contante waarde inkomsten . . . . .	f 735.000
" " uitgaven . . . . .	f 510.000
Contante waarde . . . . .	f 225.000

#### Verspreide bebouwing.

De N.V. Thorhem had een plan ingediend voor verspreide bebouwing, waarbij het terrein in 26 perceelen was verdeeld, varierende van 21 a tot 36 ha, gemiddeld 12 ha.

Teneinde kans te hebben deze te verkoopen, zou er keuze moeten zijn, d.w.z. moeten al deze perceelen aan een verharde weg liggen. De aanleg van zoo'n wegennet kost f 422.000.—. Hierbij komt dan de boschwaarde van het landgoed ad f 320.553.—. Neemt men nu aan dat elke twee jaren een perceel verkocht wordt van gemiddeld 12 ha, dan laat zich berekenen met samengestelde interest dat de ha f 6000.— moet opbrengen om op de kosten te komen. Gemiddeld zou een perceel dan f 72.000.— kosten.

In verband met de cijfers over de inwoners met inkomens, die toelaten, dat op een dusdanig duur terrein wordt gewoond, en overwegende dat het aantal groote inkomens achteruitgaande is, en verder in verband met het feit, dat steeds meer landgoederen onbewoond zijn, (den Brink, Heyenoord, Sterrenberg, Vrijland) achtten deskundigen den verkoop van de gronden voor verspreide bebouwing tegen f 6000.— per ha volkomen uitgesloten.

Bij de halfopen bebouwing namen deskundigen als voorbeeld het veel gunstiger gelegen terrein „de Gulden Bodem”, tegenover Sonsbeek. In 7 jaar tijds werden hier 230 huizen gebouwd, d.i. ongeveer 35 per jaar; met 500 m<sup>2</sup>. per huis. Dit was wel de meest optimistische berekening die te maken is. Nochtans kwamen zij slechts op f 165.000.— contante waarde.

Bij open bebouwing zullen de terreinen minstens  $30 \times 40 = 1200 \text{ m}^2 + 10\%$  (gebogen wegen) = 1320 m<sup>2</sup> groot moeten zijn.

Huizen op terreinen van dergelijke afmetingen zullen zeker een huurwaarde van f 1000.— tot f 1350.—, of een verkoopwaarde van f 13.500.— moeten hebben, waarvan f 3250.— voor den grond. D.i. f 2.50 per m<sup>2</sup>.

Als de huur  $\frac{1}{7}$  van het inkomen mag bedragen, komen deze huizen in aanmerking voor inkomens van f 7000.— tot f 10.000.— 's jaars.

5% van alle inwoners hebben zulk een inkomen, zoodat met 12 à 13 woningen per jaar kan worden volstaan. Deskundigen rekenden met 15 woningen per jaar, dus wederom zeer optimistisch.

Niettemin kwamen zij slechts tot een contante waarde van f 225.000.—.

Summa summarum bleek dus aan deskundigen, dat tengevolge van:

- a. de bouwvoorschriften van de gemeente Arnhem;
- b. de helling van de terreinen;
- c. de verwijderde ligging van Arnhem;
- d. de configuratie der terreinen;

e. de aanwezigheid van de prise d'eau, de waarde als boschterrein véél hooger is dan de waarde als bouwterrein, zoodat de oorspronkelijk door hen getaxeerde waarde, eigenlijk hun verwachting in, ter rechtzitting den grondslag vormde.

Daarbij bleek nu, dat de eisch van een parallelweg naar den Amsterdamsche straatweg niet gehandhaafd kon worden, daar er reeds zeer oude uitwegen bestonden. De rechtbank hield daarmede rekening en verhoogde de taxatie met ongeveer f 15.000.— Als vergoeding voor een nog te leggen buisleiding van de Arnhemsche waterleiding kwam er nog f 1500.— bij, zoodat de totale schadeloosstelling op f 336.500.— werd bepaald of f 53.500 minder, dan het Geldersch Landschap oorspronkelijk had geboden.

Vraagt men mij nu, of de N.V. Thorhem daarmede inderdaad schadeloos gesteld is, dan antwoord ik met een volmondig „ja”. Zij heeft tengevolge van de onteigening een groot bedrag op deze terreinen verloren, maar dit is een gevolg van een verkeerde speculatie, daar zij zich van tevoren niet voldoende vergewist heeft van de bebouwingsmogelijkheid van de beide landgoederen. Het verlies zou zij in ieder geval geleden hebben, ook zonder de onteigening. Haar tweede vergissing was, dat zij de — zij het betrekkelijk geringe — winst, die het bod van het Geldersch Landschap haar liet, niet accepteerde.

De N.V. Thorhem moge zich troosten, dat het verlies thans minder groot is dan wanneer geen onteigening had plaats gehad en zij had moeten trachten het terrein bouwrijp te maken en de bouwterreinen aan den man te brengen.

Vraagt men mij of ik sympathiek tegenover een dergelijke onteigening sta, dan antwoord ik „neen”. Sympathieker schijnt het mij, wanneer de vereenigingen voor natuurschoon de landgoederen, die zij in stand gehouden wenschen te zien, van de landgoedbezitters direct koopen en niet eerst wachten tot een bouwondernemer ze gekocht heeft, om ze dan uit diens handen te doen wringen. In het onderhavige geval schijnt evenwel de mogelijkheid tot directen koop van de landheeren niet te hebben bestaan.

Intussen niet en hebben we ons toch verheugen, dat deze terreinen voor het nageslacht ongeschonden en naar wij hopen, als fleurig bosch, met fraaie heideterreinen, bewaard zullen blijven. Veel deskundige verpleging zal daarvoor echter onvermijdelijk zijn.

---