

Maatmansweg 11 te Hezingen

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Maatmansweg 11 te Hezingen

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Opdrachtgever:

De heer G.J. Roordink
Maatmansweg 11, Hezingen

Contactpersoon:

De heer A.T. de Keyser
Ittersbergstraat 16
7595 AK Weerselo
Tel: 06-51416415
e-mail: armand.dekeyser@strukton.com

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: 5704
Datum: 26 augustus 2013
Projectleider: Erwin Stevens
Landschapsontwerper: Sijtse Jan Roeters



Afbeelding 1. Luchtfoto Maatmansweg 11 en omgeving

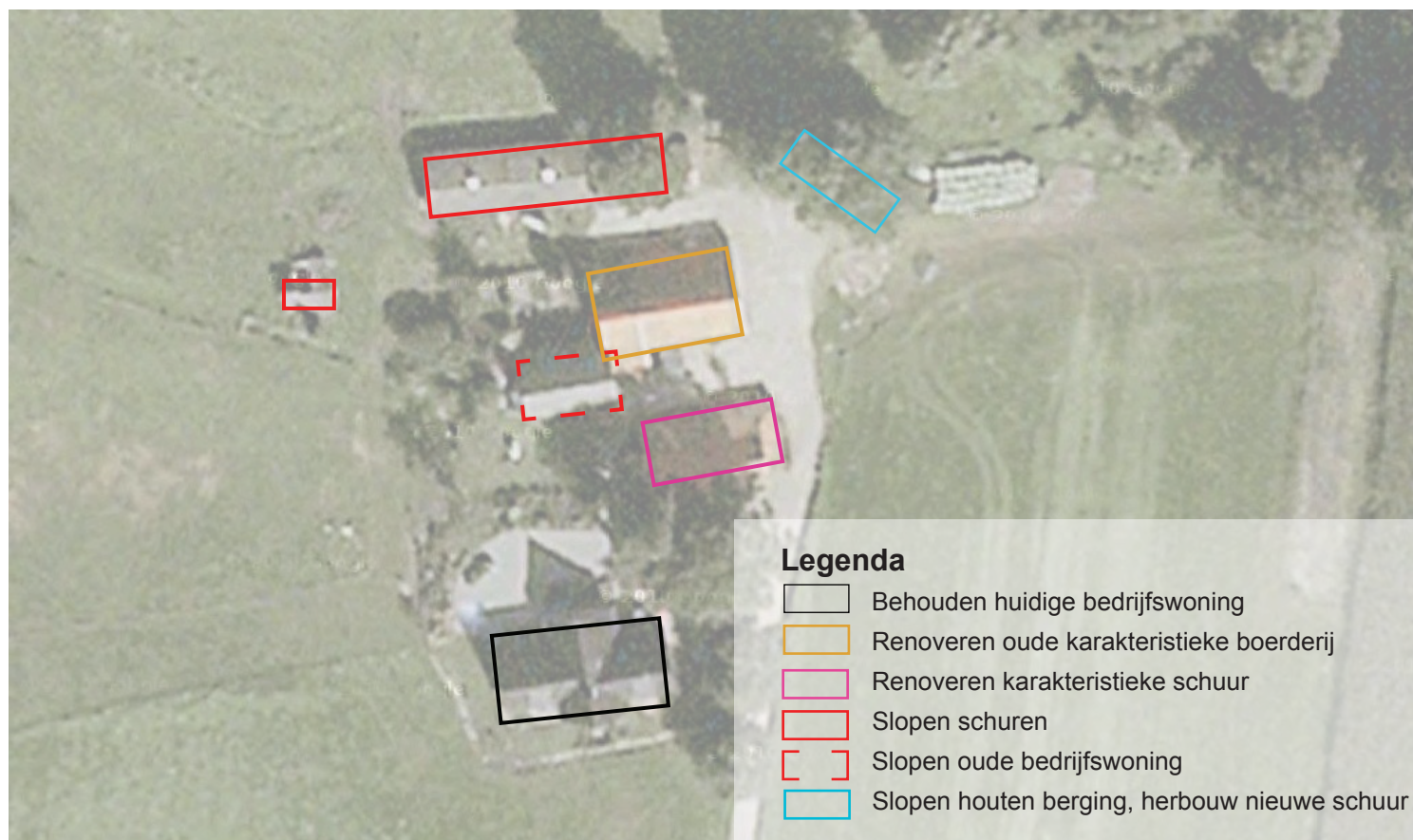


Afbeelding 2. Luchtfoto Maatmansweg 11



INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Huidige situatie en gewenste ontwikkelingen	7
2	OMGEVINGSANALYSE	13
2.1	Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)	13
2.2	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	18
2.3	Gemeentelijk beleid, gemeente Tubbergen	18
	Bestemmingsplan buitengebied	19
2.4	Ondergrond	21
2.5	Landschappelijke structuur	27
3	VISIE EN ONTWERP	29
3.1	Visie	29
3.2	Ontwerp Maatmansweg	31
3.3	Ontwerp Witteveensweg	33
4	BEPLANTINGSPLAN	35
4.1	Plantsoorten per element, Maatmansweg	35
4.2	Plantsoorten per element, Witteveensweg	36
5	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	37
5.1	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	37
5.2	Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	37
5.3	Bepalen kwaliteitsinvestering	38
5.4	Conclusie	38
6	FINANCIËLE ONDERBOUWING	39
6.1	Waarde bouwbestemming	39
6.2	Sloopkosten	39
6.3	30% gecorrigeerde vervangingswaarde	40
6.4	Investeringen in ruimtelijke kwaliteit	40
6.5	Conclusie	41
	BIJLAGEN	43



Afbeelding 3. Luchtfoto Maatmansweg



Afbeelding 4. Te verbouwen woonboerderij



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de erven aan de Maatmansweg 11 en Witteveensweg 12 te Tubbergen wensen in het kader van Rood voor Rood-regeling, landschapontsierende gebouwen te slopen en de voormalige boerderij aan de Maatmansweg te verbouwen tot woning. De ervenconsulent is verzocht advies uit te brengen over de gewenste landschappelijke inpassing van de locatie en is gevraagd te toetsen of de bestaande boerderij aan de Maatmansweg 11 als karakteristiek kan worden beschouwd, zodat een grotere woninginhoud dan 900m³ kan worden toegestaan. Op 28 september 2012 heeft een bezoek aan beide erven plaatsgevonden door Anneke Coops, ervenconsulent van Het Oversticht, in aanwezigheid van de initiatiefnemers en de ambtenaar van de gemeente. In navolging op het advies van de ervenconsulent wordt in dit rapport de inrichting onderbouwd en toegelicht.

1.2 Huidige situatie en gewenste ontwikkelingen

Nieuwbouwlocatie aan de Maatmansweg

Het erf ligt in een ecologisch en recreatief zeer waardevol landschap, tussen het beekdal van de Mosbeek en de es. Dit landschap maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur; een deel van de gronden rond het erf is gerealiseerde nieuwe natuur (het dal zelf), een deel is nog te realiseren nieuwe natuur. Het erf bestaat uit een huidige bedrijfswoning (te handhaven), een karakteristieke schuur, een karakteristieke oude boerderij met daarachter de voormalige bedrijfswoning en enkele voormalige agrarische schuren. De initiatiefnemers willen de oude karakteristieke boerderij geschikt maken voor bewoning en de oude bedrijfswoning, die ermee in verbinding staat slopen. De gemeente wil hieraan, op grond van de Rood voor Rood-regeling, toestemming verlenen vanwege de hoge cultuurhistorische kwaliteit van de boerderij. Ook de hiernaast gelegen karakteristieke schuur heeft grote cultuurhistorische waarde. Deze wil men vervangen door een nieuwe schuur, waarbij gebruik wordt gemaakt van de oude nog bruikbare bouwmaterialen van de voormalige karakteristieke schuur. Enkele schuren naast en achter de boerderij worden gesloopt in het kader van de Rood voor Rood-regeling. De totale oppervlakte aan te slopen schuren op deze locatie betreft 447 m².



Afbeelding 5. Te slopen oude bedrijfswoning



Afbeelding 6. Te slopen oude bedrijfswoning (rechts) en te behouden karakteristieke boerderij (links)



Afbeelding 7. Te slopen landschapsontsierende bebouwing aan Maatmansweg



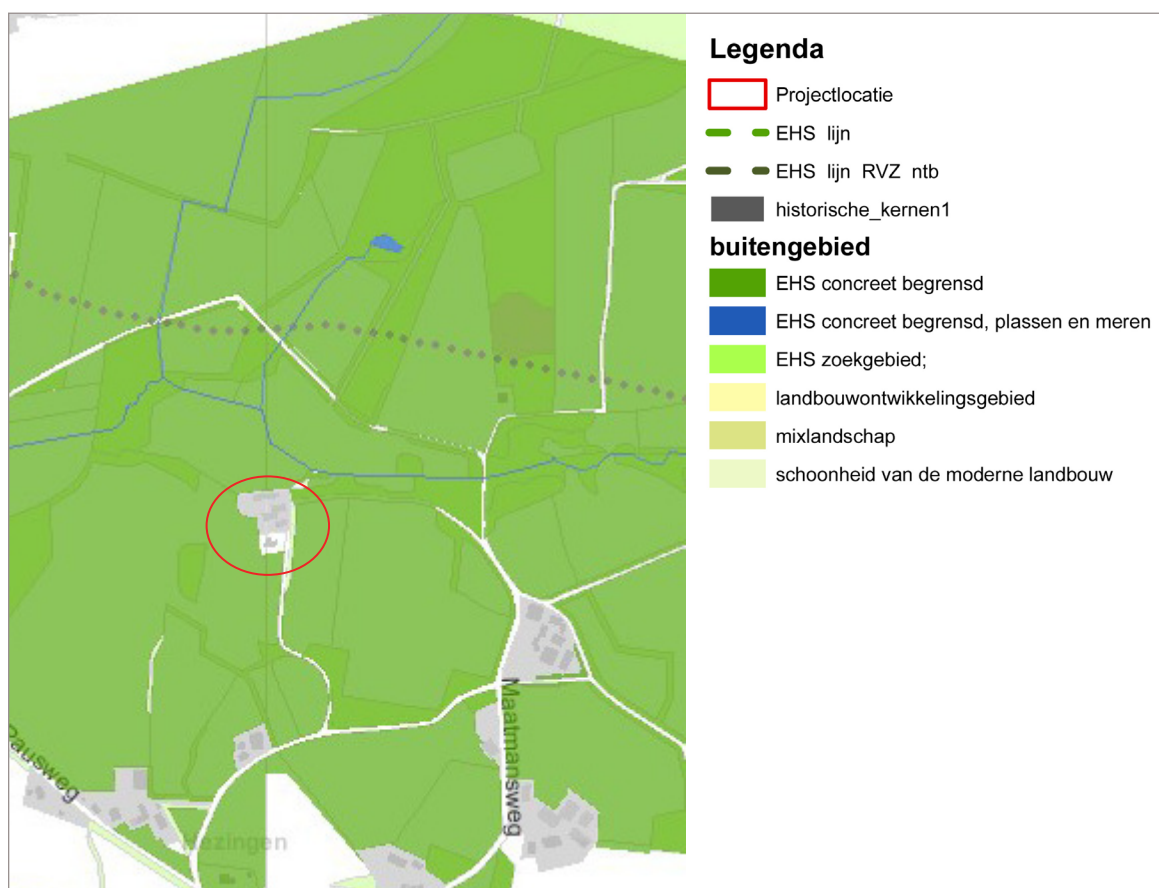
Afbeelding 8. Te herbouwen karakteristieke schuur aan de Maatmansweg

Extra slooppoppervlakte, Witteveensweg

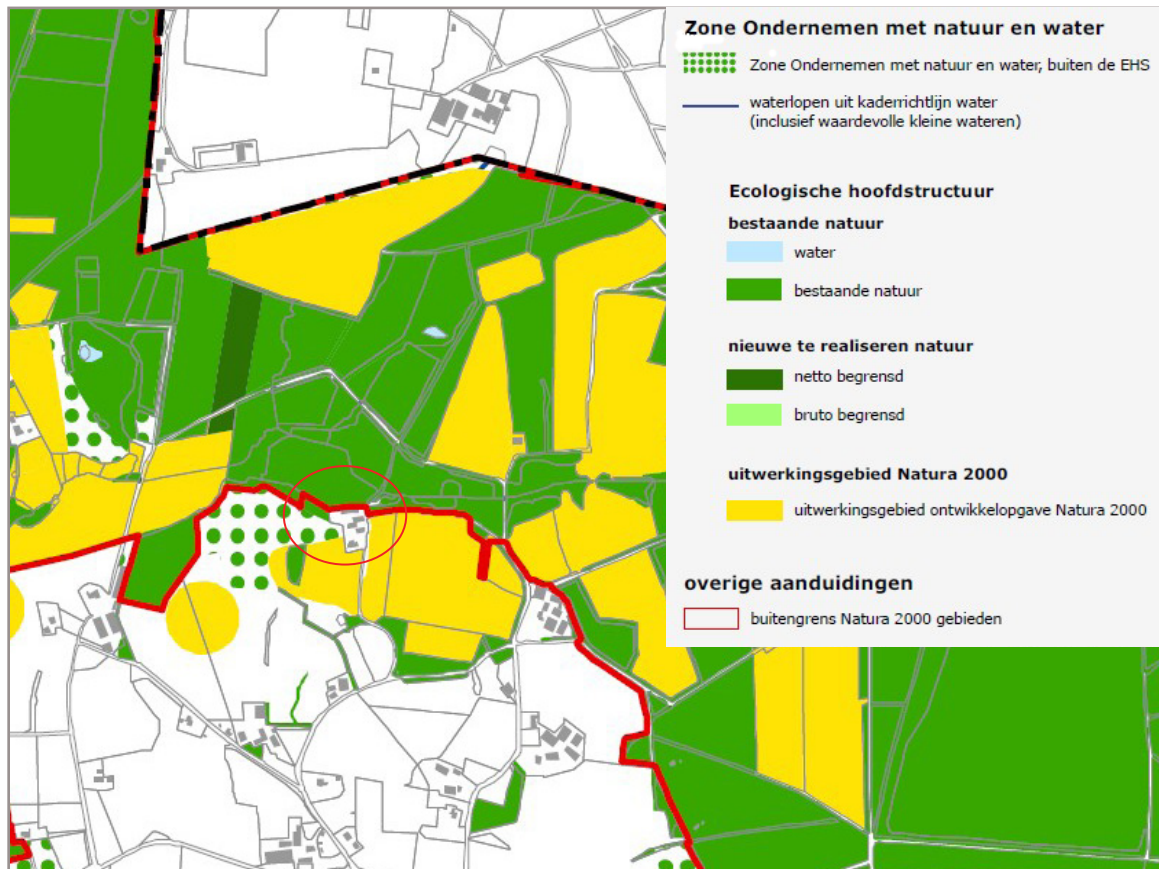
Omdat het aantal sloopmeters niet voldoende was is gezocht naar meer te slopen oppervlakte van landschapsontsierende gebouwen. Deze zijn gevonden aan de Witteveensweg 12. Dit erf bestaat uit een nieuwe woning, een voormalige veeschuur en een garage in een voormalige varkensschuur. Op deze locatie wordt de voormalige veeschuur gesloopt (oppervlakte 652 m²). De aanwezige garage wordt opgeknapt. Na sloop van de bedrijfsgebouwen wordt het erf opnieuw ingericht. De slooplocatie krijgt deels de functie van pony weide en zal deels worden ingericht als boomgaard. Het erf bevindt zich in het landbouwontwikkelingsgebied ten westen van Geesteren, een hoogveenontginningsgebied, ten zuiden van een jong veen- en broekontginningsgebied. In de omgeving ligt de nadruk op (intensieve) agrarische bedrijven. Ook zijn er enkele burgerwoningen aanwezig.



Afbeelding 9. Luchtfoto Witteveensweg met in rood aangeduid de te slopen voormalige veeschuur en in oranje de te herbouwen schuur (garage)



Afbeelding 10. Ontwikkelingsperspectief Maatmansweg



Afbeelding 11. Voorlopig standpunt GS (30 oktober 2012)



2

OMGEVINGSANALYSE

Uit de analyse van beleid en landschap in dit hoofdstuk volgen per thema de uitgangspunten die van belang zijn bij de voorgestane ontwikkeling. Deze uitgangspunten leiden tot de visie en het ontwerp van hoofdstuk 3.

2.1 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)

Het belangrijkste provinciale 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.

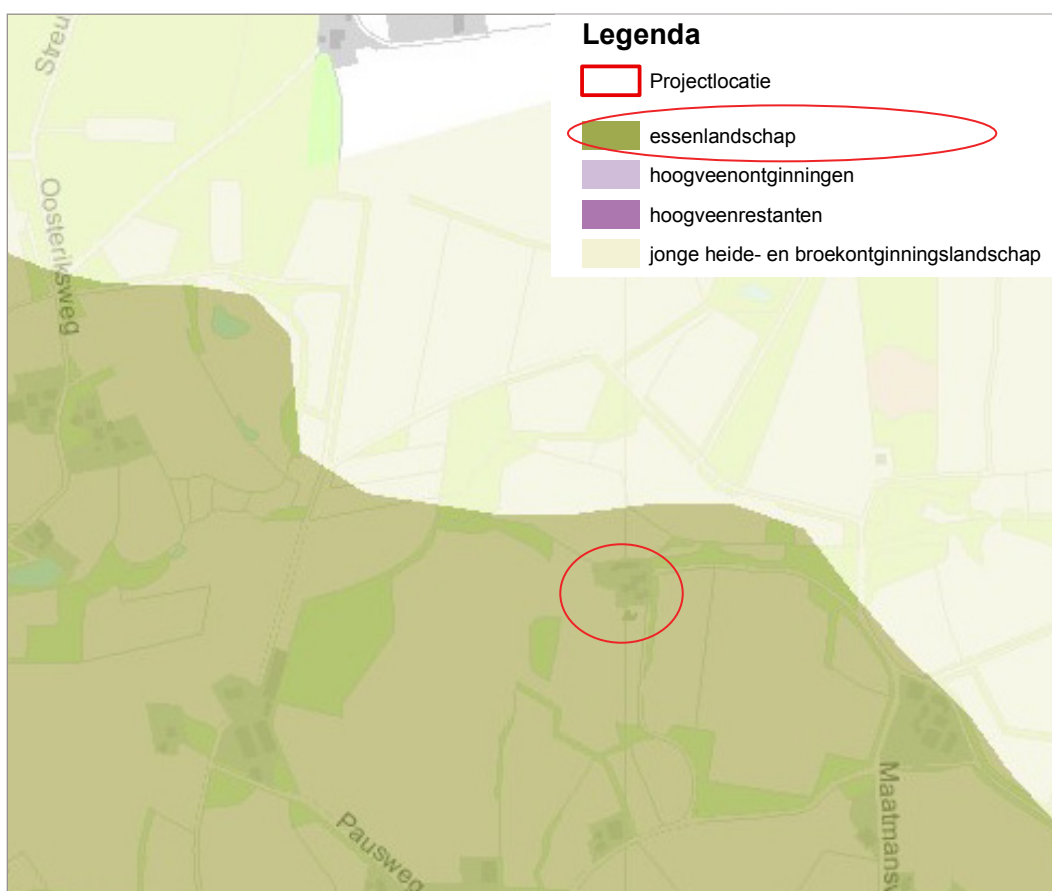
2.1.1 Ontwikkelingsperspectieven

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.

De projectlocatie aan de Maatmansweg behoort tot het ontwikkelingsperspectief groene en blauwe hoofdstructuur. De groene en blauwe hoofdstructuur omvat bestaande natuur en nieuwe natuur, EHS en Natura 2000 (zie afbeelding 10). Hier wordt gestreefd naar realisatie van een aaneengesloten structuur van natuurgebieden en van een continu en herkenbaar watersysteem.



Afbeelding 12. Natuurlijke laag



Afbeelding 13. Cultuurlandschap Maatmansweg

2.1.2 Gebiedskenmerken, 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. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. De projectlocatie ligt in het dekzandvlaktegebied van Ootmarsum (zie afbeelding12). De omgevingsvisie spreekt hiervoor de volgende ambities uit:

- Ontwikkelingen moeten bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen;
- Ontwikkelingen moeten bijdragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

2.1.3 Gebiedskenmerken, laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. De projectlocatie ligt in het essenlandschap (zie afbeelding 13). De ambitie voor het essenlandschap is:

- Behouden van de es als ruimtelijke eenheid;
- 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;
- Op de flanken van de essen wordt gestreefd naar instandhouding van het kleinschalige patroon van houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven (de rand van de es als groene mantel) en open ruimten daartussen.



Afbeelding 14. Stedelijke laag en Lust & Leisurlaag Maatmansweg

2.1.4 Stedelijke laag en Lust- en Leisurelaag

Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen zijn vaak bepalend voor het straatbeeld en de skyline en bepalen de identiteit en belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Uniforme uitbreidingen aan de dorpen bedreigen de karakteristieke verschillen. Afzonderlijke projecten worden vaak op zichzelf staand ontwikkeld en niet als onderdeel van een samenhangend geheel. Daardoor lopen differentiatie en de sense of place, waar juist toenemende behoefte aan ontstaat, gevaar. De projectlocatie is aangeduid als bijzondere plek door de donkerte die je er 's nachts kunt ervaren (zie afbeelding 14).

- Gestreefd wordt naar behoud van het rustige en onthaaste karakter van de donkere gebieden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.

2.2 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 waaronder Rood voor Rood. Er is een 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' zoals beschreven in voorgaande paragrafen. Het uiteindelijke plan is in hoofdstuk 5 nader getoetst aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2.3 Gemeentelijk beleid, gemeente Tubbergen

Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Tubbergen.

Het hoofddoel van de kaders voor het Rood voor Rood-beleid 2010 is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij zal voldaan moeten worden aan de uitgangspunten van het gemeentelijk LandschapsOntwikkelingsPlan (LOP), de geldende Ruimtelijke Kwaliteitskader(s) en de gemeentelijke welstandsnota. Ter compensatie van de sloop van minimaal 1000 m² landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen wordt onder voorwaarden een bouwkaal voor een woning toegekend.

Om die realisatie mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkaals voor een woning toegekend worden, terwijl de deelnemer aan de Rood voor Rood-regeling uit de getaxeerde waarde daarvan het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen. De deelnemer mag 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van die gebouwen behouden.

Nationaal Landschap Noordoost Twente

De locatie ligt in het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Dit gebied kenmerkt zich door een glooiend landschap dat zeer gevarieerd is door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter.

De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- Samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- De grote mate van kleinschaligheid;
- Het groene karakter.

In het 'Werkschrift Ruimtelijke kwaliteit Overijssel' wordt het volgende gezegd over de essentie van het essenlandschap: De es vormt de drager van het landschap door de grote openheid en de ruimtelijke impact. De flanken van de es kenmerken zich door de rijke, verdichte randen. Deze zijn kleinschalig en gevarieerd. Bewoning vindt plaats op de

overgangen van hoog/laag en van droog/nat. De volgende knelpunten komen naar voren:

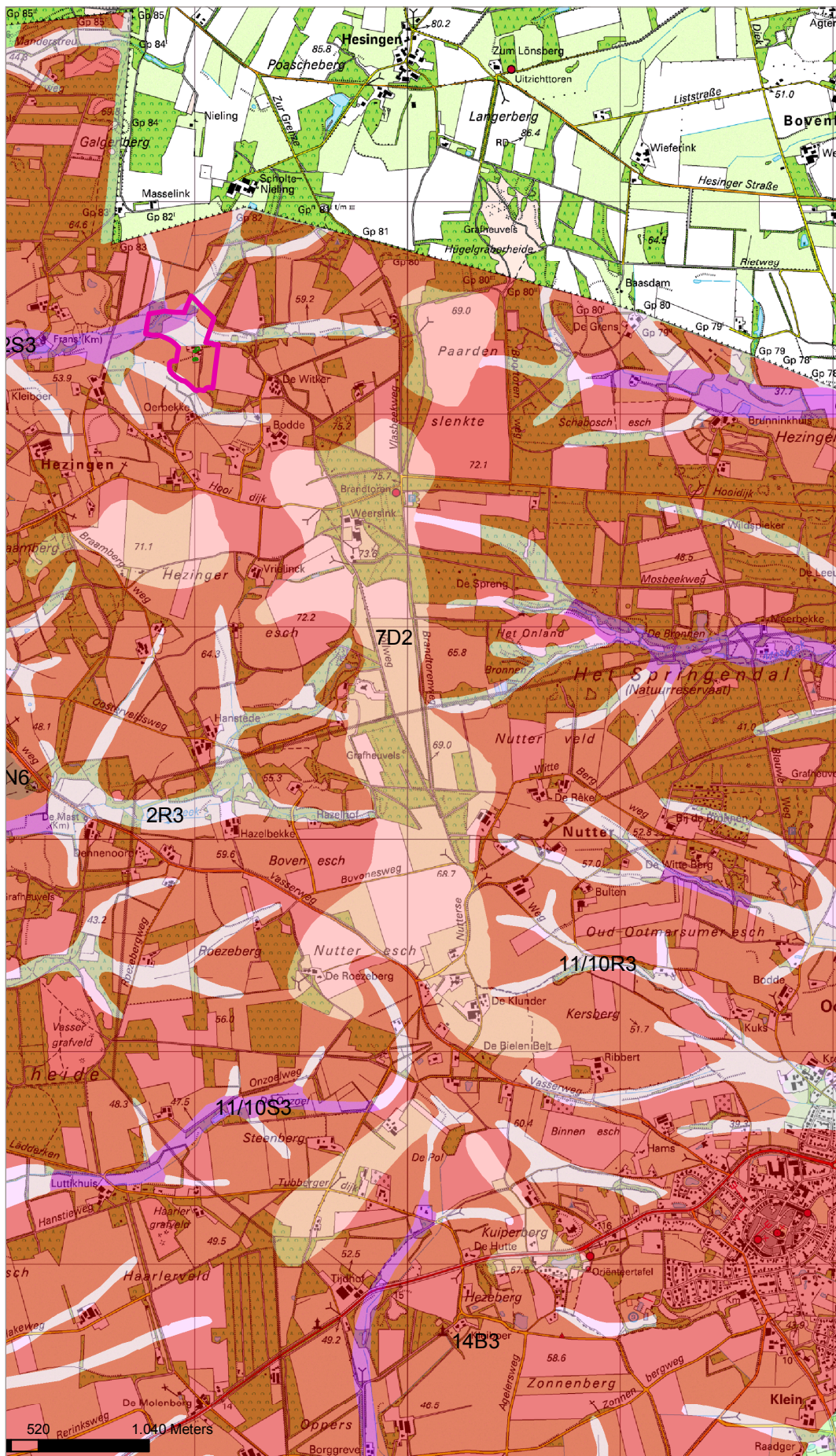
- Het schaalcontrast tussen es en flank verdwijnt, en daarmee de cultuurhistorische zonering van es - flank - laagte.
- Er vindt een afname plaats van de fijnmazige toegankelijkheid en karakteristieke beplanting verdwijnt.

Ambities:

- De karakteristieke open ruimtes van de es behouden en versterken en de kleinschaligheid en afwisseling van de flanken herontwikkelen.
- De toegankelijkheid van het landschap vergroten door het (her) ontwikkelen van een fijnmazig netwerk. Nieuwe locaties voor wonen en werken op de flanken.

Bestemmingsplan buitengebied

Op de internetsite van de gemeente Tubbergen is het vigerende bestemmingsplan weergegeven (2006). Hier is de locatie bestemd als agrarische bedrijfsdoeleiden. Tevens is het gebied aangewezen als extensiveringsgebied.

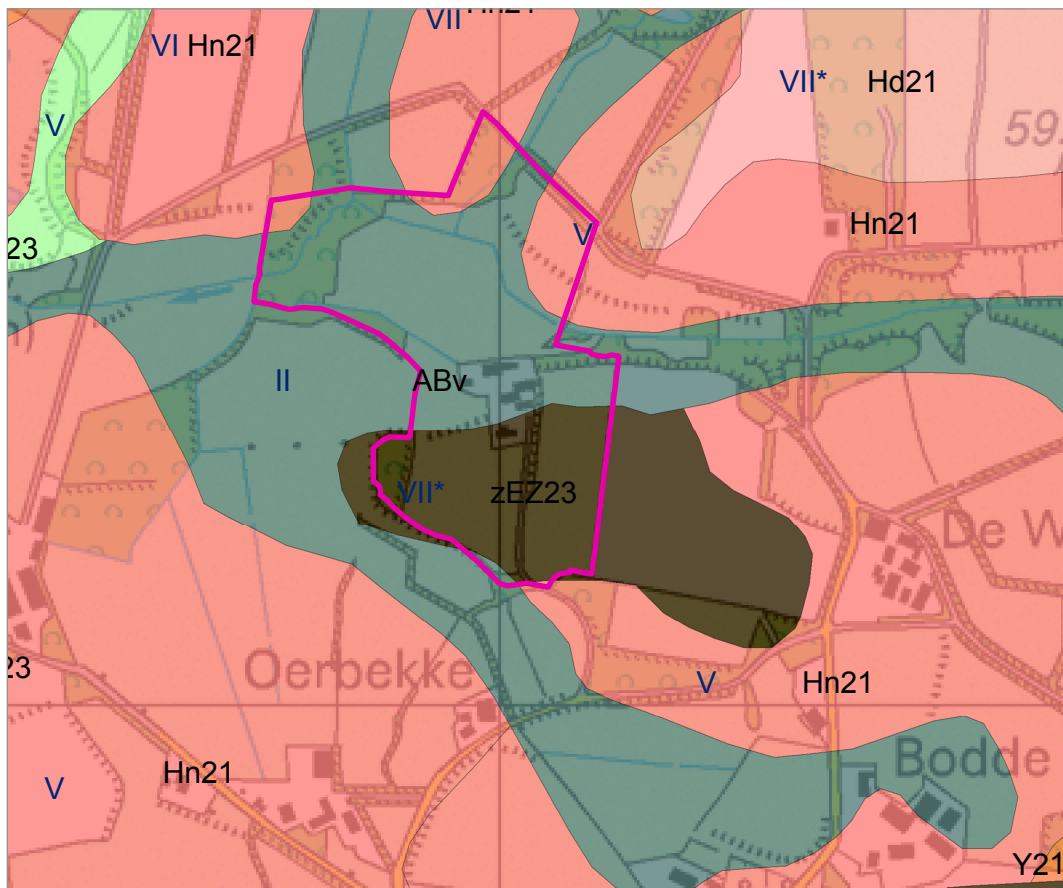


Abbeelding 15. Geomorfologische kaart Maatmansweg (in de afbeelding staat per eenheid de legendatekst)

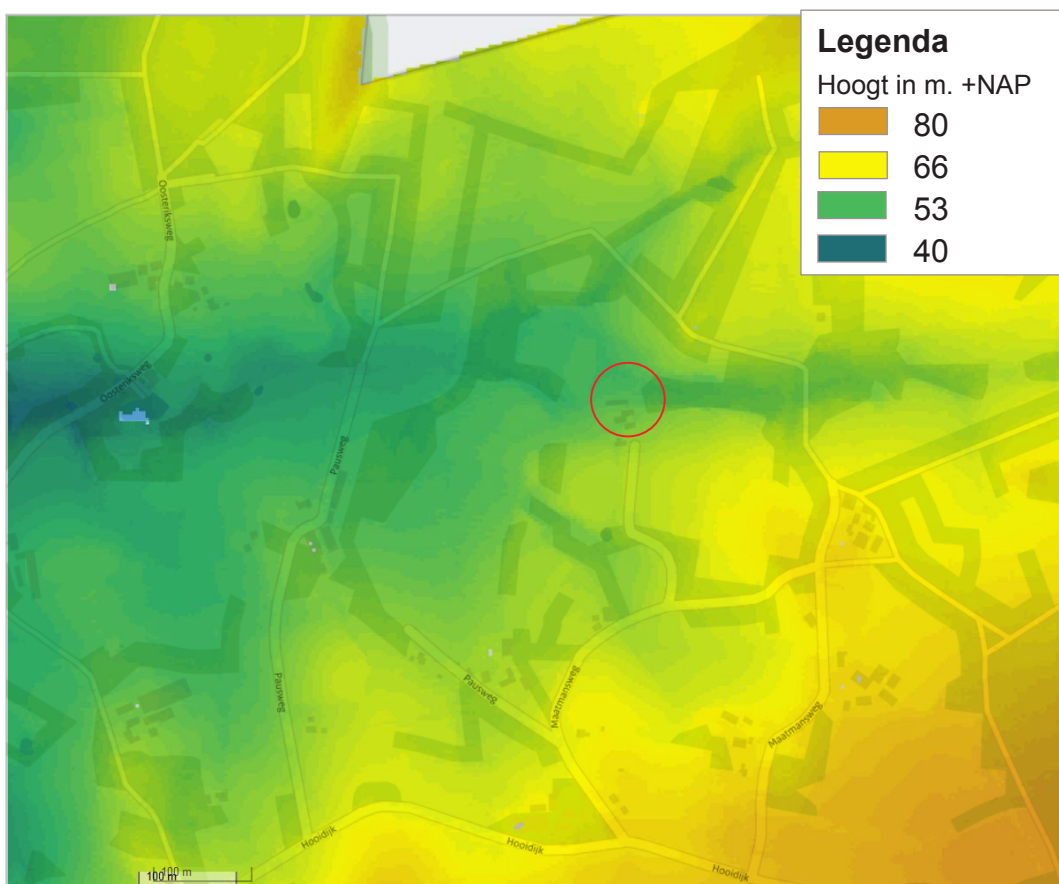
2.4 Ondergrond

Geomorfologische kaart

Afbeelding 15 laat de geomorfologische kaart zien. Hierop is te zien dat het projectgebied op een stuwwal ligt (rode vlak met roze lijnenspel). De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Gestreefd wordt naar het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Als regionale inrijgebieden hebben ze een belangrijke functie in het watersysteem. De hoge stuwwal van Ootmarsum waar het projectgebied deel van uitmaakt is wat hoger en steiler dan die van Oldenzaal-Enschede; de hoogste top ligt in Duitsland, ten noorden van het projectgebied. Een verschil met de andere hoge stuwwal vormt de samenstelling van het gestuwde materiaal. In de stuwwal van Ootmarsum overwegen zandige afzettingen. In het projectgebied ligt een droog dal (roze en paars op de kaart). Hierin zijn andere gronden tot ontwikkeling gekomen dan op de hoger gelegen stuwwalgrond. Dit wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf.



Afbeelding 16. Bodemkaart Maatmansweg



Afbeelding 17. Hoogtekaart AHN

Bodemkaart

De bodemkaart (afbeelding 16) geeft extra informatie voor een goede plantkeuze. Op basis van de ondergrond en de grondwaterstand samen met de al aanwezige beplanting in de directe omgeving is het sortiment bepaald. Door voor meerdere plantsoorten te kiezen ontstaat een grotere diversiteit en grotere ecologische waarde. De hoger gelegen kopjes zijn ontwikkeld als enkeerdgrond en in de overige dekzandvlakte is een venige beekdalgrond ontstaan. Enkele plantsoorten zijn afgebeeld op de volgende pagina's. Het onderscheid tussen de verschillende bodems in het projectgebied moet inzichtelijk worden gemaakt door het toepassen van verschillende plantsoorten op de juiste plek.

Enkeerdgrond

Het hoger gelegen deel bestaat uit een zwarte enkeerd bodem (zEZ23) met grondwatertrap VII. Voor het uitoefenen van de landbouw vóór de uitvinding van kunstmest was het essentieel om voldoende plantenvoedende bestanddelen beschikbaar te hebben. Als gevolg van de landbouwontwikkeling bestond het landschap rond 1000 na Chr. uit een afwisseling van akkercomplexen ofwel essen, bossen, struwelen, half open parkgebieden en heischrale graslanden. Essen zijn landschappelijk herkenbare, ruimtelijk begrensde eenheden die voor akkerbouw gebruikt worden door meerdere boeren. Ze zijn hoekig van vorm, scherp begrensd, open en meestal begrensd door een steil randje van 50-100cm. De es was omgeven door een houtwal om vee en wild uit het akkerland te houden. De bosgemeenschap die bij deze bodem past is het Droog Wintereiken - Beukenbos. Passende bomen zijn: beuk, zomereik, ruwe berk, winterlinde, haagbeuk, esp, zoete kers en esdoorn. De struiken zijn: vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar en boswilg, wilde appel, taxus, kamperfoelie, framboos, brem en klimop. Enkele soorten zijn afgebeeld op de volgende pagina.

Venige beekdalgrond

Een deel van de stuwwal is na de vorming overdekt met keileem. Op die plaatsen zijn meestal veldpodzolgronden (Hn21x en Hn23x) gevormd. Vanaf de waterscheiding lopen radiaal een aantal deels droge, deels watervoerende diep ingesneden dalen. Naar het westen onder andere het dal van de Mosbeek. In enkele dalen komt veenvorming voor (ABv). De grondgebruikers die voor een deel sterk afhankelijk waren van deze natte gronden, hebben voortdurend getracht de wateroverlast te beperken door het overtollige water zo snel mogelijk af te voeren. Dit gebeurde vaak tegelijk met het in cultuur nemen van de grond of het verbeteren van de cultuurtoestand. De bosgemeenschap die bij deze bodem en grondwaterstand II past is het Berken - Elzenbroek. Passende bomen zijn: Zachte berk, ruwe berk, zwarte els, zomereik en ratelpopulier. De struiken zijn: vuilboom en lijsterbes, grauwe-, geoorde-, bos- en kruipwilg en zwarte appelbes. Enkele soorten zijn afgebeeld op de volgende pagina.

Hoogtekaart

De hoogtekaart (afbeelding 17) laat nogmaals duidelijk de ligging zien op de overgang van de hogere gronden naar het 'beekdal'. Het hoogteverschil binnen dit kaartbeeld (met een weergegeven breedte van ca. 1100 meter) is circa 40 meter.

Enkeerdgrond, Droog Wintereiken - Beukenbos



Afbeelding 18. Wintereik



Afbeelding 19. Beuk



Afbeelding 20. Linde



Afbeelding 21. Esdoorn



Afbeelding 22. Lijsterbes



Afbeelding 23. Kamperfoelie

Venige beekdalgrond, berken / Elzenbroek



Afbeelding 24. Zwarte els



Afbeelding 25. Zomereik



Afbeelding 26. Ruwe berk



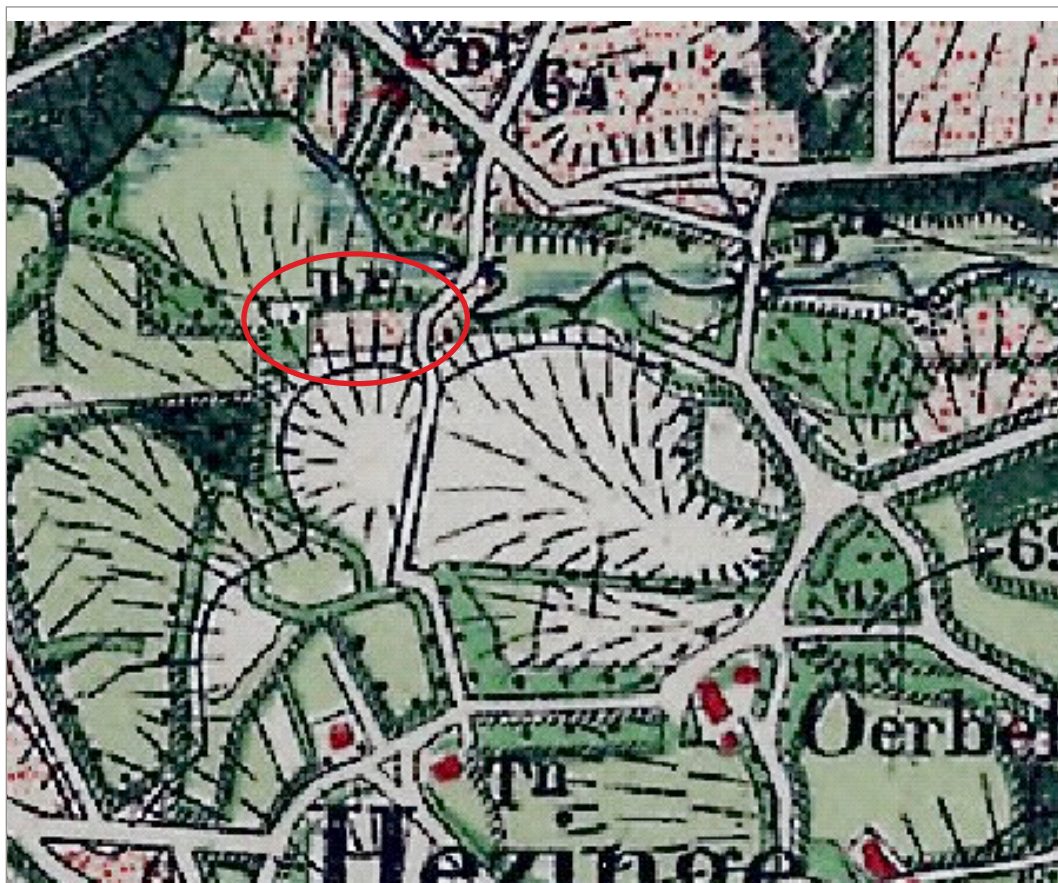
Afbeelding 27. Ratelpopulier



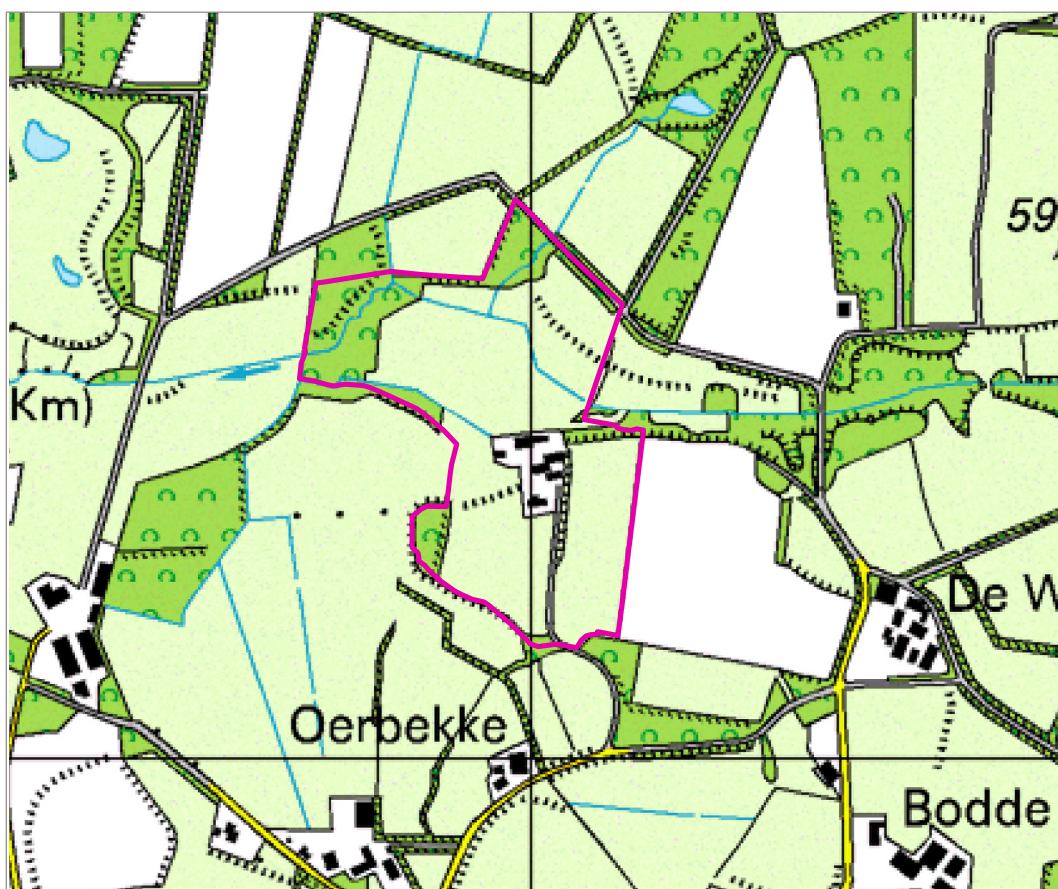
Afbeelding 28. Geoorde wilg



Afbeelding 29. (Grauwe) wilg



Afbeelding 30. Historische kaart 1905



Afbeelding 31. Topografische kaart 2010

2.5 Landschappelijke structuur

Landschap

Het projectgebied ligt op de dekzandvlakte, tussen de grote escomplexen en het beekdal van de Mosbeek, zie voor de historische kaart afbeelding 30 en de huidige topografische kaart afbeelding 31. Het oud agrarische landschap bestaat uit grote bolle escomplexen, die worden doorsneden door diepe beekdalen. Hierdoor heeft het landschap grote hoogteverschillen. De grote escomplexen worden gekenmerkt door openheid en een compositie van landschapselementen en verspreide oude erven langs de randen van deze essen (kransessen). De beken ontspringen op de stuwwal van Ootmarsum. Het landschap is ook ecologisch en recreatief zeer waardevol. Het projectgebied grenst aan het natuurgebied dal van de Mosbeek. Het maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur; een deel van de gronden rond het erf is gerealiseerde nieuwe natuur (het dal zelf), een deel is nog te realiseren nieuwe natuur.

Erfstructuur

Vanaf de weg gezien ligt de huidige bedrijfswoning in het zicht en hoger op de esrand. De oudere gebouwen staan hierachter. Het gaat om een oude inmiddels vervallen schuur, een voormalige boerderij (aangeduid als te renoveren oude karakteristieke boerderij op afbeelding 3) met aanbouw en enkele andere gebouwen. De voormalige boerderij dateert uit 1903. In 1928 heeft de boerderij haar karakteristieke huidige vorm gekregen. De oude boerderij is van hoge cultuurhistorische kwaliteit. Ook de hiernaast gelegen schuur (aangeduid als te renoveren oude karakteristieke schuur op afbeelding 3) heeft grote cultuurhistorische waarde. Zowel de oude karakteristieke boerderij als de karakteristieke schuur worden behouden. Het schuurtje aan de ingang van het natuurgebied (aangeduid als te slopen houten berging, herbouw nieuwe schuur op afbeelding 3), zal gesloopt en hergebouwd worden. Dit zorgt voor het behoud van de karakteristieke erfstructuur. De beplanting op het erf bestaat grotendeels uit forse zomereiken.

Recreatie

Voor de passerende recreanten is de aanwezigheid van het erf een toegevoegde waarde aan de beleving van het (wandel)gebied. Vanuit Het Oversticht en de initiatiefnemer is er de wens om het schuurtje dat naast de ingang tot het natuurgebied staat, op te knappen. Het zal dan worden gebruikt als stalling voor auto's en brandhout en tevens dienst doen als informatiepunt.

- De landschappelijke structuur is vrijwel geheel intact. Met veel volwassen opgaande beplanting en relatief nieuwe graslandnatuur. Dit dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt.
- Met de transformatie van het erf moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van erven in deze regio.
- Het schuurtje aan de oostkant van het erf wordt opgeknapt waarbij een mogelijkheid wordt gecreëerd als informatiepunt voor recreanten.





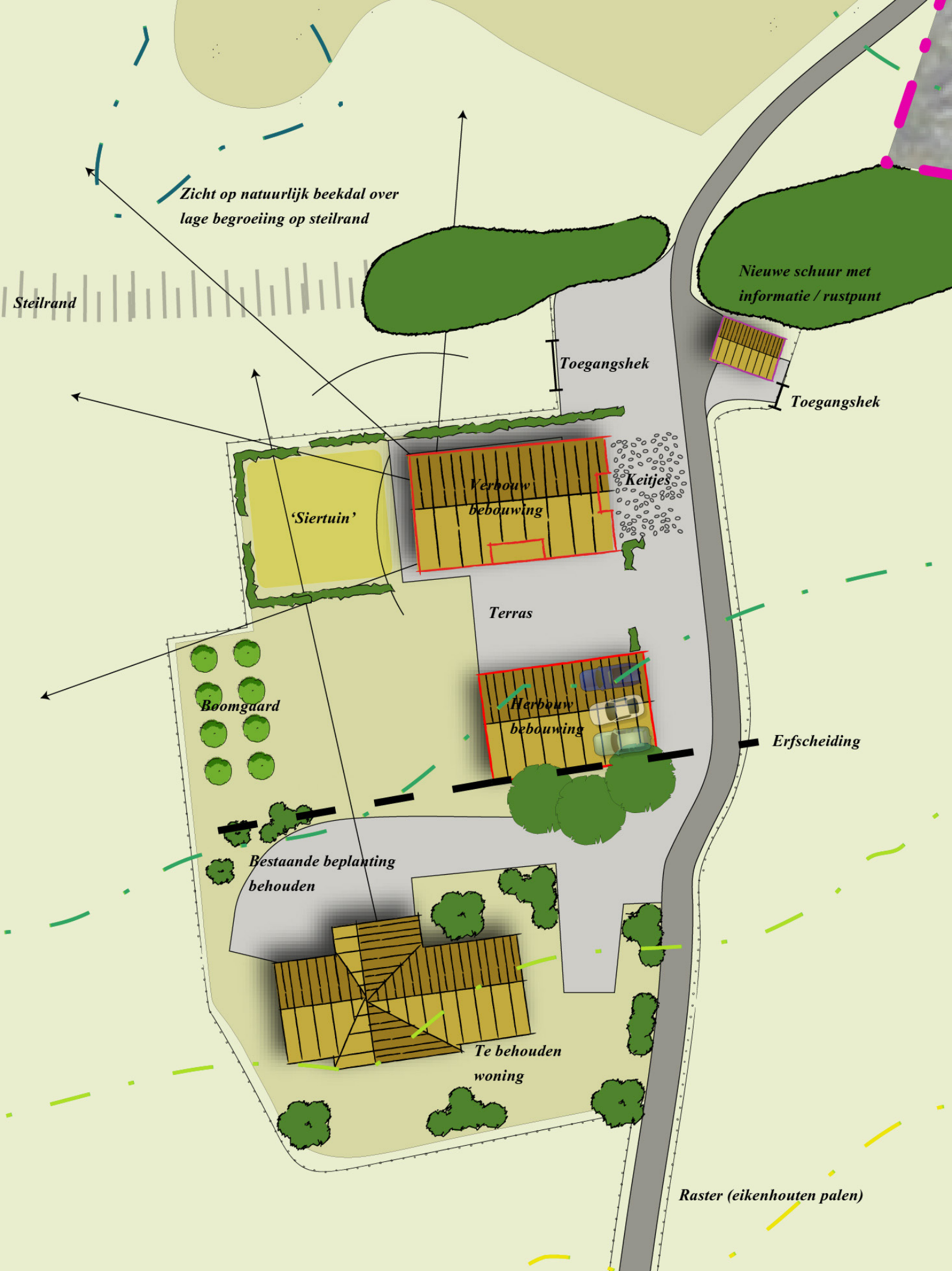
3

VISIE EN ONTWERP

3.1 Visie

De uitgangspunten uit bovenstaand hoofdstuk zijn uitgewerkt in nevenstaande inrichtingsschets, afbeelding 32 en een detail hiervan op de volgende pagina, afbeelding 33. Onderstaande visie ligt aan deze schets ten grondslag.

Met de ontwikkeling van het erf wordt niet alleen de initiatiefnemer gediend maar krijgt de gehele omgeving een impuls. De voormalige karakteristieke bebouwing wordt gerestaureerd en krijgt een nieuwe bestemming waardoor de kwaliteit van het erf wordt geborgd. Het onderscheid tussen voor en achtererf, dat door de bouw van het zuidelijk gelegen woonhuis is aangetast, wordt door toevoeging van enkele karakteristieke erfelementen grotendeels versterkt, net als enkele landschapselementen. De indeling van de bebouwing wordt mede bepaald door de functies op het erf en zicht op het omliggende landschap waardoor een goede afstemming tussen beide is gewenst. De weg waar het erf aan ligt is geen route voor doorgaand verkeer maar wordt specifiek gebruikt door de omwonenden en recreanten. Dit zorgt voor behoefte aan duidelijke maar passende scheiding op het erf van openbaar en privé. De impuls die aan het erf en de omgeving wordt gegeven levert een meerwaarde op voor de leesbaarheid en beleving van het landschap, voor de bewoners en de recreanten.



Afbeelding 33. Ontwerp, detail

3.2 Ontwerp Maatmansweg

Bebouwing

Het erf bestaat uit een ensemble van verschillende gebouwen. De bestaande bedrijfswoning, aan de zuidkant van het erf, blijft ongewijzigd behouden. Het gebouw bestaat uit twee wooneenheden. De schuur even ten noorden hiervan is momenteel vervallen. Het is de bedoeling deze te in karakteristieke stijl, waar mogelijk gebruikmakend van de oorspronkelijke materialen, te herbouwen en te gebruiken als bijgebouw voor de te renoveren boerderij. De karakteristieke schuur wordt herbouwd in de oorspronkelijk vorm, daar deze in de huidige vorm al aangetast was. Het aangebouwde woonhuis voor de te renoveren boerderij wordt volledig gesloopt. De aankapping die is gemaakt om binnendoor van het nieuwe naar het oude woonhuis te kunnen wordt eveneens verwijderd. Hiermee wordt de rechthoekige basisstructuur en eenvoudige dakvorm hersteld (zie bijlage 5 voor impressieschetsen van de karakteristieke boerderij). Tot slot wordt op advies van de ervenconsulent van het Oversticht aan de oostkant van de zandweg een kleine schuur (50m²) geplaatst die gaat dienen als informatiepunt voor recreanten, houtopslag en veestalling.

Beplanting

De scheiding van het beekdal en de weide wordt geaccentueerd door een steilrand. Deze scheiding werd vroeger geaccentueerd door beplanting. Afhankelijk van het beheer zal op deze plek weer enige beplanting ontstaan. Hierbij moet gezorgd worden dat de zichtlijn vanuit de woningen over het beekdal vrij blijft. De steilrand tussen de zuidelijke woning en de te renoveren schuur bestaat momenteel uit uitheemse sierbeplanting. Deze kan steviger aan worden gezet met hoofdzakelijk inheems plantmateriaal. Door een eenduidig karakter van dit element ontstaat meer rust en privacy op het erf. De hoogstamboomgaard en siertuin accentueren het voormalige voorerf van de boerderij. Rondom worden enkele hagen aangeplant ter aankleding van het erf en om de scheiding tussen de verschillende (openbare en publieke) functies op het erf te accentueren.

Verharding en overige elementen

Bij de oude boerderij bestaat de verharding uit keitjes. Deze is nog vrijwel intact en de moeite waard om te behouden. Door hier op tactische plekken enkele hagen omheen te zetten wordt de scheiding tussen openbaar en privé duidelijk gemaakt en worden eventuele recreanten op enige afstand van het huis gehouden. Langs de weg wordt een hekwerk aangebracht van eikenhouten palen. Deze zorgt ook voor extra begeleiding van bezoekers. Ook worden enkele toegangshekken aangebracht op en rond het erf die toegang verlenen tot de aanliggende agrarische percelen. Hiermee wordt de uitstraling van het erf versterkt.

Legenda

	Walnoten		Afrastering
	Fagus sylvatica		Poorten
	Bosplantsoen		Siertuin
	Elzenbos		Weide
	Acer campestre		Bestrating
	Gebouwen		Pad



3.3 Ontwerp Witteveensweg Bebouwing

De voormalige veeschuur wordt gesloopt in het kader van de rood voor rood Regeling. De garage blijft behouden en wordt verbeterd. De schuur verwijst naar de agrarisch oorsprong van het erf en versterkt door de situering en vorm de opstreckende vorm van het landschap.

Landschap

Het erf ligt in een open landschap, dat wordt gekenmerkt door opstreckende lange kavels, vaak in een hoek van de weg. De gronden worden na sloop voor een groot deel ingericht als ponyweide en voor de rest als hoogstamboomgaard. Het karakter van een open landschap, waarin een erf deels omgeven wordt door beplanting blijft behouden. Hierdoor wordt het uitzicht naar het landschap vanuit de woning gewaarborgd en blijft de openheid van het landschap beleefbaar. Wel wordt door toevoegen van enkele landschapselementen het onderscheid tussen voor- en achtererf behouden: voor heeft het erf meer een sierfunctie en inrichting, achter krijgt een meer sobere uitstraling voor het nut.

Beplanting

Er worden streekeigen plantsoorten gebruikt. In dit landschap zijn elzen en eiken streekeigen bomen; struiken die het goed doen zijn lijsterbes, hazelaar, wilgen, vuilboom en kardinaalsmuts;

Als begeleiding van de oprit worden een achttal beukenbomen (*Fagus sylvatica*) geplant, in de naastgelegen weide een tweetal walnoten. Achter de woning wordt een boomgaard gerealiseerd met diverse fruitbomen. Deze wordt deels omgeven door een lage haag van veldesdoorn (*Acer campestre*). Er worden geen hagen tussen de ponyweilandjes geplant, maar door toepassing van eenvoudige draadafrastering met enkele landhekken worden de weides gescheiden van elkaar. Voor de beschutting van het erf voor de wind uit het zuidwesten wordt een klein elzenbosje achter de garage, en gekoppeld aan de boomgaard aangelegd.

Deelgebied	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
A. Boomgaard						
	Leveren hoogstamfruitboom: 2 appels, 2 peren, 2 pruimen en 1 kers	7	stuks	€ 30,00		€ 210
	Leveren Notenboom	1	stuks	€ 91,00		€ 90
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	8	stuks	€ 60,00	€ 480	
B. Hagen						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	75	m1	€ 10,80		€ 810
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)	75	m1	€ 9,50	€ 710	
C. Landhek en raster						
	Aanschaf raster van gekloofd eikenhouten palen	270	m1	€ 2,50	€ 675	
	Aanbrengen raster van gekloofd eikenhouten palen	270	m1	€ 2,50		€ 680
	Leveren eiken landhek 1-delig	1	stuks	€ 450,00		€ 450
	Aanbrengen eiken landhek 1-delig	1	stuks	€ 450,00	€ 450	
	Leveren eiken landhek 2-delig	1	stuks	€ 600,00		€ 600
	Aanbrengen eiken landhek 2-delig	1	stuks	€ 600,00	€ 600	
				Subtotaal	€ 2.915	€ 2.840
				Onvolledigheidstoelag	€ 150	€ 140
				Uitvoeringskosten	€ 120	€ 110
				Algemene kosten	€ 120	€ 110
				Winst & risico	€ 150	€ 140
				Subtotaal toeslagen	€ 540	€ 500
					subtotaal ex btw	€ 3.455
					subtotaal incl btw	€ 4.180
					Eindtotaal incl btw	€ 7.720

Afbeelding 34. Kostentabel beplanting Maatmansweg

Deelgebied	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
A. Bomen langs oprijt						
	Leveren Fagus sylvatica 10-12	8	stuks	€ 39,00		€ 312
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	8	stuks	€ 60,00	€ 480	
B. Bomen langs de weg						
	Leveren Salix alba 10-12	8	stuks	€ 25,00		€ 200
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	8	stuks	€ 60,00	€ 480	
C. Elzenbos						
	Leveren Alnus glutinosa (inclusief planten)	250	stuks	€ 1,49		€ 370
D. Bosplantsoen						
	Leveren bosplantsoen inheems divers 80 cm (inclusief planten)	150	stuks	€ 1,49		€ 220
E. Notenboom en fruitbomen						
	Leveren walnoot Maat 10-12	2	stuks	€ 63,00		€ 130
	Leveren hoogstam fruitbomen	11	stuks	€ 30,00		€ 330
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	13	stuks	€ 60,00	€ 780	
F. Hagen						
	Leveren Acer campestre	450	stuks	€ 0,60		€ 270
	Planten van hagen (1-rijig)	76	m1	€ 4,45	€ 340	
G. Landhek en raster						
	Leveren en aanbrengen luxe eiken landhek, tweedelig 400 cm	2	stuks	€ 1.200,00	€ 2.400	
	Leveren en aanbrengen Looport eiken 100cm	2	stuks	€ 500,00	€ 1.000	
	Leveren en aanbrengen gladde draad (2 draden, paalafstand 5m, gekloofde paal)	1500	m1	€ 5,50	€ 8.250	
				Subtotaal	€ 13.730	€ 1.832
				Onvolledigheidstoelag	€ 690	€ 90
				Uitvoeringskosten	€ 550	€ 70
				Algemene kosten	€ 550	€ 70
				Winst & risico	€ 690	€ 90
				Subtotaal toeslagen	€ 2.480	€ 320
					subtotaal ex btw	€ 16.210
					subtotaal incl btw	€ 19.610
					Eindtotaal incl btw	€ 21.890

Afbeelding 35. Kostentabel beplanting Witteveensweg



4

BEPLANTINGSPLAN

In afbeelding 34 en 35 zijn de tabellen met kostenberekeningen opgenomen voor beide locaties. Hieronder wordt de locatie aan de Maatmansweg nader toegelicht.

4.1 Plantsoorten per element, Maatmansweg

Erfsingel

De beplanting die beide woningen van elkaar scheidt kan steviger worden aangezet middels een gevarieerd mengsel van inheemse heesters of enkele culturele varianten van inheemse plantsoorten met hoge sierwaarde. Door het formaat van het element en gebruik van eenzelfde mengsel over de gehele lengte, ontstaat een fraaie maar ook rustige uitstraling.

Boomgaard

De hoogstamboomgaard accentueert de overgang van het erf naar de weide. Het filtert het licht en breekt het zicht vanuit de woning op het achterliggende landschap. Het vormt de beëindiging van het zicht over het erf.

Hagen

De hagen op het erf bestaan hoofdzakelijk uit beuk. Ze worden op tactische plaatsen ingezet als accent voor een functieovergang of om op duidelijke wijze passanten de juiste kant op te sturen.

Weide

De weide wordt doorgetrokken tot aan de Maatmansweg op de locatie van de te slopen schuur. Hierdoor wordt het agrarische karakter versterkt. Ook blijft de afstand tussen de nieuwe woning en de weide klein waardoor de onderlinge relatie vanuit het verleden duidelijk beleefbaar blijft.

Siertuin

Voor de woning, bij de voor het gebied karakteristieke en historische voorgevel komt de siertuin. Het formaat is indicatief weergegeven. De siertuin wordt omkaderd door een beukenheg zoals beschreven in paragraaf 4.4. Er wordt niet verder ingegaan op de invulling van de tuin, omdat deze niet onder de landschappelijke beplanting valt. Te denken valt aan de toepassing van leibomen, rozen en lavendel.

4.2 Plantsoorten per element, Witteveensweg

Oprit en wegbeplanting

De bomen langs de oprit bestaan uit beuk (*Fagus sylvatica*). IN de weide naast de oprit worden twee walnoten (*Juglans regia*) aangeplant. Langs de weg worden een achttal schietwilgen (*Salix alba*) aangeplant

Elzenbos

Het elzenbos bestaat, zoals de naam al zegt uit met name zwarte els (*Alnus glutinosa*). De onderbegroeiing bestaat uit regulier bosplantsoen.

Boomgaard

De boomgaard accentueert het erf en bestaat uit hoogstam fruitbomen (peer, appel,...).

Hagen

De hagen op de achterzijde van het erf bestaan uit veldesdoorn (*Acer campestre*).



KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

5.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Aangezien de ontwikkeling in het landelijk gebied plaatsvindt, moet het initiatief voldoen aan het provinciale beleid '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. Twee principes uit de omgevingsvisie zijn hierbij leidend;

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt is dat plannen die binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie passen en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken, ontwikkelingsruimte krijgen. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht moet zijn met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

5.2 Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Om te bepalen of een extra investering in ruimtelijke kwaliteit moet plaatsvinden, naast een basisinspanning, is het plan van de initiatiefnemer op het erf aan de Maatmansweg getoetst aan de hand van de drie variabelen.

5.3 Bepalen kwaliteitsinvestering

5.3.1 Gebiedseigen of gebiedsvreemd

De ontwikkeling betreft een wijziging van functie van agrarische grond met bouwperceel naar wonen. Het erf wordt goed landschappelijk ingepast. Er wordt daarmee geïnvesteerd in landschappelijke inpassing. De invulling van het erf is gebiedseigen, gezien de ligging in het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap'. Het is zelfs passend te noemen dat, in stijl met de ontstaanswijze van dergelijke landschapstypen, de invulling van het landschap wordt aangepast aan de eisen van deze tijd.

5.3.2 Schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling is kleinschalig en er is slechts sprake van een positieve impact op de omgeving. Er is sprake van een minimale verkeerstoename (ten opzichte van de huidige situatie) en de projectlocatie wordt landschappelijk ingepast. Het plan levert daarmee een positieve bijdrage aan de omgeving.

5.3.3 Eigen belang versus maatschappelijke belangen

De ontwikkeling dient grotendeels een eigen belang. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (ook op een locatie elders) wordt ook een maatschappelijk belang gediend.

5.4 Conclusie

Aangezien de ontwikkeling gebiedseigen is, een kleine schaal heeft, de impact op de omgeving positief is en er deels een maatschappelijk belang wordt behartigd is een aanvullende kwaliteitsinvestering niet noodzakelijk. Verder heeft de gemeente Tubbergen bepaald dat door gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling daarmee automatisch aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt voldaan.



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 bouwka­vel. 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 in het plangebied.

6.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwka­vel. In deze situatie gaat het om het herstellen en herbestemmen van een voormalige boerderij tot woning. Uit het taxatierapport (zie bijlage 3) blijkt dat de kavelwaarde van 1.000 m² uitkomt op een bedrag van € 140.000,-. Op deze locatie wordt een woningbouwka­vel ontwikkeld op basis van de Rood voor Rood-regeling. De inbreng van de agrarische ondergrond per kavel bedraagt € 15.000,-. De waarde­stijging van de locatie van de woningbouwka­vel bedraagt daarmee € 125.000,-. Deze waarde­stijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

6.2 Sloopkosten en asbestsanering

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. In het gemeentelijk beleid kunnen de kosten voor de sanering van asbest apart in mindering gebracht worden op de investering in ruimtelijke kwaliteit. In deze situaties wordt de initiatiefnemer gevraagd twee offertes te overleggen en voor de kosten van asbestsanering uit te gaan van het laagste offerte­bedrag. In deze situatie worden op twee locaties schuren gesloopt. Voor de locatie Witteveensweg is de goedkoopste offerte die van Kamphuis Voor deze locatie zijn de kosten voor asbestsanering en incl. btw € 12.221,-. Voor de locatie Maatmansweg is de offerte van Maathuis Braakhuis Sloopwerken de goedkoopste. Voor deze locatie zijn de voor asbestsanering incl. btw € 8.591,-

6.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De Rood voor Rood-regeling 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 4 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Witteveensweg opgenomen. Deze bedraagt € 69.883,-. Dertig procent hiervan, € 20.965,- hoeft de initiatiefnemer niet te investeren. Voor de locatie Maatmansweg betreft de gecorrigeerde vervangingswaarde € 41.150. Dertig procent hiervan, € 12.345,- hoeft de initiatiefnemer niet te investeren.

6.4 Investerings in ruimtelijke kwaliteit

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.

Waarestijging bouwbestemming bouwkavel	€ 125.000,- -
Sloopkosten € 25 per m2 (Maatmansweg)	€ 11.175,-
Asbestsanering (Maatmansweg)	€ 8.591,-
Sloopkosten € 25 per m2 (Witteveensweg)	€ 16.300,-
Asbestsanering (Witteveensweg)	€ 12.221,-
30% gecorrigeerde v ervangingswaarde (Maatmansweg)	€ 12.345,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde (Witteveensweg)	€ 20.965,-
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 43.403, -

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van de beide erven (slooplocatie en nieuwbouw locatie). De kosten voor de landschappelijke inrichting van de locatie Maatmansweg bedraagt € 7.720,- De kosten voor de landschappelijke inrichting van de locatie Witteveensweg bedragen € 21.890,-.

De advieskosten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit kunnen ook worden opgedragen. In dit geval zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude, kosten voor het opstellen van de taxatierapporten, voor de noodzakelijke onderzoeken en voor het asbestinventarisatierapport. Daarbij komen de kosten voor de taxaties, het advies van Het Oversticht en de kosten voor de ambtelijke beoordeling. Het totale bedrag voor plankosten bedraagt € 22.000,-. Deze kosten zijn op te voeren als investering in ruimtelijke kwaliteit. In hierna volgende tabel zijn de totale investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten Witteveensweg	€ 21.890,-
Inrichtingskosten Maatmansweg	€ 7.720,-
Kosten taxaties	€ 1.500,-
Proceskosten gemeente	€ 3.000,-
Plankosten: advieskosten, onderzoeken, etc.	€ 22.000,- +
Totaal	€ 56.110,-

6.5 Conclusie

In dit geval wordt € 56.110,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Deze investering is € 12.707,- hoger dan de verplichte investering in ruimtelijke kwaliteit.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Sloopoffertes bebouwing Maatmansweg

Bijlage 2: Sloopoffertes bebouwing Witteveensweg

Bijlage 3: Taxatierapport

Bijlage 4: Taxatierapport gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage 5: Impressieschetsen karakteristieke boerderij



Bijlage 1: Sloopoffertes bebouwing Maatmansweg

A.T. de Keyser
Pa. Maatmansweg 11
7662 PR Hezingen

adres Bedrijfsweg 5
7671 EG Vriezenveen
postadres Postbus 75
7670 AB Vriezenveen
telefoon 0546 56 23 66
fax 0546 56 44 85
e-mail info@mb-sloopwerken.nl
internet www.mb-sloopwerken.nl

Vriezenveen, 28 Februari 2013

Onze referentie:
MB/13-003

Uw referentie:

Behandeld door:
Mark Braakhuis

Telefoonnummer:
06 - 10543138

Betreft:

Sloop en afvoer inclusief asbestsanering van de panden Maatmansweg 11 te Hezingen.

Geachte heer de Keyser,

Hierbij doen wij u onze offerte toekomen voor het sloopwerk en asbestsanering betreffende de genoemde onderdelen - t.b.v. de bovenstaande locatie te Hezingen.

Post 1; asbestsanering

- sanering en afvoeren van de asbesthoudende materialen van de te slopen panden zoals de in de posten zijn vernoemd in de aangeleverde asbestinventarisatie ACMAA

Wij kunnen de werkzaamheden uitvoeren voor een totaalbedrag van € **7.100,--** exclusief omzetbelasting, e.e.a. conform uw aanvraag d.d., .
Zegge: zevenduizend honderd euro.

Ruimten en rondom schuren dienen ontdaan te zijn van losse inboedel, indien dit niet het geval worden er extra schoonmaakkosten berekend.

Post 2; sloop panden

- sloop en afvoer van de woning
- sloop en afvoer van de restanten kalferstal
- sloop en afvoer van de varkensschuur
- sloop en afvoer van de kapberg
- sloop en afvoer van de loods

Wij kunnen de werkzaamheden uitvoeren voor een totaalbedrag van € **18.290,--** exclusief omzetbelasting, e.e.a. conform uw aanvraag d.d., .
Zegge: achtienduizend tweehonderd en negentig euro.

Post 3; aanvoer van nieuwe grond

- deze post is verrekenbaar, niet bekend is wat het peil van het hellend maaiveld is.

Geschat en uitgangspunt ca. 1000 m3 grond

Deze kunnen wij leveren voor € **9.25,-- per losse m3.** (prijs per m3 verrekenbaar)

De asbest saneringswerkzaamheden omvatten:

- verzorgen van melding aan betrokken instanties
- opzet en onderhoud van een asbest saneer/V&G plan
- saneren van de asbesthoudende materialen volgens asbest inventarisatierapport ACMAA nr. I13024
- laten uitvoeren van een verplichte eindcontrole / vrijgave door erkend laborant
- afvoer en aanbieden aan de stortplaats van de asbesthoudende materialen

Uitgangspunten:

- Nutsvoorzieningen dienen voor aanvang te zijn afgesloten;
- Opstallen dienen voor aanvang ontruimd te zijn van losse inboedel en bezemschoon te zijn opgeleverd;
- Voor aanvang dient een sloopmelding (vergunning) te worden aangeleverd;
- Prijzen zijn exclusief opname / afvoer verhardingen;
- Voor aanvang dienen de kelders leeg te worden opgeleverd
- De asbestsanering wordt uitgevoerd conform de huidige wet-en regelgeving, eventuele prijsconsequenties door van overheidswege opgelegde maatregelen worden doorberekend;
- In onze offerte is geen rekening gehouden met het afvoeren en storten van bodemvreemde stoffen of stoffen welke schadelijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid;
- Geen wind/water dichthouden van behouden onderdelen
- Geen uitvoering van cosmetische handelingen van de te scheiden woning/handhaven boerderij

Voorwaarde betreffende sloop:

Het sloopwerk wordt uitgevoerd middels de normen SVMS-007 en bouwbesluit 2012. Van de werkzaamheden wordt een projectwerk/V&G plan opgesteld met daarin oa.; Stoffeninventarisatie, inspecties, werkvoorbereidingen, afvoer en oplevering. Dit document is op de locatie tijdens de werkzaamheden voor de werkgerelateerde belanghebbenden in te zien.

- De opdrachtgever draagt zorg voor de afsluiting van de nutsvoorzieningen volgens "sloop en afsluitprotocol" volgens bijlage Netwerkbeheer Nederland / Veras;
- Indien de opdrachtgever een aanvraag doet naar de stortbewijzen zullen deze worden overhandigd;
- De opdrachtgever zal naderhand in de gelegenheid worden gesteld de slooplocatie op te leveren

Voorwaarde betreffende asbestsanering:

- Na de eindschoonmaak asbestsanering zal ACMAA de locatie middels eindinspectie vrijgeven.
- De opdrachtgever zal na de eindcontrole in de gelegenheid worden gesteld de locatie op te leveren
- De asbestinventarisatie van ACMAA nr.I13024 dd.7 februari 2013 is als uitgangspunt voor sanering, Indien onvoorzien asbest niet benoemd in deze rapportage wordt aangetroffen is wettelijk verplicht de betrokken instanties te melden en een aanvullende inventarisatie uit te laten voeren. Eventuele kosten hiervan, evenals stagnaties en/of aanvullende werkzaamheden wordt in overleg doorberekend.

Al onze werkzaamheden worden met de grootste zorg uitgevoerd middels de huidige normen volgens Sloop SVMS-007, asbest SC 530, veiligheid VCA** en documentbeheer ISO 9001

Voor al onze aanbiedingen zijn de algemene voorwaarden van branchevereniging VERAS van toepassing, deze zijn gedeponneerd bij de kamer van koophandel Midden-Nederland d.d. 14 Mei 2009 onder nummer 11042195.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Wij kunnen deze offerte gestand doen tot 2 maanden na dagtekening

Hoogachtend,

Maathuis & Braakhuis BV

M. Braakhuis
Directeur





OUDE NIJEWEEME

ZAND EN GRIND BV

Roordink
Maatmansweg 11
7662 PR Hezingen

Langeveen, 12 april 2013

Betreft: offerte sanerings,- en sloopwerkzaamheden Maatmansweg 11 Hezingen

Geachte heer Roordink,

Wij danken u voor uw aanvraag en zijn blij dat wij u de volgende offerte mogen uitbrengen.

Het gaat om werkzaamheden aan de Maatmansweg 11 te Hezingen

Het saneren van het aanwezige asbest

- Het saneren vindt plaats conform de richtlijnen verwoordt in de SC530 richtlijn.
- Het aanwezige asbest is verwoordt in een asbestinventarisatierapport
- Het verzorgen van een asbestvrijverklaring na het uitvoeren van de sanering
- Tijdens het saneren dient er water en stroom op locatie aanwezig te zijn.
- De ruimte waar gesaneerd wordt, dient voor het saneren leeg en bezemschoon te zijn.
- Het asbest wordt luchtdicht verpakt en door ons afgevoerd naar een erkende stortplaats
- Deze prijs geldt enkel voor het asbest dat vermeld is in het asbestinventarisatierapport. Wordt op overige plaatsen asbest aangetroffen, wordt er eerst contact met u opgenomen.

Dit kunnen wij u aanbieden voor

€ 12.750,- (excl. BTW)



OUDE NIJEWEEME

ZAND EN GRIND BV

Het slopen van diverse gebouwen.

- volgende gebouwen worden gesloopt: het leegstaand woonhuis, de kalverstal, de kapberg, de varkensschuur en de loods (zoals aangegeven op bijgevoegde tekening)
- Het vrijkomend afval wordt door ons zoveel mogelijk ter plekke gesorteerd en wordt afgevoerd naar een erkende verwerkingsinstallatie
- Er bestaat de mogelijkheid dat de steenachtige fractie (puin) ter plekke wordt gebroken tot gecertificeerd menggranulaat. Dit menggranulaat vervalt aan de opdrachtnemer.
- Er zullen geen bouwplaatsvoorzieningen (hekken) door ons worden geplaatst. Hiervoor ligt de locatie ver genoeg van de openbare weg.
- De zwarte grond die aanwezig is, wordt verwerkt in de ontstane gaten waar de kelders hebben gezeten. Mocht dit niet genoeg zijn, wordt er grond aangevoerd om een vlak maaiveld te creëren.

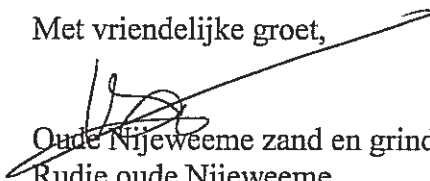
Dit kunnen wij u aanbieden voor:

€ 11.250,- (excl. BTW)

Wij hopen dat wij u hiermee een passende offerte hebben gedaan.

Mocht u nog vragen hebben, staan we u graag te woord.

Met vriendelijke groet,


Oude Nijeweeme zand en grind BV
Rudie oude Nijeweeme

Op al onze aanbiedingen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. De aanbieding is alleen geldig in zijn geheel. Voor afzonderlijke onderdelen dient een aparte offerte aangevraagd te worden. De prijzen zijn exclusief 19% BTW. Betalingen binnen 14 dagen na factuurdatum. Deze aanbieding is 90 dagen geldig gerekend vanaf de dagtekening van deze aanbieding. Indien opdracht, uitvoering in overleg met onze planning



Bijlage 2: Sloopoffertes bebouwing Witteveensweg



HOOFDVESTIGING

Snoeymansweg 19

7668 TH Reutum

T 0541-670284 F 0541-670698

Het Lentfert 50, Enschede

T 053-430 9020 F 053-430 3166

info@kamphuisloopwerken.nl

www.kamphuisloopwerken.nl

De heer M. Huiskes
Witteveensweg 12
7678 RG GEESTEREN

datum 28 maart 2013
uw kenmerk /
ons kenmerk 2013-0289 [2]
betreft prijsopgaven voor het saneren van asbest en sloopwerkzaamheden aan de Witteveensweg
12 te Geesteren

Geachte heer Huiskes,

Met dankzegging voor uw prijsaanvraag ontvangt u hierbij geheel vrijblijvend onze prijsaanbieding betreffende het verwijderen van asbesthoudende materialen en het sloopwerk ten behoeve van bovengenoemd project.

Wij hebben onze prijs gebaseerd op de volgende gegevens:

- bezichtiging ter plaatse, d.d. ;27-03-2013;
- asbestinventarisatierapport 13.0175 van Nijhof & Poppinghaus, d.d. 06-02-2013.

De werkzaamheden omvatten:

Asbestsanering

- saneren asbesthoudende schotten in containment, ABM/001; € 4.750,-
- saneren 760 m² asbesthoudende golfplaten varkensstal; € 5.350,-
- saneren 175 m² asbesthoudende golfplaten garage; € 1.450,-

Sloopwerkzaamheden:

- totaalsloop varkensstal, inclusief fundering; € 8.400,-

Grondwerk:

- leveren en aanbrengen van ± 1260 m³ (vast) schone grond t.p.v. gesloopte varkensstal € 10.500,-

Uitgangspunten:

De prijs is inclusief:

- transport- en storkosten van de tijdens de asbestsanering en uit de sloop vrijkomende materialen.



ABN/AMRO bank nr. 62.41.06.039

IBAN nr. NL21ABNA0624106039

K.v.K. Enschede nr. 06028842

B.T.W. nr. NL 8160.63.722.B.01



De prijs is exclusief:

- BTW;
- leegmaken kelders;
- afvoeren mest;
- beschermen te handhaven onderdelen;
- hak-, breek-, boor- en zaagwerk (anders dan nodig voor de door ons uit te voeren werkzaamheden);
- aanvragen benodigde vergunningen;
- steiger;
- verwijderen verborgen en/of begraven puin;
- grondwerk;
- saneringen anders dan vermeld in deze offerte, van welke aard dan ook;
- werkzaamheden anders dan vermeld in deze offerte, van welke aard dan ook.

Voorwaarden:

- op al onze offertes, overeenkomsten en contracten zijn de Algemene Voorwaarden van Kamphuis Sloopwerken van toepassing;
- de werkzaamheden betreffende de asbestsanering zullen worden uitgevoerd conform de certificatie bepalingen opgesteld door SZW. In aanvulling op artikel 4b van de algemene voorwaarden zijn gevolgen van aanpassing van wet- en regelgeving niet opgenomen in deze offerte. De bepalingen ten aanzien van asbestinventarisatie in artikel 4f van dezelfde voorwaarden zijn uitgesloten;
- bij aanvang van de werkzaamheden dienen de benodigde vergunningen aanwezig te zijn;
- de opdrachtgever dient er voor te zorgen dat de kabels en/of leidingen afgesloten worden t.p.v. de totaal te slopen gebouw delen;
- er dient stromend water en elektriciteit op de werkplek aanwezig te zijn;
- mochten er tijdens de uit te voeren werkzaamheden materialen worden aangetroffen welke schadelijk zijn voor de volksgezondheid of het milieu, dan dient het verwijderen/afvoeren ervan als meerwerk worden beschouwd;
- te saneren en/of onderliggende ruimten dienen leeg en schoon te zijn. Eventuele schoonmaakkosten worden extra in rekening gebracht;
- er dient voldoende ruimte te zijn voor de benodigde machines/ containers;
- deze aanbieding is van toepassing bij een ongedeelde opdracht;
- werkzaamheden worden in één aaneengesloten fase uitgevoerd.

Wij vertrouwen erop u met het bovenstaande een passende aanbieding te hebben doen toekomen. Mocht u vragen hebben omtrent deze offerte dan vernemen wij dit graag.

Deze offerte is vast voor 3 maanden na dagtekening.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Erwin Kamphuis

Marco Huiskes
Witteveensweg 12
7678 RG Geesteren (ov)

adres Bedrijfsweg 5
7671 EG Vriezenveen
postadres Postbus 75
7670 AB Vriezenveen
telefoon 0546 56 23 66
fax 0546 56 44 85
e-mail info@mb-sloopwerken.nl
internet www.mb-sloopwerken.nl

Vriezenveen, 22 April 2013

Onze referentie:
MB/12-069/3

Uw referentie:

Behandeld door:
Mark Braakhuis

Telefoonnummer:
06 - 10543138

Betreft:
Sloop en afvoer van voormalige veeschuur en garage/berging locatie Witteveensweg 12 te Geesteren.

Geachte heer Huiskes,

Hierbij doen wij u onze herziende offerte toekomen betreffende actuele situatie voor het sloopwerk en asbestsanering - t.b.v. sloop veeschuur en garage te Geesteren.

Post 1/ sanering en sloop Veeschuur

- sanering van asbesthoudende materialen volgens asbestinventarisatie Nijhof & Poppinkhaus nr. 13.0175 van 6 Februari 2013
- sloop en afvoer van de varkensschuur incl. kelders en fundaties
- opnemen van schoon puin rondom

Wij kunnen de werkzaamheden uitvoeren voor een totaalbedrag van € **27.000,--** exclusief omzetbelasting, e.e.a. conform uw aanvraag.
Zegge: zeven en twintig duizend euro.

Volgens uw aanvraag kunnen wij Post 1 onder verdelen in de volgende opgaven;

- | | |
|--------------------------|-------------|
| 1/ asbestsanering binnen | € 4.900,-- |
| 2/ sanering golfplaten | € 5.400,-- |
| 3/ sloop | € 16.700,-- |

Post 2/ leveren van schone grond

Leveren en verwerken van schone grond kunnen wij uitvoeren voor € **7,--** per m3 (in 1 fase uit te voeren met de sloop)

Post 3/ asbestsanering en sloop van de garage/berging

- sanering van de asbesthoudende dakplaten
- sloop en afvoer van het pand

Wij kunnen de werkzaamheden uitvoeren voor een totaalbedrag van € **3.500,--** exclusief omzetbelasting, e.e.a. conform uw aanvraag.
Zegge: Drie duizend vijfhonderd euro.

- Deze in 1 fase uit te voeren met de te slopen varkenschuur

Uitgangspunten:

- Nutsvoorzieningen dienen voor aanvang te zijn afgesloten;
- Opstallen dienen voor aanvang ontruimd te zijn van losse inboedel en geheel stof uitgeblazen te zijn opgeleverd;
- Aanwezige kelders dienen voor aanvang leeg te worden opgeleverd;
- Voor aanvang dient een volledige asbestinventarisatie en sloopmelding (vergunning) te worden aangeleverd;
- De asbestsanering wordt uitgevoerd conform de huidige wet-en regelgeving, eventuele prijsconsequenties door van overheidswege opgelegde maatregelen worden doorberekend;
- In onze offerte is geen rekening gehouden met het afvoeren en storten van bodemvreemde stoffen of stoffen welke schadelijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid;
- Rondom de schuur uitgeven met kraanbak grove maas, afvoer van schone puin;
- Gebruik te kunnen maken van het huidige inrit naar de doorgaande weg;

Voorwaarde betreffende sloop:

Het sloopwerk wordt uitgevoerd middels de normen SVMS-007 en bouwbesluit 2012. Van de werkzaamheden wordt een projectwerk/V&G plan opgesteld met daarin oa.; Stoffeninventarisatie, inspecties, werkvoorbereidingen, afvoer en oplevering. Dit document is op de locatie tijdens de werkzaamheden voor de werkgerelateerde belanghebbenden in te zien.

- De opdrachtgever draagt zorg voor de afsluiting van de nutsvoorzieningen volgens "sloop en afsluitprotocol" volgens bijlage Netwerkbeheer Nederland / Veras;
- Indien de opdrachtgever een aanvraag doet naar de stortbewijzen zullen deze worden overhandigd;
- De opdrachtgever zal naderhand in de gelegenheid worden gesteld de slooplocatie op te leveren

Voorwaarde betreffende asbestsanering:

- Na de eindschoonmaak asbestsanering zal ACMAA de locatie middels eindinspectie vrijgeven.
- De opdrachtgever zal na de eindcontrole in de gelegenheid worden gesteld de locatie op te leveren
- De asbestinventarisatie van Nijhof & Poppinghaus nr. 13.0175 dd. 6 februari 2013 is als uitgangspunt voor sanering, Indien onvoorzien asbest niet benoemd in deze rapportage wordt aangetroffen is wettelijk verplicht de betrokken instanties te melden en een aanvullende inventarisatie uit te laten voeren. Eventuele kosten hiervan, evenals stagnaties en/of aanvullende werkzaamheden wordt in overleg doorberekend.

Al onze werkzaamheden worden met de grootste zorg uitgevoerd middels de huidige normen volgens Sloop SVMS-007, asbest SC 530, veiligheid VCA** en documentbeheer ISO 9001

Voor al onze aanbiedingen zijn de algemene voorwaarden van branchevereniging VERAS van toepassing, deze zijn gedeponneerd bij de kamer van koophandel Midden-Nederland d.d. 14 Mei 2009 onder nummer 11042195.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Wij kunnen deze offerte gestand doen tot 2 maanden na dagtekening

Hoogachtend,

Maathuis & Braakhuis BV

M. Braakhuis
Directeur

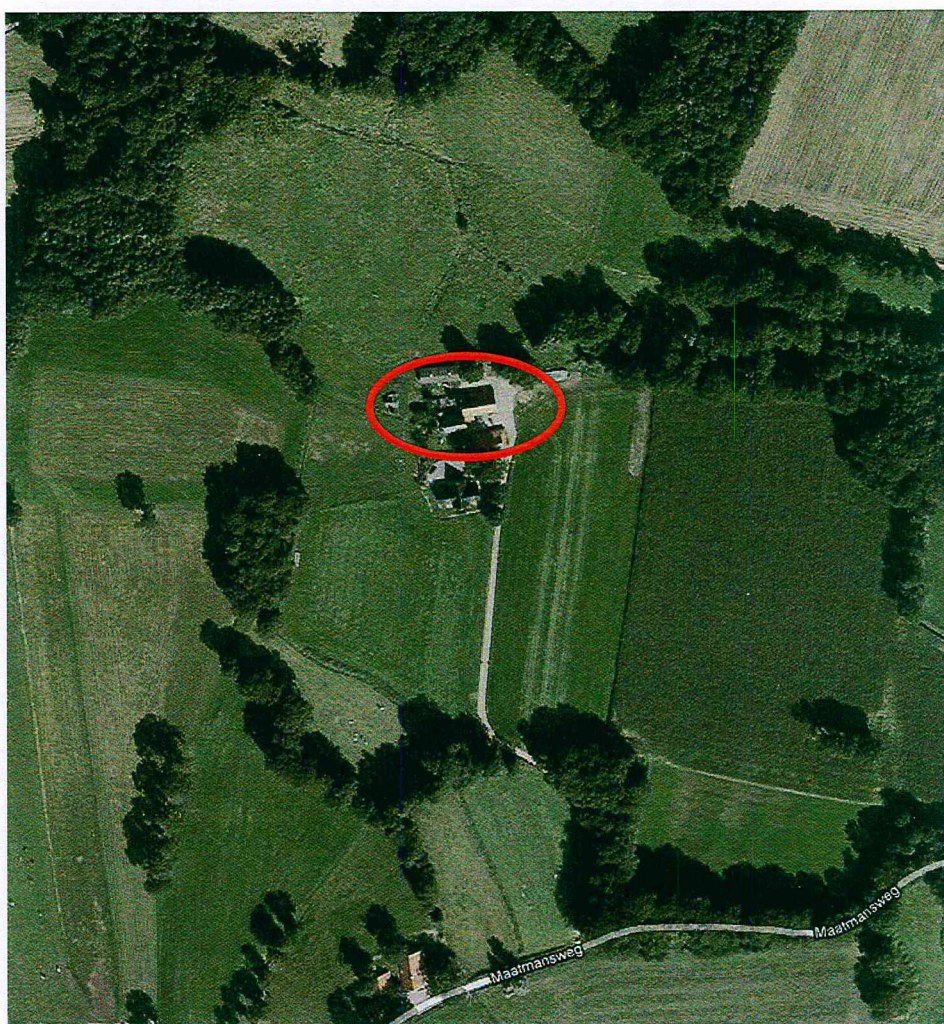
A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



Bijlage 3: Taxatierapport kavel

TAXATIE RAPPORT

Bedrijf G.J. Roordink
te Hezingen



Datum: 23 oktober 2012

Bijlagen:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| ☐ | Fotopresentatie gebouwen |
| ☐ | Overzichtskaart (1 : 25.000) |
| ☒ | Situatieschets bouwkaavel |
| ☐ | Kaart ontsluiting |
| ☐ | Bestemmingsplan |
| ☐ | Overig, nl. |

1. Opdrachtgever

Dienst Landelijk Gebied

Adres : Rosendaalsestraat 64
Postbus : 9079, 6800 ED Arnhem
Contactpersoon : K.J.M. Mentink

2. Opdrachtschrijving

Het waarderen van een bouwkaavel gelegen aan de Maatmansweg 11 te Hezingen conform de taxatieopdracht d.d.: 1 oktober 2012 met peildatum **november 2011**.

3. Opdrachtnemer / taxateur

Naam	: H.J.B. Tijink	Naam	: Mevrouw A.W.M. Pigge
Adres	: Vollenhoekweg 4	Adres	: p/a Pastoor Ossestraat 46
Postcode, plaats	: 7634 RE Tilligte	Postcode, plaats	: 7627 PM Bornerbroek
Telefoon	: 0541 221396	Telefoon	: 0546-816751
Telefax	: 0541 221523	Telefax	: 0546-853008
E-mailadres	: tijinktaxatie@gmail.com	E-mailadres	: Pigge@buitenmakelaars.nl

4. Doel taxatie

Het vaststellen van de bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit door het bepalen van de waarde van een bouwkaavel in het kader van de Regeling Rood voor Rood (RVR). De waarde moet worden bepaald middels de vrije verkoopwaarde vergelijkingsmethode.

5. Waarderingsgrondslag

- ☒ Waarde van de bouwkaavel (1.000m²) t.b.v. particuliere bewoning in het vrije economische verkeer
☐ Agrarische waarde van de gebouwen
☐ Niet-agrarische (verkoop-)waarde van de gebouwen
☐ Overig, nl.

6. Opnamedatum

Het object is bezocht op 10 oktober 2012.

7. Objectgegevens

7.1 Kadastrale aanduiding

De taxatie heeft betrekking op perceel kadastraal bekend als:
(KADASTRALE OMSCHRIJVING EN MAAT) (Zie onder punt 7.12 en 8).

gedeeltelijke percelen zijn nauwkeurig op kaart weergegeven in de bijlage.

7.2 Eigenaar

Naam	: G.J. Roordink	Naam	:
Adres	: Maatmansweg 11	Adres	:
Woonplaats	: 7662 PR Hezingen	Woonplaats	:
Aandeel	: 1/1	Aandeel	:

7.3 Recht

- ☒ volledig eigendom;
☐ bloot eigendom;
☐ overig, nl.

7.4.1 Gebruiker

- ☒ Eigenaar
☐ Naam:
Adres:
Postcode/plaats:

7.4.2. Gebruiksrecht

- ☐ Pacht
☐ Bruikleen
☐ Erfpacht
☐ Vruchtgebruik
☐ Overig nl.

7.5. Planologische bestemming

Taxateur is ervan uitgegaan dat de bestemming van het object door de gemeente Tubbergen getoetst is aan het bestemmingsplan.

7.6. Gebruik van de gronden

Op de gronden is afgesloten:

- | | |
|--|---------------------|
| ☐ Beheersovereenkomst | Overeenkomstnummer: |
| ☐ Beschikking Agr. Natuurbeheer | Beschikkingnummer: |
| ☐ Macsharrysteun | Overeenkomstnummer: |

7.7 Van belang zijnde belemmeringen

- ☐ Wet voorkeursrecht gemeente;
☐ Natuurschoonwet;
☐ Belemmeringenwet Privaatrecht;
☐ Monumentenwet;
☐ Natuurbeschermingswet;
☐ Erfdienstbaarheden, nl.:
☐ Overig, nl.:

7.8 Bron gegevens en informatie

- ☒ : Gemeente
☐ : Provincie
☐ : Infogroma
☐ : AKR
☐ : RAAK
☐ : Overig nl.

7.9 Aanwezige vergunningen

- ☐ Geen
☒ Het object is door de gemeente Tubbergen gecontroleerd.
☐ Niet bekend
☐ Overig, nl.

7.10 Verleende rechten

- ☐ Jacht
☐ Visrecht
☐ Bruikleen
☐ Overig, nl.

7.11 Omschrijving gronden

Niet van toepassing



7.12. Omschrijving en waardering:

Kadastrale kenmerken:

Gemeente	sectie	nummer(s)
Tubbergen	D	1701 ged.

8. Waardering

datum prijspeil: **november 2011**

Op basis van de uitgangspunten van de rood voor rood regeling wordt de eerste 1.000m² gewaardeerd ten behoeve van afdracht voor ruimtelijke kwaliteit (bouwrijp opgeleverd). De kavel zal op basis van maximalisatie (maximale kavelgrootte tot ca. 5.000m²) meer opbrengen en vooralsnog zal fiscaal moeten worden uitgegaan van deze maximalisatie. Onderhavige waardering is dan ook enkel ten behoeve van de vaststelling van bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit in het kader van rood voor rood regeling.

Op basis van voorlopige ramingen is opdracht gegeven om 1 kavel ter plaatse van de te slopen opstallen te waarderen zoals schetsmatig op bijlage is aangegeven.

Kavel:

De kavelwaarde van 1.000m² op basis van nieuw te stichten bouw­blok is vastgesteld op € 140.000,- (zegge: eenhonderdenveertigduizend euro).

De huidige ondergrondwaarde van deze kavel is vastgesteld op € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro).

Opmerking:

Betreft kavel die gelegen is binnen het bestaande bouw­blok.

9. Ondertekening

Taxateur verklaart ieder voor zich dat hij:

- gehandeld heeft te goeder trouw en naar beste weten en kunnen;
- bij de waardering er van is uitgegaan dat er geen sprake is van bodemverontreiniging of andere mogelijke verontreinigingen;
- dit rapport niet heeft opgesteld als bouwkundig rapport;
- ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens andere dan de opdrachtgever aanvaardt;
- niet eerder een taxatie voor andere doeleinden heeft verricht voor het betreffende object;
- geen zakelijke en / of privé relatie met eigenaar heeft.

Aldus vastgesteld in drievoud op 23 oktober 2012 te Tilligte/ Bornerbroek

Naam taxateur	:	H.J.B. Tjink
Adres	:	Vollenhoekweg 4
Postcode, plaats	:	7634 RE Tilligte

Naam taxateur	:	A.W.M. Pigge
Adres	:	Pastoor Ossestraat 46
Postcode, plaats	:	7627 PM Bornerbroek

Handtekeningen

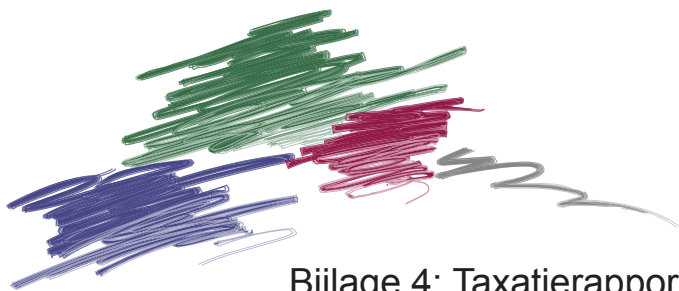
Bij realisering van 1 kavel:

Kavel 1: Nieuw te vormen kavel, totaal 5.000m² (zie kadastrale kaart)

Staffel per 1000 m ²		Kavelwaarde	Huidige waarde
1e 1000 m ²		€ 140.000	€ 15.000
2e 1000 m ²		€ 70.000	€ 15.000
3e 1000 m ²		€ 35.000	€ 15.000
4e 1000 m ²		€ 17.500	€ 15.000
5e 1000 m ²		€ 8.750	€ 15.000
TOTAAL		€ 271.250	€ 75.000

Situering bouwkael Maatmansweg te Hezingen





Bijlage 4: Taxatierapport gecorrigeerde vervangingswaarde

TAXATIE RAPPORT

Locatie Witteveensweg 12 Geesteren



Locatie Maatmansweg 11 Hezingen



Datum: oktober 2012

Bijlagen:

☒	Fotopresentatie gebouwen
☐	Overzichtskaart (1 : 25.000)
☒	Situatieschets erfperceel
☐	Kaart ontsluiting
☐	Bestemmingsplan
☒	Overig, nl. Rekenbladen GVW per stal

Paraaf taxateur:

Pagina 1 van 7

1. Opdrachtgever

Dienst Landelijk Gebied

Adres : Rosendaalsestraat 64
Postbus : 9079, 6800 ED Arnhem
Contactpersoon : K.J.M. Mentink

2. Opdrachtschrijving

Het waarderen van de opstallen gelegen aan de Witteveensweg 12 te Geesteren en Maatmansweg 11 te Hezingen conform de taxatieopdracht d.d.: 1 oktober 2012 met peildatum **november 2011**.

3. Opdrachtnemer / taxateur

Naam	: H.J.B. Tijink	Naam	: Mevrouw A.W.M. Pigge
Adres	: Vollenhoekweg 4	Adres	: p/a Pastoor Ossestraat 46
Postcode, plaats	: 7634 RE Tilligte	Postcode, plaats	: 7627 PM Bornerbroek
Telefoon	: 0541 221396	Telefoon	: 0546-816751
Telefax	: 0541 221523	Telefax	: 0546-853008
E-mailadres	: tijinktaxatie@gmail.com	E-mailadres	: Pigge@buitenmakelaars.nl

4. Doel taxatie

Het vaststellen van de waarde van de te slopen gebouwen in het kader van de Regeling Rood voor Rood (RVR). De waarde moet worden bepaald middels de gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de KWIN-normen 2011 - 2012.
Daarnaast moet de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen opgenomen worden.

5. Waarderingsgrondslag

- ☐ Waarde van de gronden in vrij economische verkeer
☐ Agrarische waarde van de gebouwen
☐ Niet-agrarische (verkoop-)waarde van de gebouwen
☒ Overig, nl. Gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de KWIN-normen 2011 – 2012 conform de uitgangspunten als genoemd in de provinciale beleidsregel Rood voor Rood met gesloten beurs.

6. Opnamedatum

Het object is bezocht op 10 oktober 2012

7. Objectgegevens

7.1 Kadastrale aanduiding

De taxatie heeft betrekking op perceel kadastraal bekend als:
(KADASTRALE OMSCHRIJVING EN MAAT) (Zie onder punt 7.12 en 8).

gedeeltelijke percelen zijn nauwkeurig op kaart weergegeven in de bijlage.

7.2 Eigenaar

Naam	: M.J. Leus	Naam	: G.J. Roordink
Adres	: Witteveensweg 12	Adres	: Maatmansweg 11
Woonplaats	: 7678 RG Geesteren	Woonplaats	: 7662 PR Hezingen
Aandeel	: 1/1	Aandeel	:

7.3 Recht

- ☒ volledig eigendom;
☐ bloot eigendom;
☐ overig, nl.

7.4.1 Gebruiker

- ☒ Eigenaar
☐ Naam:
Adres:
Postcode/plaats:

7.4.2. Gebruiksrecht

- ☐ Pacht
☐ Bruikleen
☐ Erfpacht
☐ Vruchtgebruik
☐ Overig nl.

7.5. Planologische bestemming

Taxateur is ervan uitgegaan dat de bestemming van het object door de gemeente Tubbergen getoetst is aan het bestemmingsplan.

7.6. Gebruik van de gronden

Op de gronden is afgesloten:

- | | |
|--|---------------------|
| ☐ Beheersovereenkomst | Overeenkomstnummer: |
| ☐ Beschikking Agr. Natuurbeheer | Beschikkingnummer: |
| ☐ Macsharrysteun | Overeenkomstnummer: |

7.7 Van belang zijnde belemmeringen

- ☐ Wet voorkeursrecht gemeente;
☐ Natuurschoonwet;
☐ Belemmeringenwet Privaatrecht;
☐ Monumentenwet;
☐ Natuurbeschermingswet;
☐ Erfdienstbaarheden, nl.:
☐ Overig, nl.:

7.8 Bron gegevens en informatie

- ☒ : Gemeente
☐ : Provincie
☐ : Infogroma
☐ : AKR
☐ : RAAK
☐ : Overig nl.

7.9 Aanwezige vergunningen

- ☐ Geen
☒ De milieuvergunning voor het beschreven object is door de gemeente Tubbergen gecontroleerd.
☐ Niet bekend
☐ Overig, nl.

7.10 Verleende rechten

- ☐ Jacht
☐ Visrecht
☐ Bruikleen
☐ Overig, nl.

7.11 Omschrijving gronden

Niet van toepassing

7.12. Omschrijving en waardering van opstallen

Kadastrale kenmerken:

Gemeente	sectie	nummer(s)
Tubbergen	K	9461 ged.
Tubbergen	D	1701 ged.

Ligging bedrijfsgebouwen:

De taxatie heeft betrekking op 6 (verschillende) bedrijfsgebouwen op twee locaties. Deze bedrijfsgebouwen zijn genummerd. Deze nummering verwijst naar de bedrijfsgebouwen zoals deze zijn aangegeven in bijlage 2 'ligging bedrijfsgebouwen'. Bedrijf heeft wel: hygiëne sluis, kantoor in de stal, spoelplaats, alarminstallatie, schone weg principe, voldoet niet aan welzijnswormen.

Omschrijving bedrijfsgebouwen

Locatie Witteveensweg 12 Geesteren Ov

Bedrijfsgebouw 1A: Vleesvarkens

- Vloeroppervlakte: 527m²
- Aantal eenheden: 384 vleesvarkens in 6 afdelingen met 36 hokken
- Bouwjaar: 1979
- Mestopslagcapaciteit: 400m³
- Vervangingswaarde per eenheid vleesvarkens: € 537,- (KWIN € 550,-)
 - Toeslag: niet van toepassing
 - Aftrek: handmatig voeren € 13,-
- Functionele correctie: niet van toepassing
- Investerings: niet van toepassing
- Het betreft een vleesvarkensstal met 6 afdelingen, 36 hokken en 384 plaatsen. Schuur is opgetrokken van stenen spouw metselwerk, gedekt met asbestvezelcementplaten. Muren zijn niet geïsoleerd en het plafond is geïsoleerd met 5cm dikke dupanelplaten. Voeren handmatig in brijbakken. Hokafdeling van asbest en kunststof. Halfrooster vloer van beton. Mechanische ventilatie gekoppeld met klimaatcomputer en verwarming (gasconfectors).

Bedrijfsgebouw 1B: Werkplaats

- Bouwjaar: 1979
- Oppervlakte: 125m²
- Bouwtype: stenen spouw metselwerk, stalen spanten, asbestvezelcementplaten gedekt en vloer van beton
- In gebruik als werkplaats
- Vervangingswaarde werkplaats: € 250,- (KWIN € 202,- / € 300,-)
- Staat van onderhoud: goed

Locatie Maatmansweg 11 Hezingen

Bedrijfsgebouw 1: Kantoor/ kantine (voormalig woonhuis)

- Bouwjaar: 1968
- Oppervlakte: 94m² totaal
- Bouwtype: opgetrokken in spouw metselwerk, pannen gedekt, sporen kap op muurplaat, vloer van beton en deels isolerende beglazing
- In gebruik als kantoor, kantine en opslag op de verdieping
- Vervangingswaarde: € 450,- (KWIN € 450,-)
- Staat van onderhoud: goed

Bedrijfsgebouw 2: Vleesvarkens

- Vloeroppervlakte: 165m²
- Aantal eenheden: 126 vleesvarkens in 1 afdeling met 18 hokken
- Bouwjaar: 1972
- Mestopslagcapaciteit: 80m³
- Vervangingswaarde per eenheid vleesvarkens: € 487,- (KWIN € 550,-)
 - Toeslag: niet van toepassing
 - Aftrek: € 13,- i.v.m. handmatig voeren
 - € 12,- i.v.m. geen verwarming
 - € 38,- i.v.m. tekort mestopslag
- Functionele correctie: niet van toepassing
- Investeringswaarde: niet van toepassing
- Het betreft een vleesvarkensstal met 1 afdeling, 18 hokken en 126 plaatsen. Schuur is opgetrokken in spouw metselwerk, gedekt met asbestvezelcementplaten. Muren zijn niet geïsoleerd en het plafond is geïsoleerd met dupanel. Voeren handmatig in trog. Hokafscheiding van metselwerk. Halfrooster vloer van beton. Mechanische ventilatie en geen verwarming.
- Staat van onderhoud: slecht

Bedrijfsgebouw 3: Jongveestal

- Vloeroppervlakte: 33m²
- Aantal plaatsen: 5 stuks op volledig rooster
- Bouwjaar: 1960
- Mestopslag: 25m³
- Vervangingswaarde stal per eenheid : € 2.350,- (KWIN € 2.140,- / € 2.500,-)
- Functionele veroudering: niet van toepassing
- Investeringswaarde: niet van toepassing.
- Aftrek: 50% omdat de opstal deels vervallen is
- Toeslag: niet van toepassing
- Het betreft een schuur opgetrokken in halfsteens metselwerk, dak niet meer aanwezig. Totaal 5 stuks op volledig rooster en overige inrichting niet meer aanwezig.
- Staat van onderhoud: slecht

Bedrijfsgebouw 4: Kraamstal

- Vloeroppervlakte: 88m²
- Aantal eenheden: 12 kraamhokken
- Bouwjaar: romp 1960, afbouw en inrichting 1980
- Vervangingswaarde per eenheid:
 - Kraamhokken: € 3.760,- / plaats (KWIN € 3.915,-)
 - Toeslag: niet van toepassing
 - Aftrek: € 155,- i.v.m. handmatig voeren
- Functionele correctie: niet van toepassing
- Het betreft een stal voor 12 kraamhokken
- Hokafscheiding van hout. Strohokken met gierafvoer naar stal 1. Voeren handmatig in trog. Mechanische ventilatie en geen verwarming. Bijverwarming middels lampen bij de biggen.
- Schuur is opgetrokken van stenen spouw en gedekt met asbest cementplaten. Zolder met hooi en stro opslag die tevens als isolatie dient.
- Onderhoudstoestand: matig
- Opmerking: tekort mestopslag verrekend met de vleesvarkens

Bedrijfsgebouw 5: Berging/ afdak

- Bouwjaar: 1960 geschat
- Oppervlakte: 67m²
- Bouwtype: houten wanden voorzijde open, houten gebintwerk, gedekt met asbestcementplaten, onverharde vloer
- In gebruik als opslagruimte
- Vervangingswaarde berging: € 125,- (KWIN € 107,- / € 155,-)
- Staat van onderhoud: slecht

Berekening mestproduktie en opslag varkens			
	Norm m ³	aantal	totaal m ³
	jaar	dieren	
Zeug met biggen	5,8	12	69,6
Zeug zonder biggen	2,8		0
Opfokzeug en beren	1,3		0
Gespeende biggen	0,6		0
Mestproduktie/jaar			69,6
Mestproduktie in 9 maand			52
Mestopslag capaciteit aanwezig			0

Berekening mestproduktie en opslag			
	Norm m ³	aantal	totaal m ³
	jaar	dieren	
Vleesvarkens	1,1	126	138,6
Mestproduktie/jaar			138,6
Onderbezetting 15%			
Mestproduktie in 9 maand			88
Mestproduktie zeugen 9 maand			52
Totaal produktie			140
Mestopslag capaciteit aanwezig			80
Totaal tekort			
Tekort mestopslag m ³	-60		
Kosten mestopslag in silo	€ 80		
Totaal	€ 4.829-		
Gemiddeld per vleesvarken	€ 38-	aftrek	

Opmerking: Tekort mestopslag is toegekend aan de vleesvarkens plaatsen (126 stuks)

Berekening aftrek handmatig voeren		
Kwin norm bij 2160 plaatsen		
	Norm	Aftrek per plaats
Enkelvoudig circuit en vullen voerbak / per hok	€ 150	
Gemiddeld 12 vleesvarkens per hok		
Gemiddeld per vleesvarken incl. stalaanpassing		€ 13

Berekening aftrek handmatig voeren.	
Kwin norm bij 444 plaatsen	
	Norm
Gemiddeld per zeug	
Stalaanpassing KH/hok	€ 155
Stalaanpassing BOH/hok	
Stalaanpassing VLB/hok	

8. Recapitulatie

Bedrijfsgebouw		Oppervlakte (m ²)	Gecorrigeerde vervangingswaarde (€)
	Locatie Witteveensweg 12		
1A	Vleesvarkens	527	€ 62.069,00
1B	Werkplaats	125	€ 7.813,00
	Lokatie Maatmansweg 11		
1	Kantoor, kantine	94	€ 10.575,00
2	Vleesvarkens	165	€ 15.732,00
3	Jongvee	33	€ 1.469,00
4	Kraamhokken	88	€ 11.280,00
5	Berging	67	€ 2.094,00
Totaal		1099	€ 111.032,00

Afgerond € 111.000,- Zegge: eenhonderdenelfduizend euro

9. Ondertekening

Taxateur verklaart ieder voor zich dat hij:

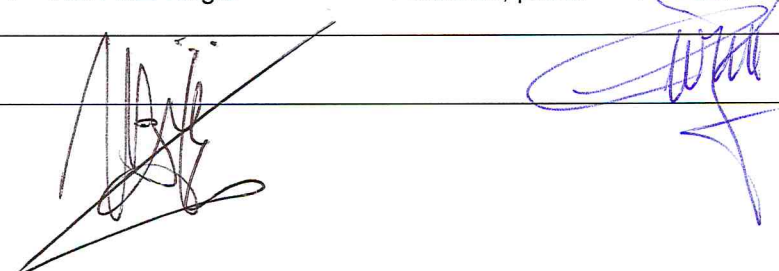
- gehandeld heeft te goeder trouw en naar beste weten en kunnen;
- bij de waardering er van is uitgegaan dat er geen sprake is van bodemverontreiniging of andere mogelijke verontreinigingen;
- dit rapport niet heeft opgesteld als bouwkundig rapport;
- ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens andere dan de opdrachtgever aanvaardt;
- niet eerder een taxatie voor andere doeleinden heeft verricht voor het betreffende object;
- geen zakelijke en / of privé relatie met eigenaar heeft.

Aldus vastgesteld in drievoud op oktober 2012 te Tilligte/ Bornerbroek

Naam taxateur : H.J.B. Tijink
Adres : Vollenhoekweg 4
Postcode, plaats : 7634 RE Tilligte

Naam taxateur : A.W.M. Pigge
Adres : Pastoor Ossestraat 46
Postcode, plaats : 7627 PM Bornerbroek

Handtekeningen



Rekenblad GVW Vleesvarkens

2010-2011

incl BTW

Gegevens aanvrager

naam **Huiskes**
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer **1A**
oppervlakte **527 m2**

Berekening vervangingswaarde (als NH3 systemen aanwezig zijn, dan een toeslag toekennen bij latere aanschafdatum ook een investering toekennen)

onderdeel	verv.waarde KWIN/plaats	toeslag/ aftrek	verv.waarde per plaats	aantal eenheden	vervangingswaarde
stal + NH3 reducerende systemen	€ 550	€ 13-	€ 537	384	€ 206.208

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	206.208
restwaarde 25%	€	51.552 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	154.656

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100%	romp	34%	€ 52.583	1979	32	80% € 42.066	€ 10.517
100%	afbouw	34%	€ 52.583	1979	32	100% € 52.583	€ -
100%	inrichting	32%	€ 49.490	1979	32	100% € 49.490	€ -

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknapt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 10.517

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	10.517
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	10.517

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	10.517
restwaarde	€	51.552 +
	€	62.069

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW € 62.069

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

2011-2012

incl. BTW

Gegevens aanvrager

naam

Huiskes

aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer

1B

oppervlakte

125 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	89-131	per m2		€ -
werktuigberging open	107-155	per m2		€ -
werktuigberging gesloten	131-179	per m2		€ -
werkplaats	202-300	per m2	€ 250	125 € 31.250
totaal sleufsilo / vaste mestopslag				€ -
vaste mestopslag (incl. wand tot 75 cm hoog)	60-89	per m1	€ -	€ -
vloer sleufsilo / kuilplaat	30-48	per m2	€ -	€ -
wanden hoger dan 1 meter	107-161	per m1 wand	€ -	€ -
perssapput 2 m3 / gierput	476	per stuk	€ -	€ -
perssapgoot / giergoot	11-17	per m	€ -	€ -
Overige gebouwen			€ -	0 € -
Totaal				€ 31.250

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	31.250
restwaarde 25%	€	7.813 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	23.438

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ 23.438	1979	31	100%	€ 23.438	€ -
sleufsilo / vaste mestopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	7.813 +
	€	7.813

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW € 7.813

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

2011-2012

incl. BTW

Gegevens aanvrager

naam

Roordink

aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer

1

oppervlakte

94 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	89-131	per m2		€ -
werktuigberging open	107-155	per m2		€ -
werktuigberging gesloten	131-179	per m2		€ -
werkplaats	202-300	per m2	€ -	€ -
totaal sleufsilo / vaste mestopslag				€ -
vaste mestopslag (incl. wand tot 75 cm hoog)	60-89	per m1	€ -	€ -
vloer sleufsilo / kuilplaat	30-48	per m2	€ -	€ -
wanden hoger dan 1 meter	107-161	per m1 wand	€ -	€ -
perssapput 2 m3 / gierput	476	per stuk	€ -	€ -
perssapgoot / giergoot	11-17	per m	€ -	€ -
Overige gebouwen				
Kantoor/ kantine	450	per m2	€ 450	94 € 42.300
Totaal				€ 42.300

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	42.300
restwaarde 25%	€	10.575 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	31.725

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilo / vaste mestopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
Kantoor/ kantine	5,0%	€ 31.725	1968	42	100%	€ 31.725	€ -
							€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	10.575 +
	€	10.575

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW € 10.575

Rekenblad GVW Vleesvarkens

2011-2012

incl BTW

Gegevens aanvrager

naam Roordink
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer 2
oppervlakte 165 m2

Berekening vervangingswaarde (als NH3 systemen aanwezig zijn, dan een toeslag toekennen bij latere aanschafdatum ook een investering toekennen)

onderdeel	verv.waarde KWIN/plaats	toeslag/ aftrek	verv.waarde per plaats	aantal eenheden	vervangingswaarde
stal + NH3 reducerende systemen	€ 550	€ 63-	€ 487	126	€ 61.362
					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	61.362
restwaarde 25%	€	15.341 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	46.022

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
100%	romp	34% € 15.647	1972	39	98%	€ 15.256	€ 391
100%	afbouw	34% € 15.647	1972	39	100%	€ 15.647	€ -
100%	inrichting	32% € 14.727	1972	39	100%	€ 14.727	€ -

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknijpt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na afschrijving
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 391

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	391
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	391

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	391
restwaarde	€	15.341 +
	€	15.732

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW € 15.732

Rekenblad GVW Jongvee

2011-2012

incl.BTW

Gegevens aanvrager

naam

Roordink

aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer

3

oppervlakte

33 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
Jongveestal met inrichting	2140-2500	per plaats	€ 2.350	5
Totaal			€	11.750

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	11.750
restwaarde 25%	€	2.938 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	8.813

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	aandeel van totaal	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
						procent	bedrag	
Jongveestal	5,0%	50%	€ 8.813	1960	51	100%	€ 8.813	€ -
investering	5,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	5,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
								€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	- -
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	2.938 +
	€	2.938

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW	€	2.938
50 % aanwezig	€	1.469

Rekenblad GWV Fokzeugen Kraamhokken

2011-2012

incl. BTW

Gegevens aanvrager

naam Roordink
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer 4
oppervlakte 88 m2

Berekening vervangingswaarde (als NH3 systemen aanwezig zijn, dan een toeslag toekennen bij latere aanschafdatum ook een investering toekennen)

onderdeel	verv.waarde KWIN/plaats	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal kraamhok	vervangingswaarde
stal + NH3 reducerende systemen	€ 3.915	€ 155-	€ 3.760	12	€ 45.120
					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	45.120
restwaarde 25%	€	11.280 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	33.840

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100%	romp	35% € 11.844	1960	51	100%	€ 11.844	€ -
100%	afbouw	32% € 10.829	1980	31	100%	€ 10.829	€ -
100%	inrichting	33% € 11.167	1980	31	100%	€ 11.167	€ -

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknijpt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	11.280 +
	€	11.280

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW € 11.280

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

2011-2012

incl. BTW

Gegevens aanvrager

naam

Roordink

aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer

5

oppervlakte

67 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv. waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	89-131	per m2		€ -
werktuigberging open	107-155	per m2	€ 125	67 € 8.375
werktuigberging gesloten	131-179	per m2		€ -
werkplaats	202-300	per m2		€ -
totaal sleufsilo / vaste mestopslag				€ -
vaste mestopslag (incl. wand tot 75 cm hoog)	60-89	per m1	€ -	€ -
vloer sleufsilo / kuilplaat	30-48	per m2	€ -	€ -
wanden hoger dan 1 meter	107-161	per m1 wand	€ -	€ -
perssapput 2 m3 / gierput	476	per stuk	€ -	€ -
perssapgoot / giergoot	11-17	per m	€ -	€ -
Overige gebouwen				€ -
			€ -	0 € -
Totaal				€ 8.375

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	8.375
restwaarde 25%	€	2.094 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	6.281

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv. waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ 6.281	1960	50	100%	€ 6.281	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilo / vaste mestopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
							€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	2.094 +
	€	2.094

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW € 2.094

Kapschuur/
fokzeugenstal



Jongveestal



Afdak



FOTOPAGINA WITTEVEENSWEG

VLEESVARKENSSTAL



Slopen binnen rood voor rood

Maatmansweg 11 Hezingen



Witteveensweg 12 Geesteren





Bijlage 5: Impressieschetsen karakteristieke boerderij

Verbouw schuur tot woning te Hezingen

in opdracht van familie De Keyser

i.s.m. Eelerwoude

13 maart 2013



01 ARCHITECTEN



Luchtfoto situatie

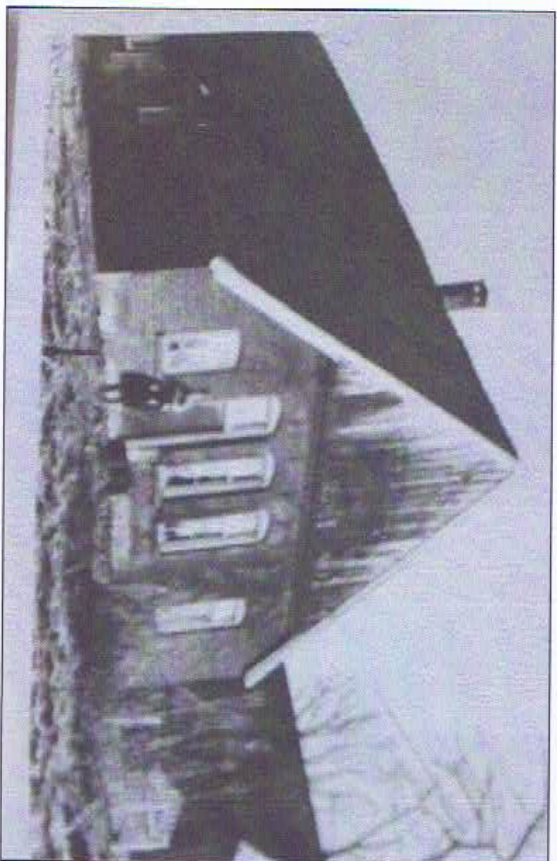
DATUM
13 januari 2013
 SCHAKEL
 WERKNUMMER
102



Luchtfoto bebouwing

DATUM
13 januari 2013
 SCHAKEL
 WERKNUMMER
102





Foto's

DATUM
13 maart 2013

SCHAAL
-

WERKNUMMER
152

GEBINTEN BENUTTEN

PROUK
GEVE

ZICHTOPPER

PRIVÉ-ZONE

GEBINT IN VERKUIK
INDELEN NUTTEN WENUS

Zuid

11960

KORTESTEGE
WISTHAKEN

ROUTE

BOUWTEU
NIEUDEAR

Begane grond - uitgangspunten

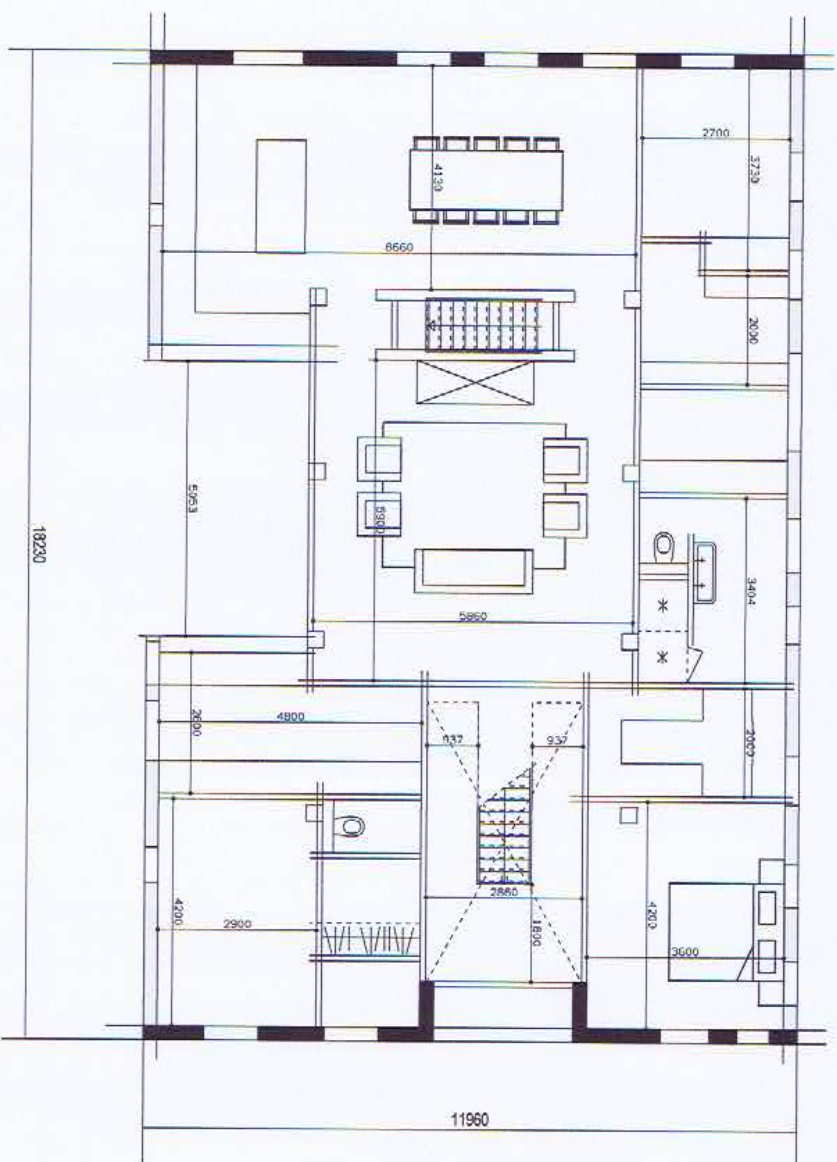
DATUM
13 maart 2013

SCHAAL
1:100

WERKNUMMER
152

01 ARCHITECTEN





Begane grond

DATUM
13 maart 2013

SCHAAL
1:100

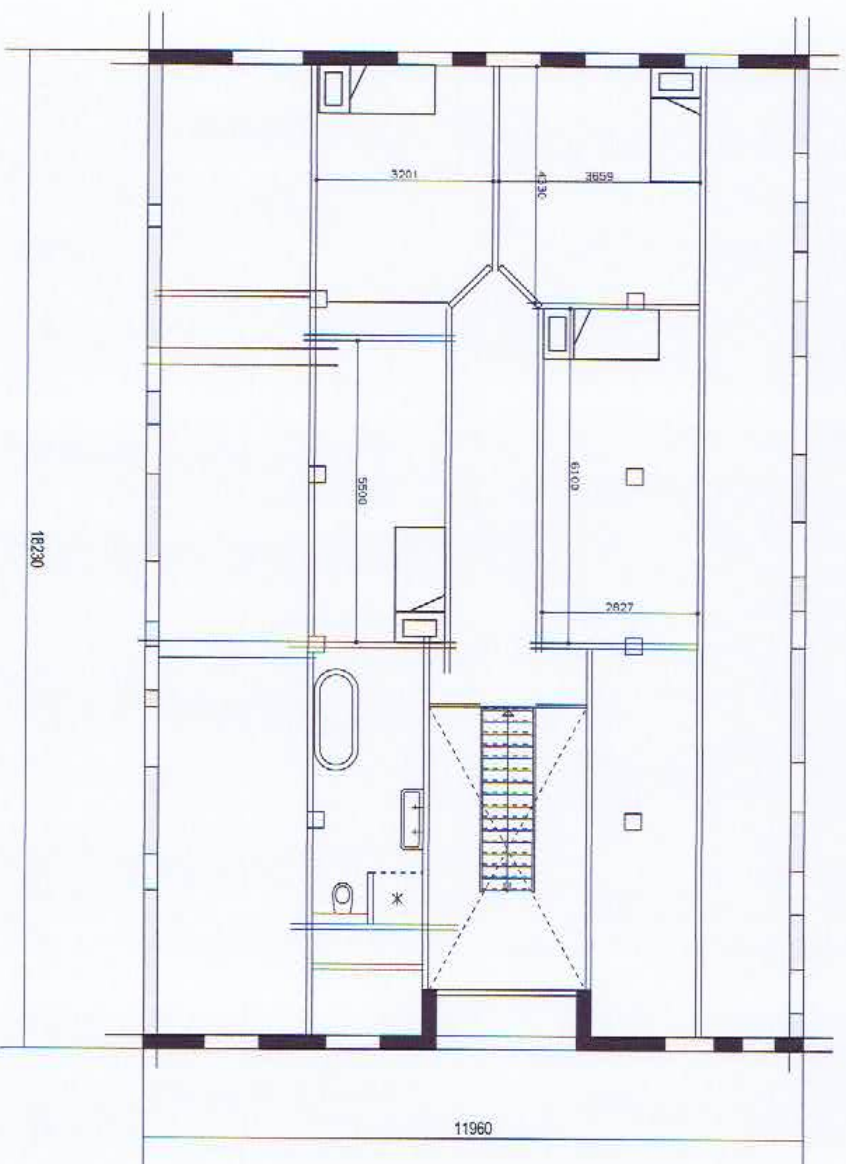
WERKNUMMER
152



DATUM
13 maart 2013

SCHMALL
1:75

WERKNUMMER
152

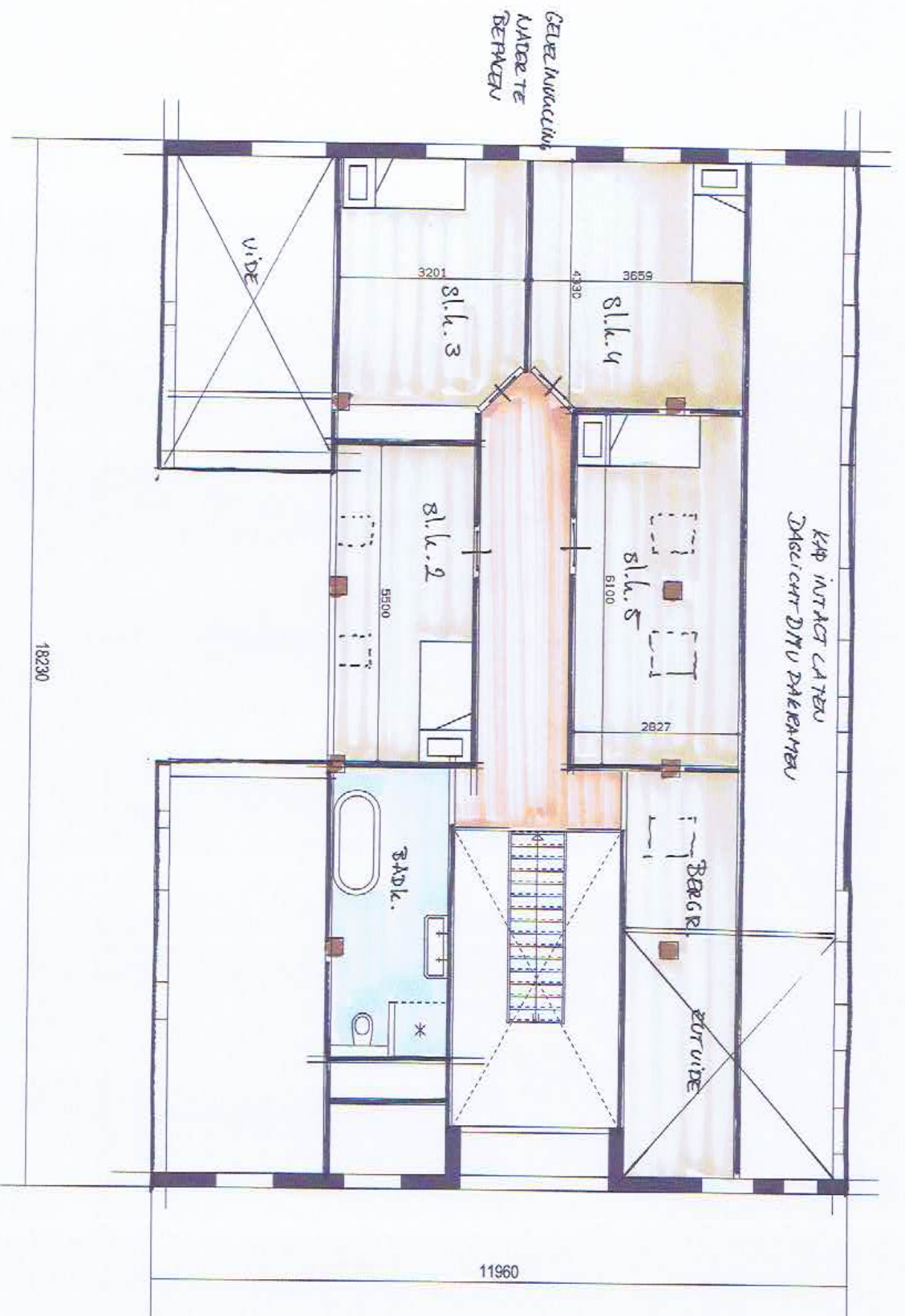


Verdieping

DATUM
13 maart 2013

SCHAAL
1:100

WERKNUMMER
152

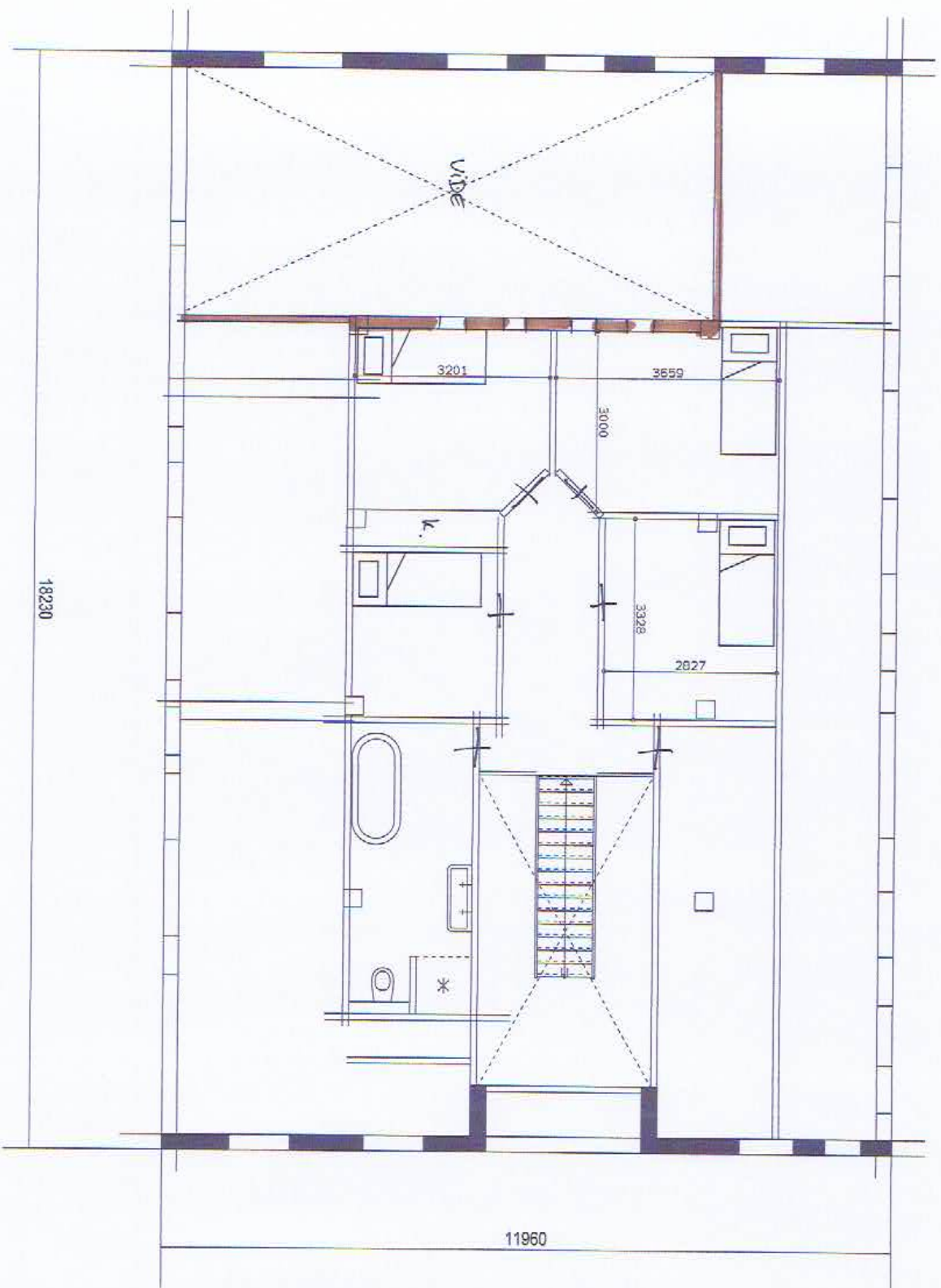


Verdieping

DATUM
13 maart 2013

SCHAAL
1:75

WERKNUMMER
152

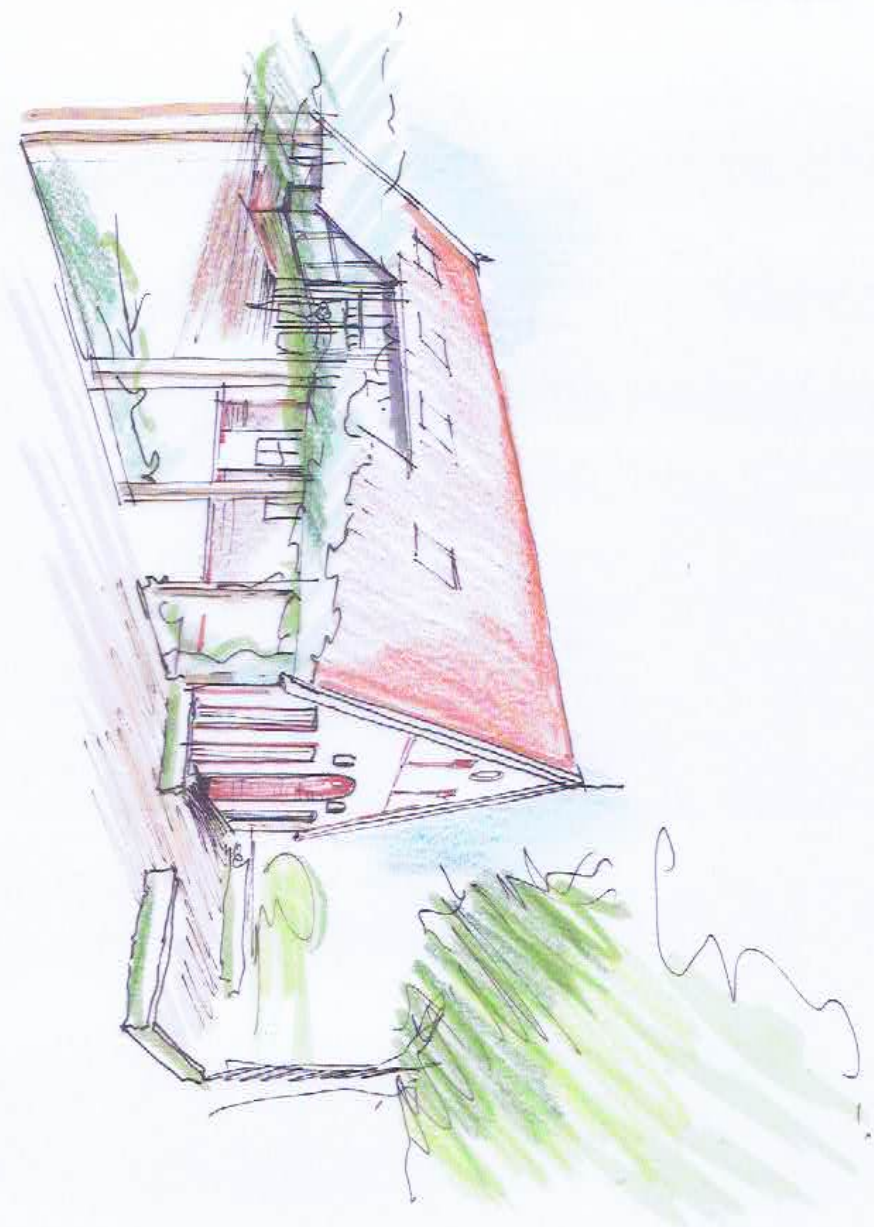


Verdieping- alternatief

DATE
13 maart 2013

SCHAL
1:75

WERKNUMMER
162



Perspectief

DATUM
13 maart 2013

SCHAL

WERKNUMMER
152



Perspectief

DATUM
13 maart 2013

SCHAAL

WERKNUMMER
162

