

Realisatie woningbouwkavel

Rood voor Rood Oude Wierdenseweg 3, Almelo,



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Realisatie woningbouwkavel

*Rood voor Rood Oude Wierdenseweg 3, Almelo
Versie 2*

Opdrachtgever:

Naam: Bouwbedrijf Homan
Adres: Veldegge 6
Postcode, plaats: 7468 DJ Enter

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: 7188
Datum: 15-08-2016
Projectleider: G. Brouwer
Opgesteld: S.J.Roeters



Afbeelding 1. Projectlocatie in relatie tot de omgeving



Afbeelding 2. Luchtfoto projectlocatie



INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doelstelling	7
1.3	Leeswijzer	7
2	OMGEVINGSANALYSE	11
2.1	Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel	11
2.2	Rood voor Rood-regeling gemeente Almelo	15
2.3	Bestemmingsplan Buitengebied Almelo	17
2.4	Archeologische verwachtingenkaart	17
3	LANDSCHAPSANALYSE	19
3.1	Geomorfologie	19
3.2	Hoogtekaart	19
3.3	Bodem en passende vegetatie	21
3.4	Analyse historie	23
3.5	Het regionale Twentse erf	25
4	RANDVOORWAARDEN VOOR DE INRICHTING	27
4.1	Omgeving	27
4.2	Erf	27
4.3	Woonhuis en bijgebouw	27
5	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	29
5.1	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	29
5.2	Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	29
5.3	Bepalen kwaliteitsinvestering	29
5.4	Conclusie	30
6	FINANCIËLE ONDERBOUWING	31
6.1	Waarde bouwbestemming	31
6.2	Sloopkosten	31
6.3	30% gecorrigeerde vervangingswaarde	31
6.4	Investeringen in ruimtelijke kwaliteit	32



- Legenda**
- Projectgebied
 - Te behouden bebouwing
 - Te slopen bebouwing (1.300 m²)
 - Zoekgebied nieuwbouwwoning

Afbeelding 3. Vlekkenplan projectlocatie



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De projectlocatie, Oude Wierdenseweg 3 te Almelo (afbeelding 1) ligt ten westen van Almelo, tussen Almelo en de zijtak van het Twentekanaal. Het betreft (afbeelding 2) een voormalig agrarisch erf. Met het staken van het agrarisch bedrijf, hebben de schuren hun functie verloren. Op het perceel met een oppervlakte van 3600 m² staat ongeveer 1300 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Zie afbeelding 3 voor het vlekkenplan en de foto's op de volgende pagina's voor een indruk van de situatie ter plekke.

1.2 Doelstelling

De schuren hebben geen vervolgfunctie meer. De initiatiefnemer wil ze daarom saneren. Doelstelling is om het voormalig agrarisch erf aan de Oude Wierdenseweg 3 te ontwikkelen tot woonerf met twee woningen. De bestaande woning blijft gehandhaafd. Voor de nieuwe woningbouwkavel wordt gebruik gemaakt van de Rood-voor-Rood regeling van de gemeente Almelo, waarbij minimaal 850 m² gesloopt moet worden in ruil voor een woningbouwkavel.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport beschrijft het voorgenomen plan. Inleidend worden eerst de beleidsmatige kaders opgesomd (hoofdstuk 2). Vervolgens worden de landschappelijke kaders aan de hand van kaarten en de landschapskarakteristieken van de omgeving uitgewerkt (hoofdstuk 2). De uitgangspunten voor de inrichting van het toekomstige erf die uit voorgaande hoofdstukken voortvloeien, zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4. De kwaliteitsimpuls wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat tot slot de financiële onderbouwing van het plan.



Afbeelding 4. Foto vanuit het noorden



Afbeelding 5. Landschapsontsierende bebouwing op het erf

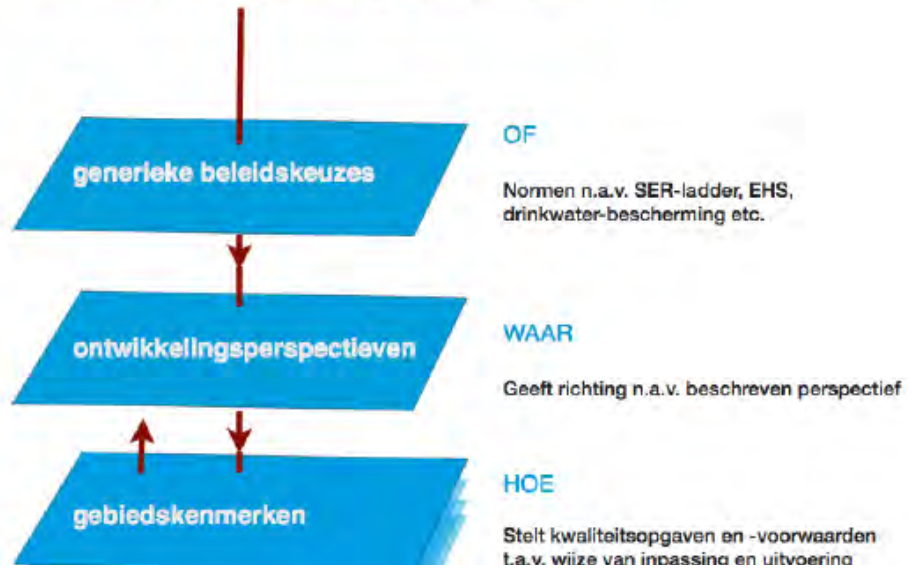


Afbeelding 6. Zicht over het erf richting het zuiden

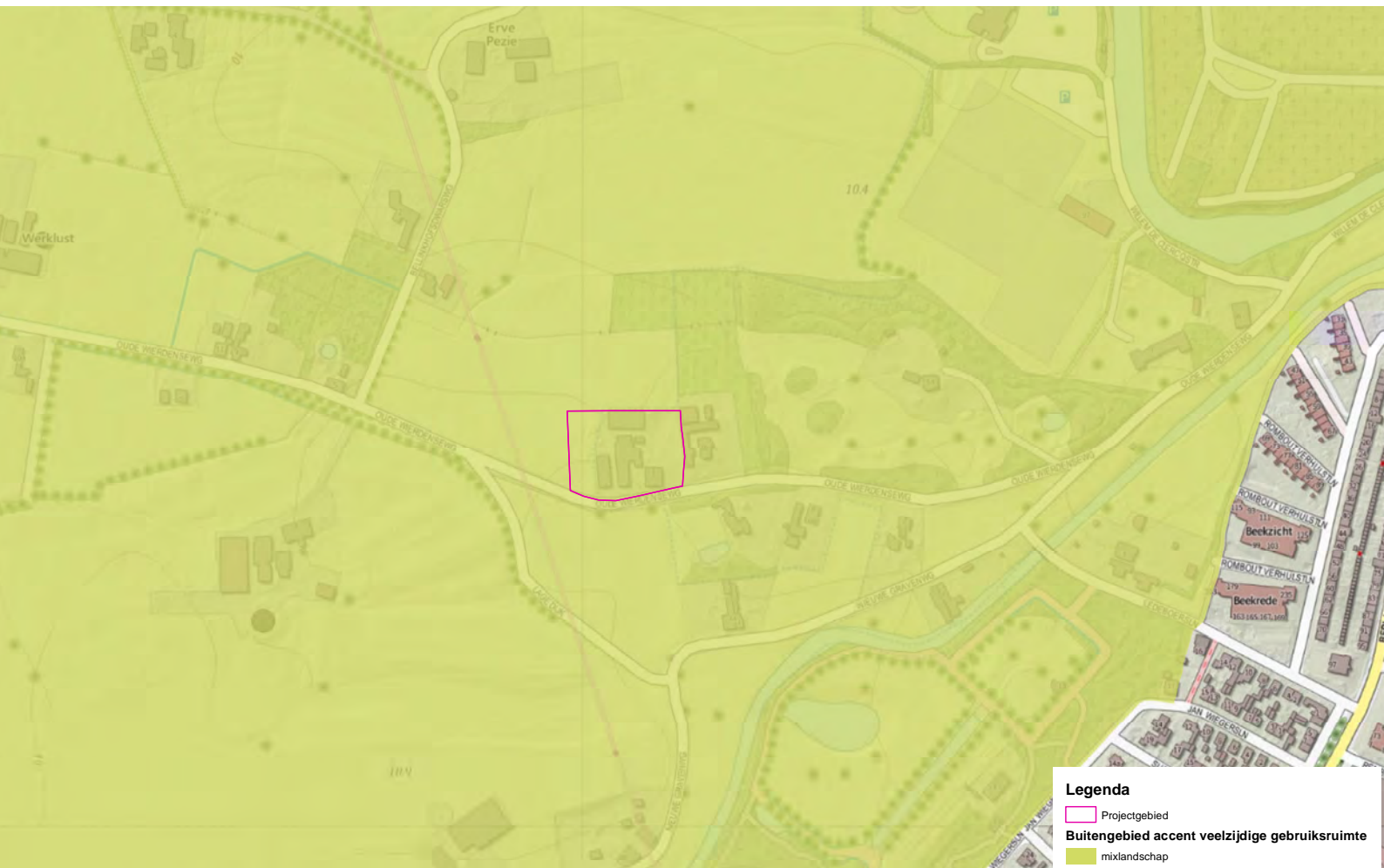


Afbeelding 7. Landschapsontsierende bebouwing op het erf

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 8. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 9. Ontwikkelingsperspectieven



2

OMGEVINGSANALYSE

2.1 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in dit hoofdstuk.

2.1.1 Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld kan worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte aangegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld kan worden.

Mixlandschap

Voor deze locatie is het ontwikkelingsperspectief ‘mixlandschap’ van toepassing (zie afbeelding 19). Hiervoor geldt dat de voorkomende functies als landbouw, natuur, water en wonen als goede burens met elkaar om moeten gaan. Ruimte voor ontwikkeling van deze functies is mogelijk, maar functies mogen elkaar niet hinderen. De kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat hier voorop. Daarmee wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Uitgangspunten zijn:

- Verbeteren landschappelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.



Afbeelding 10. Natuurlijke laag



Afbeelding 11. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

2.1.2 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag, afbeelding 10, geeft aan hoe het gebied is gevormd door abiotische en biotische processen. Hoe deze 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 een betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd was de ondergrond sturend voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd op goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden en mechanisatie steeds losser geworden en is door menselijke ingrijpen de kwaliteit van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden, temeer omdat ook het beleid van de Kaderrichtlijn Water deze gedachte volgt. De projectlocatie ligt op de grens van de dekzandvlakte en het beek- / rivierdal. Verschil van hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en kan beleefbaarder worden gemaakt. Dit kan door onderstaande uitgangspunten te hanteren.

- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen en passen bij de betreffende ondergrond;
- Beekdal als verbinding versterken;
- Herstel steilranden waar mogelijk.

2.1.3 Agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap, afbeelding 11, gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden. Er zijn grote verschillen in leeftijd van de verschillende landschappen. Afhankelijk van bijvoorbeeld techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is er door de jaren heen een geschakeld patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing ontstaan. Structuur, maatvoering en landschapselementen werden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast. Landschapselementen verliezen hun functie voor de landbouw. Erven van stoppende boeren worden 'burger'erven voor wonen en/of werken. Met het verdwijnen van het oude landschap zijn er in de tijd ook veel nieuwe kwaliteiten aan toegevoegd. Bijvoorbeeld in de wederopbouwperiode en in de landinrichtingsprojecten. Het bestaande palet aan agrarische cultuurlandschappen moet worden versterkt. Dit project kan zowel bijdragen aan landschapsstructuren, als aan het toevoegen van nieuwe elementen in de vorm van een Rood voor Rood erf. Er moet invulling worden gegeven aan de nieuwe ontwikkeling in een oud landschap in het buitengebied van Almelo. De projectlocatie ligt midden in het Oude Hoevenlandschap. Het Oude Hoevenlandschap heeft verspreide erven met een vaak 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen bezet waren. Dit leidde tot een landschap dat klein van schaal is. Tevens heeft dit reflecties op de ondergrond. Zo wordt een contrastrijk landschap gecreëerd met veel variatie. De ambitie is de kenmerkende afwisseling tussen de erven, laagtes en houtwallen te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven zelf en de landschapsbeplanting. Uitgangspunt is:

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.



Afbeelding 12. Lust en leisurelaag en stedelijke laag

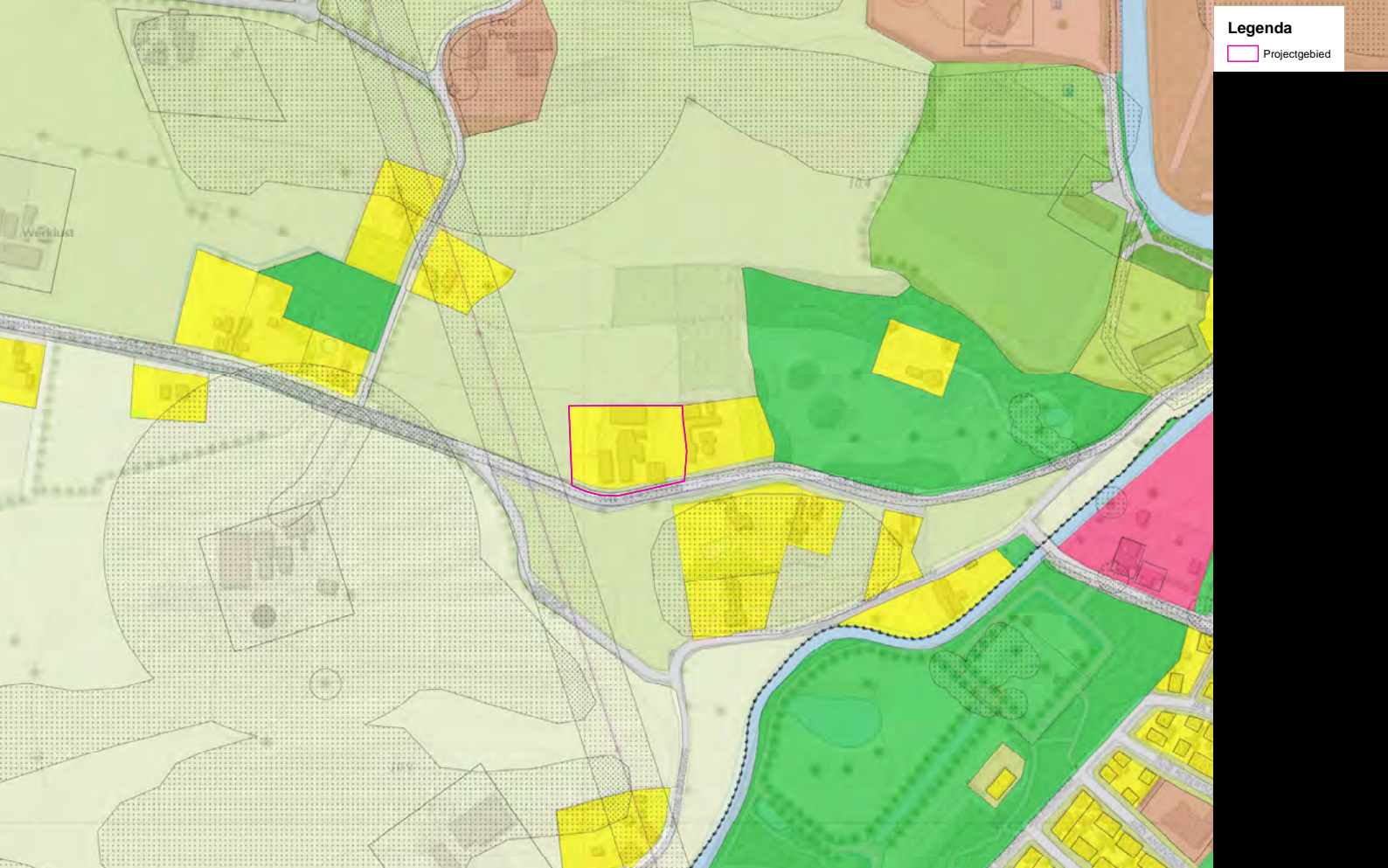
2.1.4 Stedelijke laag: Agrarisch gebied (wit)

Afbeelding 12 geeft de stedelijke laag weer. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap. Uitgangspunten zijn:

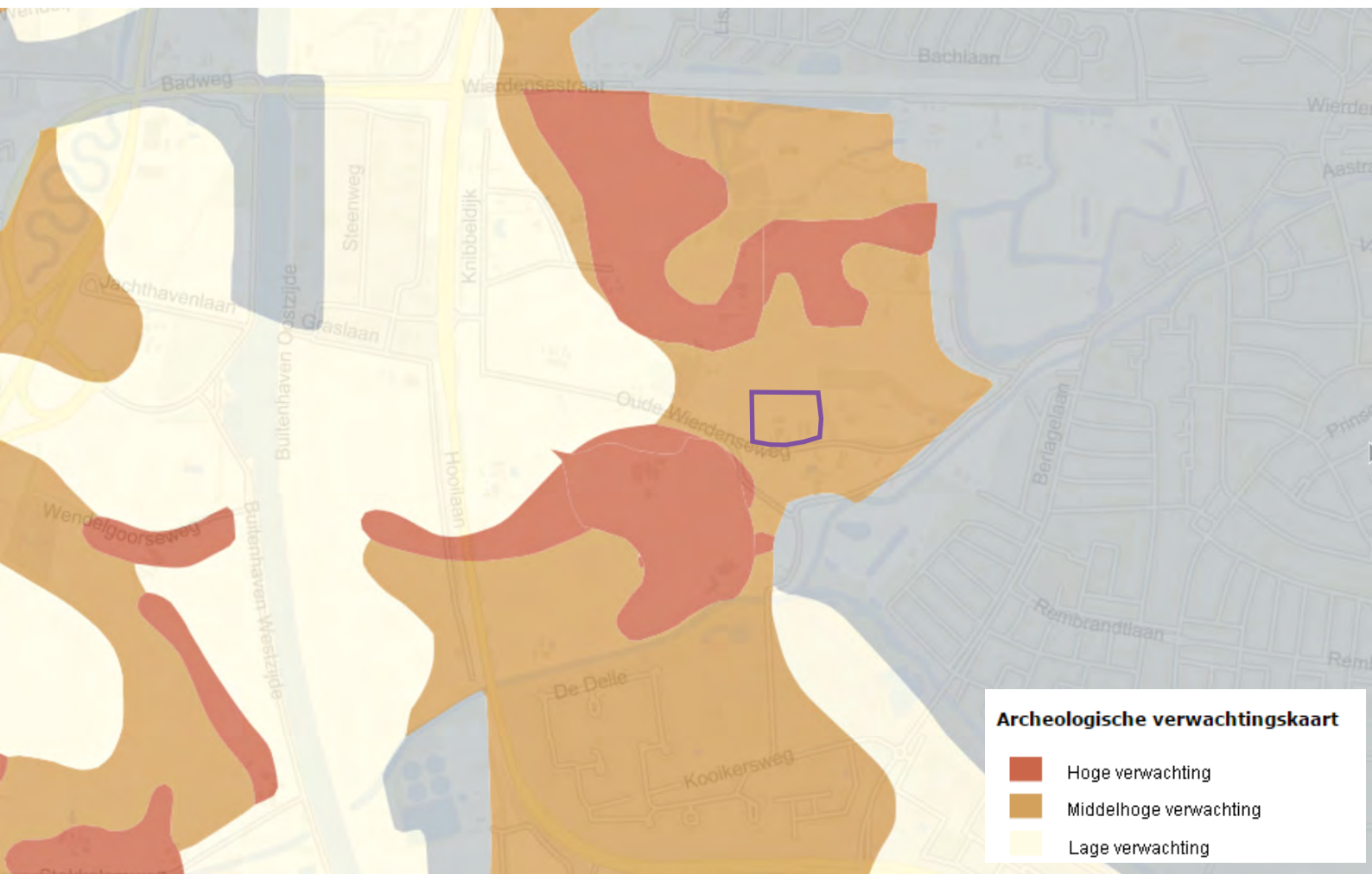
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

2.2 Rood voor Rood-regeling gemeente Almelo

Het gemeentelijk beleid 'Her- en nevengebruik VAB, Rood voor rood' van de gemeente Almelo, d.d. 19 september 2007 is gebaseerd op het provinciale uitvoeringskader van de Rood voor Rood regeling dat nu is ondergebracht in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voor de gemeente Almelo gelden twee uitgangspunten bij de toepassing van de Rood voor Rood regeling; de sloop van ontsierende bebouwing en het concentreren van burgerwoningen in het landelijk gebied. Het achterliggende doel hiermee is het voorkomen van hinder voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven door de toevoeging van een compensatiewoning. Om deze doelen te kunnen bereiken moet 850 m² landschapsontsierende schuren worden gesloopt waarvoor in de plaats een woning mag worden gebouwd met een inhoudsmaat van 750 m³. Uitgaande van compensatie op de slooplocatie, wordt de compensatiekavel gesitueerd aansluitend aan het perceel van de te handhaven bedrijfswoning. De erfstructuur, de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) en het agrarische karakter van het erf blijven op deze manier zoveel mogelijk behouden.



Afbeelding 13. Bestemmingsplan



Afbeelding 14. Archeologische verwachtingskaart (Bron: bodematlas Overijssel)

2.3 Bestemmingsplan ‘Westelijke Groene Long’

Het projectgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan ‘Westelijke Groene Long’ (afbeelding 13). Dit bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld op 20 juni 2013. In afbeelding 13 is de ontwikkellocatie omlind. Het projectgebied heeft nu een woonbestemming, waar ter plaatse maximaal één woning is toegestaan. Het toevoegen van een tweede woning binnen het bestemmingsvlak past niet in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet daarom worden gewijzigd. Conform artikel 24.7.1. van het bestemmingsplan kan het college de bouw van een extra woning toestaan door de sloop van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing.

Tevens is op afbeelding 13 te zien dat er ten zuidwesten van het perceel een hoogspanningsleiding loopt. Binnen een zone van 25 meter van deze leiding mag geen opgaande beplanting worden toegevoegd.

2.4 Archeologische verwachtingenkaart

Gemeente Almelo heeft de archeologische waarden vertaald in het bestemmingsplan ‘Westelijke Groene Long’. Ter plaatse van de projectlocatie is voor deze waarden geen aanduiding opgenomen. Dit betekent normaal gesproken dat er ter plaatse een lage verwachting is voor het aantreffen van archeologische waarden. Op de bodematlas van Overijssel is echter een recentere versie van de Indicatieve kaart archeologische waarde opgenomen. Hieruit blijkt dat er een middelhoge verwachting geldt voor het projectgebied en omgeving. Waarschijnlijk wordt het beleid zoals elders is beschreven voor gebieden met een vergelijkbare verwachting overgenomen. In principe mogen hier geen gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen hier bij omgevingsvergunning van afwijken omdat het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5000 m². Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.



Afbeelding 15. Geomorfologische kaart



Afbeelding 16. Hoogtekaart



3

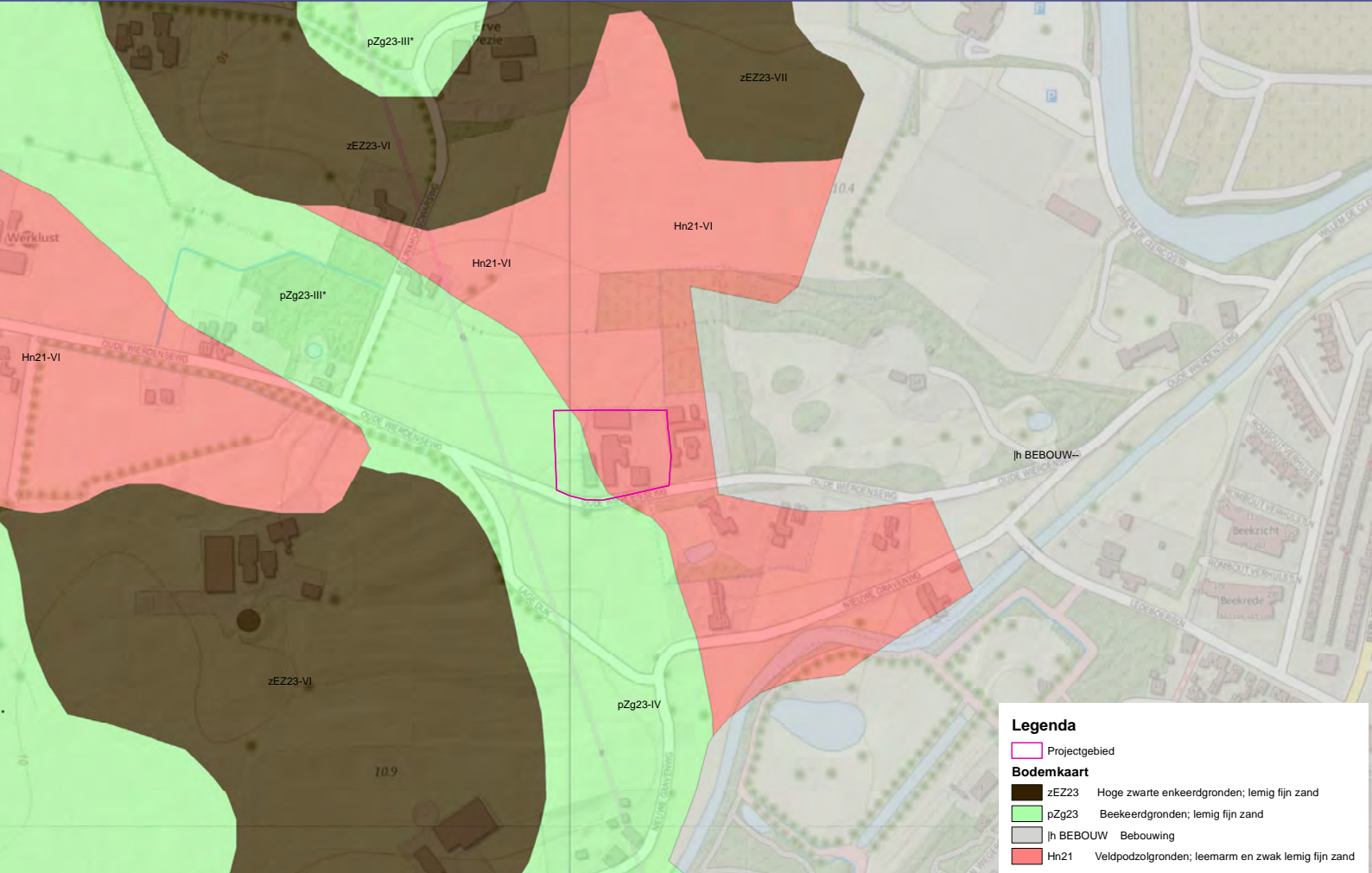
LANDSCHAPSANALYSE

3.1 Geomorfologie

De geomorfologische kaart, hoogtekaart en bodemkaart, afbeelding 15, 16 en 17 geven een gedetailleerd beeld van de ontstaansgeschiedenis van de locatie. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong nat. In de laagtes verzamelt zich water. De dynamiek van water en wind bepaalt de verschijningsvorm. Het is een dynamisch landschap met een open karakter. De laagtes zijn in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken en rivieren over grotere lengte zijn genormaliseerd. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van landbouw. De geomorfologische kaart (afbeelding 15) laat zien dat de projectlocatie op een dekzandrug ligt. Het zijn dekzandgronden met daarop mogelijk een oud landbouwdek. Enkele terreinverheffingen met een flauwe helling, die grotendeels onder arctische omstandigheden door de wind zijn gevormd, gedurende de laatste ijstijd. Hierna is door menselijk handelen een laag grond opgebracht.

3.2 Hoogtekaart

De hoogtekaart (afbeelding 16) laat zien dat het erf op een hoger deel in het landschap ligt. Een logische plek om een boerderij te situeren. Verder valt op dat er veel hoogteverschillen aanwezig zijn in de omgeving. De omgeving is gevarieerd qua natuurlijke gradiënten (hoog en droog, laag en nat). Dit heeft zijn effect, onder andere op de potentie voor de aanwezigheid van een diverse flora en fauna.



Legenda

- Projectgebied

Bodemkaart

- zEZ23 Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
- pZg23 Beekeerdgronden; lemig fijn zand
- lh BEBOUW Bebouwing
- Hn21 Veldpodzolgen; leemarm en zwak lemig fijn zand

Afbeelding 17. Bodemkaart

3.3 Bodem en passende vegetatie

Het projectgebied ligt op de grens van een beekerdgrond (pZg23) en een veldpodzol (Hn21). Op de hoogtekaart is het onderscheid tussen beide duidelijker te maken dan op de grof getekende bodemkaart. Hieruit valt af te leiden dat het hier met name een veldpodzol betreft. Elke bodem kent haar eigen typerende plantsoorten die, als er niets gebeurt, zich hier van nature zal vestigen. De bodem is daarmee sturend voor het plantmateriaal wat aanbevolen wordt in dit plan. Beplanting die van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Inheemse plantensoorten zijn waardevoller voor insecten, schimmels en mossen.

Veldpodzol

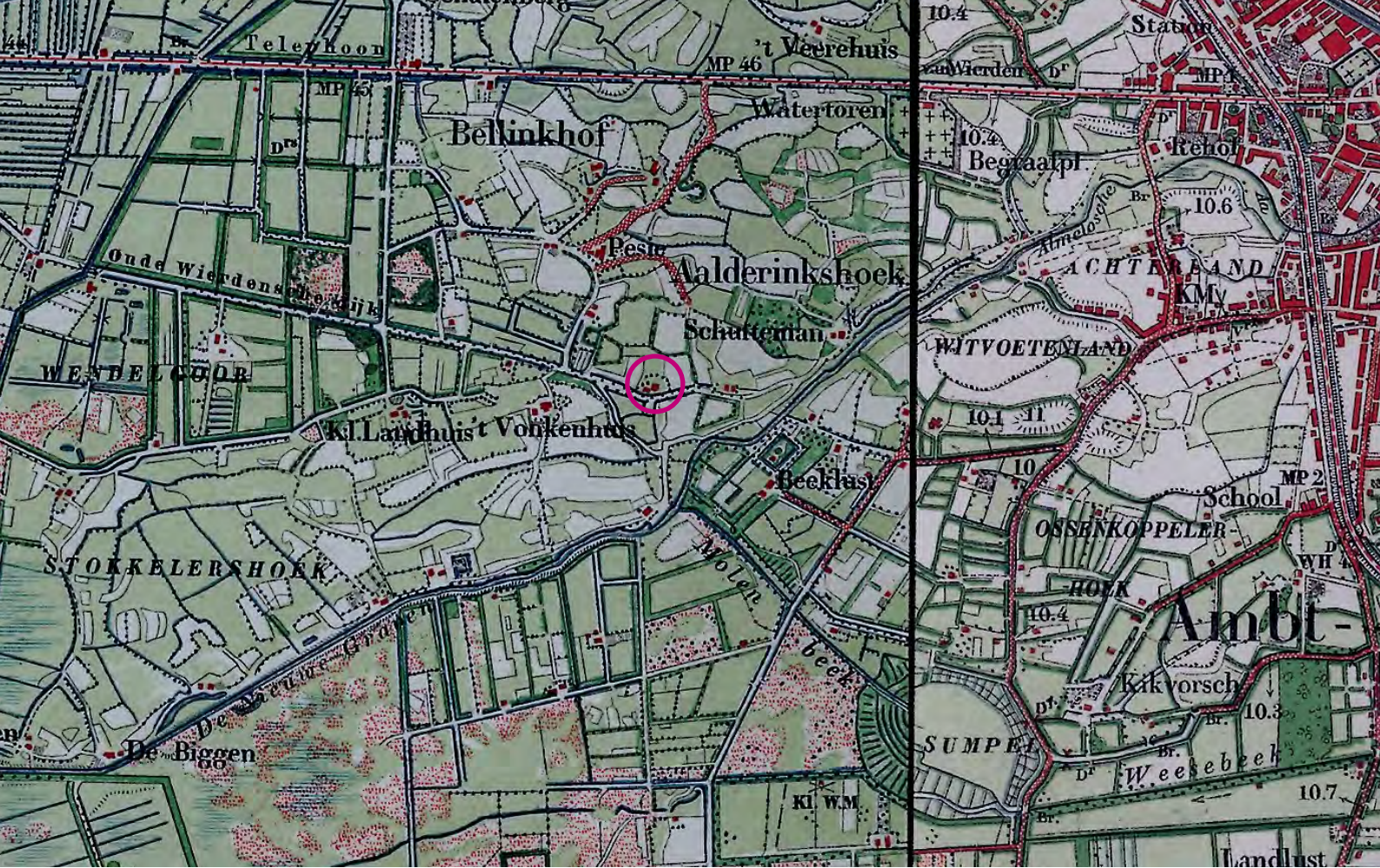
Een veldpodzol is leemarm tot zwak lemig en bestaat uit fijn zand. Een veldpodzol was ooit arm en begroeid met heide en bos. Veel van de in gebruik zijnde veldpodzolen kunnen tegenwoordig amper meer als 'arm' worden gekenschetst. Door veelal overvloedige bemesting met kunstmest en dierlijke mest zijn de meeste veldpodzolen sterk verrijkt (bron: www.bodems.nl). Op een veldpodzol met de grondwatertrap VI groeit van oorsprong een Berken-Zomereikenbos. Hierbij horen de volgende plantsoorten:

Boomvormers: Zomereik, lijsterbes, zwarte els, ruwe berk en zachte berk, de laatste toenemend naarmate de grond vochtiger is.

Heesters: Vuilboom, geoorde wilg, grauwe wilg, krent en appelbes.

Biodiversiteit vergroten is eenvoudig

Alle landschapselementen in deze erfontwikkeling kunnen worden ingezet om biodiversiteit te vergroten. Het kost geen extra inspanning inheems plantmateriaal te gebruiken en het levert veel meer op. Op de eik, wilg en berk komen in Nederland veel meer insecten voor dan op exoten zoals acacia, conifeer en plataan. Een Zomereik herbergt bijna 500 insecten-, schimmel- en mossoorten. Een uitheemse eik niet meer dan 12. Insecten vormen op hun beurt weer de voedselbron voor vogels en kleine zoogdieren.



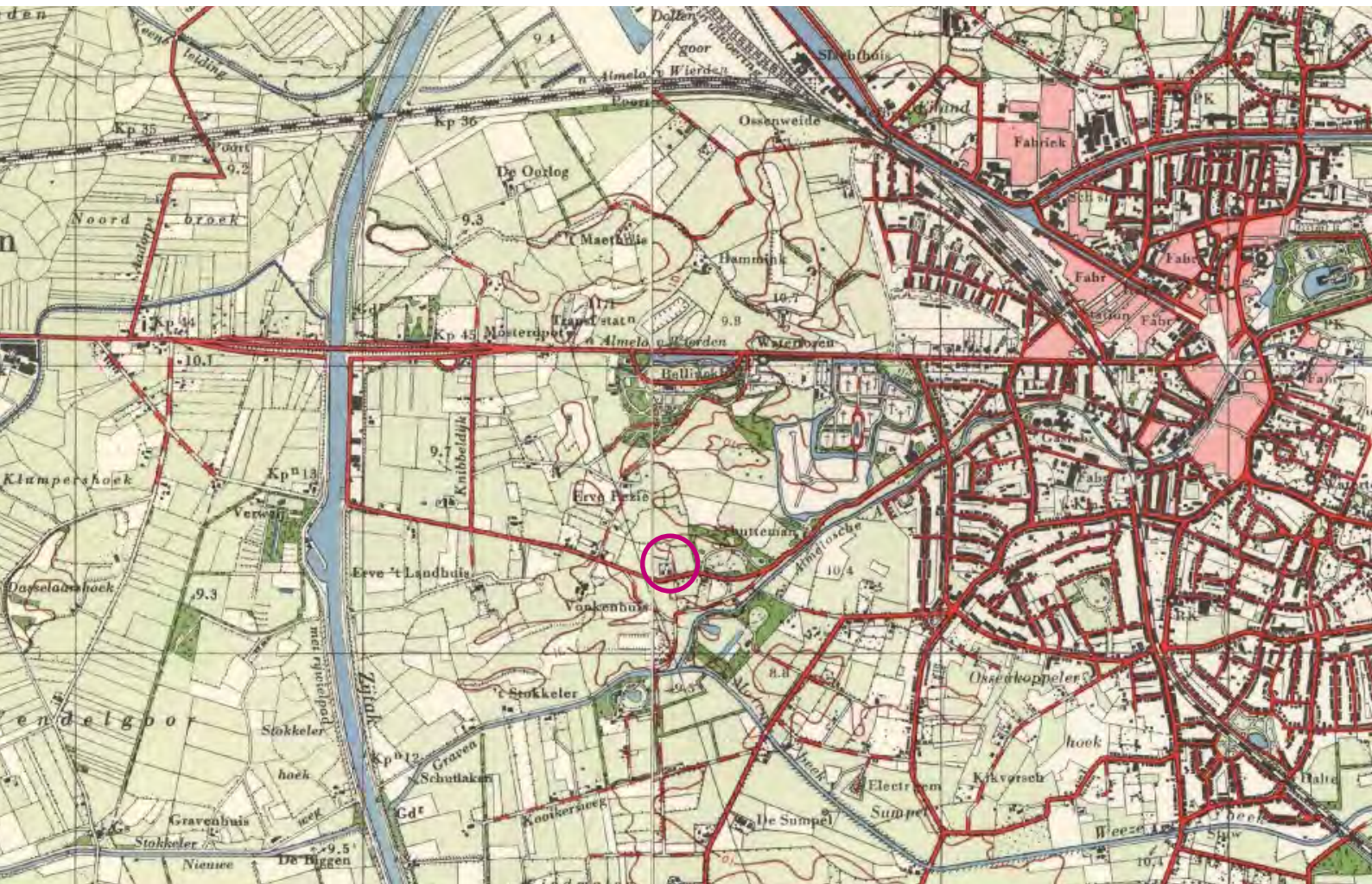
Afbeelding 18. Historische kaart 1901



Afbeelding 19. Historische kaart 1935

3.4 Analyse historie

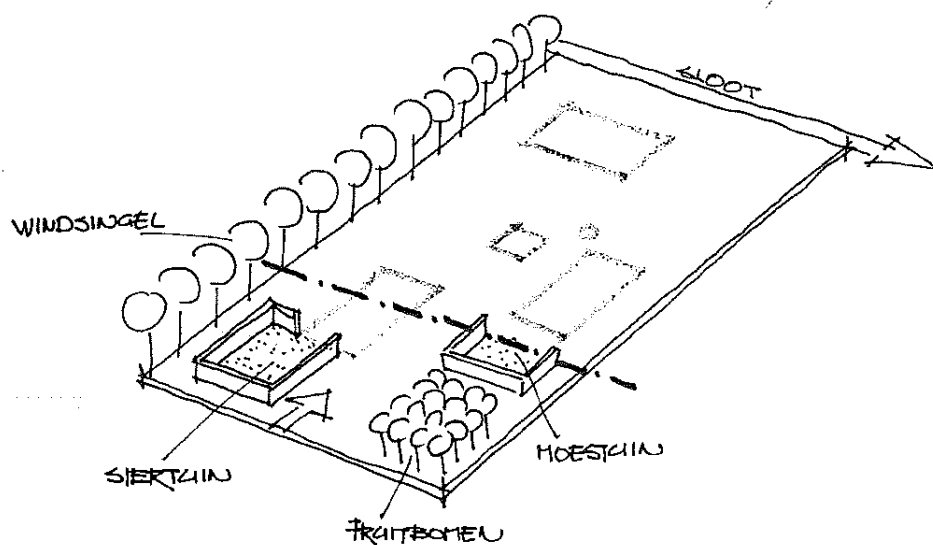
De projectlocatie ligt in een oud landschap, omgeven door landgoederen. Op de historische kaarten van 1901 (afbeelding 18), 1935 (afbeelding 19), 1955 (afbeelding 20) en 1965 (afbeelding 21, volgende pagina) is het huidige erf duidelijk herkenbaar. Op de kaart van 1901 zijn er nog veel landschapselementen van het oude Hoevelandschap aanwezig, zoals houtwallen en beplanting langs de wegen. Het is een kleinschalig landschap met kleine onregelmatige percelen. In 1935 is veel van deze kenmerkende beplanting verdwenen en de percelen zijn door het verdwijnen van de houtwallen vergroot. In 1955 is de zijtak van het Twentekanaal gerealiseerd. Dit kanaal heeft bestaande structuren doorsneden. Ten oosten van de projectlocatie is een bosje gekomen. In 1965 is de stad Almelo fors uitgebreid en komt zowel vanuit het oosten als het noorden dichtbij de projectlocatie. In de periode tussen 1965 en nu is het omringende landschap nauwelijks veranderd. Wel is het bos ten noordoosten van de projectlocatie fors uitgebreid.



Afbeelding 20. Historische kaart 1955



Afbeelding 21. Historische kaart 1965



Afbeelding 22. Oorspronkelijke opbouw van een agrarisch erf. Deze opbouw is nog zeer goed herkenbaar op hedendaagse erven. Deze opbouw kan als inspiratie gebruikt worden voor het erfontwerp, zonder historiserend te zijn.

3.5 Het regionale Twentse erf

Voor de erven in regio Twente is een rapport opgesteld door Het Oversticht met de onderscheidende en typerende kenmerken van erven voor de verschillende regio's in Overijssel. Het valt te overwegen welke historische en regionale kenmerken toe te passen zijn binnen bestaand beleid en praktische kaders. In het rapport van Het Oversticht komen voor deze regio de volgende typeringen naar voren:

- Behoud of versterk onderscheid in voor- en achtererf;
- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling;
- Het erf is niet duidelijk afgebakend;
- Er is een hiërarchie tussen de bebouwing;
- Verwantschap in bebouwing op het erf is gewenst (dakvorm, kleur, materiaalgebruik e.d.);
- Het erf heeft vaak enkele markante solitaire bomen zoals een noot;
- Eiken(gaarden) en paardenkastanje op het achtererf;
- De siertuin is bescheiden in combinatie met nutstuin voor de voorgevel, omgeven door haag (met hekje) van meidoorn, taxus, buxus, liguster of een hekwerk;
- Bestrating in tuingedeelte bestaat uit halfverharding, gebakken klinkers of keitjes;
- Bestrating erf bestaat uit eenvoudige materialen, klinkers, zandpad, gestorte betonplaten, of asfalt.

(Bron: Traditie en vernieuwing, Het Oversticht/Provincie Overijssel en Boerderijen in Nederland, Koen Kleijn)



Afbeelding 23. Beeld van het landschap ter plekke



Legenda



bestaande bebouwing



nieuwe bebouwing (indicatief)



bestaande bomen



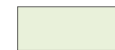
nieuw te planten bomen/ houtwal



projectgrens



scheiding tussen de percelen



te ontwikkelen perceel



verharding



25m zone hoogspanningsleiding

Afbeelding 24. Uitgangspunten voor het ontwerp



4

RANDVOORWAARDEN VOOR DE INRICHTING

De uitgangspunten uit de voorgaande hoofdstukken zijn vertaald in onderstaande randvoorwaarden. Ze worden per thema behandeld. De kosten van de inrichtingsmaatregelen zijn opgenomen in de begroting op de volgende pagina.

4.1 Omgeving

- Onder of nabij de hoogspanningsmast mag geen opgaande beplanting (bomen) worden aangeplant.

4.2 Erf

- De ontstane kavel wordt als één ruimtelijke eenheid beschouwd en ontworpen om zo verrommeling in het landschap tegen te gaan;
- De principes van een Twents erf worden ingezet om het geheel vorm te geven;
- Voor op het erf moet één min of meer geschakelde centrale ruimte komen. De twee bomen op de perceelscheiding blijven behouden en maken deel uit van de centrale ruimte;
- In het Oude Hoevenlandschap liggen de gebouwen 'gestrooid' op het erf. De nokrichting van het nieuwe woonhuis en bijgebouw moeten daarom gedraaid zijn ten opzichte van de bestaande bebouwing om rationale lijnen in dit landschap te voorkomen en een meer informele opzet te creëren;
- Aan de westzijde van het perceel wordt een houtwal aangeplant om het kleinschalige karakter van het landschap te versterken. Enkele doorzichten naar het achterliggende landgoed Bellinckhof blijven behouden.
- Op het achtererf wordt een solitaire boom of boomgroep aangeplant, passend op een Twents erf.

4.3 Woonhuis en bijgebouw

- Er is gekeken naar de gevellijnen van de bebouwing in de omgeving en de al aanwezige bebouwing op het (gezamenlijke) erf. De gevellijn van het nieuwe woonhuis wordt vastgesteld op 5 meter vanaf de zuidzijde van de perceelgrens en maximaal 14 meter;
- De oostelijke gevel bevindt zich tussen de 7 en 17 meter van de perceelgrens;
- Het bijgebouw ligt aan de oostzijde van het perceel, tussen het nieuwe woonhuis en de oostelijke perceelgrens. Dit om de samenhang van het erf te waarborgen en de koppeling tussen beide te versterken zonder afbreuk te doen aan de privacy. Het bijgebouw is max. 100 m².

Groenelement	Onderhoudswerkzaamheden	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs (excl. 21% BTW)	Totaalprijs (excl. 6% BTW)
<small>Bedragen zijn afgerond op tientallen</small>						
1. Houtsingel (bosplantsoen en bomen, 60 x 7 meter)						
	Leveren bosplantsoen (3 planten per 2 m ²)	630	stuks	€ 1,25		€ 790
	Aanplanten bosplantsoen	630	stuks	€ 1,00	€ 630	
2. Boomgroep op achtererf						
	Leveren diverse bomen, maat 16-18	3	stuks	€ 150,00		€ 450
	Planten solitaire bomen incl. grondverbetering plantgat + boompalen en band	3	stuks	€ 55,00	€ 170	
Subtotaal					€ 800	€ 1.240
Onvoorziene kosten (5%)					€ 40	€ 60
Subtotaal ex btw					€ 840	€ 1.300
btw					€ 180	€ 80
Totaal incl. BTW						€ 2.400

Afbeelding 25. Kostenberekening beplantingsplan



5

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 erfbepantingen. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. s 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 Oude Wierdenseweg getoetst aan de hand van de drie variabelen.

5.3 Bepalen kwaliteitsinvestering

5.3.1 Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?

De ontwikkeling betreft de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen in ruil voor de ontwikkeling van een woningbouwkavel. Het erf wordt in stijl gerenoveerd en landschappelijk ingepast. Er wordt daarmee geïnvesteerd in landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing van dit project bestaat uit:

- De aanplant van een houtwal aan de westzijde van het perceel om het kleinschalige karakter van het landschap te versterken.

De invulling van het erf is gebiedseigen, gezien de ligging in het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap' en aangezien er al een woonfunctie aanwezig is.

5.3.2 Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?

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

5.3.3 Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

De ontwikkeling dient grotendeels een eigen belang. De initiatiefnemer heeft een goede invulling voor het erf gevonden. Door toepassing van de Rood voor Rood-regeling worden landschapsontsierende schuren gesloopt en maatregelen getroffen om de landschappelijke kwaliteiten te verbeteren. Dit dient ook het maatschappelijke belang.

5.4 Conclusie

Aangezien de ontwikkeling gebiedseigen is, een kleine schaal heeft, de impact op de omgeving positief is en het plan ook maatschappelijke belangen dient, hoeft er geen extra investering in ruimtelijke kwaliteit plaats te vinden bovenop de basisinspanning die voor ieder ruimtelijk plan geldt. Met behoud van de balans tussen ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald op basis van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkavel. Het inrichtingsplan laat zien dat er met het plan aandacht is besteed aan het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst, bovenop de normale basis landschappelijke inpassing. Het voorliggende plan past daarmee binnen het beleid van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.



6

FINANCIËLE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen Rood voor Rood ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkaavel. 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 woningbouwkaavel. Uit het taxatierapport (zie bijlage 1) blijkt dat de waarde van de kavel (1.000 m²) uitkomt op een bedrag van € 160.000,-. De inbreng van de agrarische ondergrond bedraagt € 7.000,-. De waardestijging van de locatie van de woningbouwkaavel bedraagt daarmee € 153.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

6.2 Sloopkosten

In de provinciale Rood voor Rood-regeling werd 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. Provincie Overijssel heeft in 2009 toestemming gegeven uit te gaan van een afwijkend bedrag in situaties waar blijkt dat de sloopkosten hoger uitvallen. In dat geval wordt de initiatiefnemer gevraagd een sloopofferte te overleggen. Uitgaande van de offerte (zie bijlage 2), zijn de sloopkosten van de bebouwing aan de Oude Wierdenseweg 3 € 31.883,50,- (incl. BTW) en € 38.115,- (incl. BTW) voor asbestsanering van de opstallen.

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 3 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Oude Wierdenseweg te Almelo. De gecorrigeerde vervangingswaarde bedraagt € 71.673,-. Dertig procent hiervan, €21.502,-, 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. Het bedrag dat over blijft, voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit, wordt op het erf met de bestaande woning en de nieuwe bouwkavel geïnvesteerd. De vereiste investering in ruimtelijke kwaliteit bedraagt voor deze locatie € 99.615,-. In onderstaande tabel staan de verschillende investeringen uiteengezet.

Asbestsanering verharding

Er een indicatief verkennend bodem-asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat de bodemmonsters asbest bevatten. De sanering van de aangetroffen asbest is in onderstaande tabel opgenomen als investering. De kosten voor de sanering van de bodem zijn opgenomen in bijlage 4 en bedragen €52.030,- (incl. BTW).

Plan- en advieskosten

De advieskosten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit kunnen ook worden opgevoerd. In dit geval zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude, kosten voor het opstellen van de taxatierapporten en voor het asbestinventarisatie rapport. Daarbij opgeteld komen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de noodzakelijke onderzoeken en de leges. Het totaal bedrag voor deze posten bedraagt € 33.629,50,- (incl. BTW).

Als gevolg van de hoge investeringen in asbestsanering, is het bedrag voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit negatief. Ondanks dat er geen resterend bedrag is voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, dient een erf wel goed landschappelijk ingepast te worden. Deze basisinspanning wordt geleverd zoals is ingetekend in de inrichtingsschets. De kosten van de landschappelijke inpassing staan genoemd in paragraaf 4.3.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Waarde bouwbestemming bouwkaavel	€ 153.000,-
Sloopkosten conform offerte	€ 31.883,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 21.502,-
Vereiste investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 99.615,-

Deze investeringen zijn als volgt	
Bouwrijp maken woningbouwkaavel	€ 15.000,-
Asbestsanering schuren conform offerte	€ 38.115,-
Asbestsanering verharding conform offerte	€ 52.030,-
Plan- en advieskosten	€ 12.000,-
Onderzoeken	€ 6.500,-
Leges <small>(prijspeil 2015)</small>	€ 15.129,50
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ -/- 39.159,50

De kosten van de landschappelijke inpassing bedragen €2.400,-

Colofon

Het `Rood voor rood Oude Wierdenseweg Almelo´ is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 7188
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 1500513_7188_MVe_Oude Wierdenseweg Almelo.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Anne Wijlens
Ontwerper: Sijtse Jan Roeters
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers
Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2016, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

Taxatierapport



***Bouwgrond
Oude Wierdenseweg 3
te Almelo***

Taxatierapport

Uitgebracht door:

H.Ch. Pullen, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur en als zodanig verbonden aan
Rentmeesterskantoor De Keujer, gevestigd aan de Voordesdijk 4 te 7475
NW Markelo, ingeschreven onder certificatenummer 02.111.0952
Vastgoedcert te Rotterdam;

In opdracht van:

Mevrouw E. LEUVELD, Tuinlaan 97 te 7623 PC Borne.

Object:

Een perceel bouwgrond ten behoeve van een nieuw te bouwen woning aan de Oude
Wierdenseweg 3 te 7604 PB Almelo.

Kadastrale aanduiding:

Gemeente Ambt Almelo, sectie I, nummer 4315 gedeeltelijk, ter grootte van circa 10 are,
een en ander zoals op de als bijlage toevoegde situatietekening met een gele kleur is
aangeduid.



Uitzicht overkant weg.

Eigendomssituatie:

Het toekomstige bouwperceel staat thans nog ten name van de heer A.M. Löwik en wordt eigendom van mevrouw E. Leuveld, Tuinlaan 97 te 7623 PC Borne.

Planologie:

Binnen het bestemmingsplan “Westelijke Groene Lang” heeft het perceel de bestemming “WONEN-STADSRAND” binnen een verwervingsgebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20 juni 2013. Plankaart en legenda zijn als bijlage bijgevoegd.

Bronnen:

De gegevens van deze rapportage zijn afkomstig van:

- Gemeente Almelo
- Kadaster
- Bouwbedrijf Homan B.V. te Enter (C.R.C. Wiggers).

Taxatie-opdracht:

Vaststelling van de marktwaarde.

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Doel van de taxatie:

Waardebepaling van de kavel in het kader van de regeling “Rood voor Rood”.

Peildatum:

15 juni 2015.



Uitzicht vanaf de kavel.

Omschrijving:

Het betreft een perceel grond aan de rand van Almelo direct naast de (woon-) boerderij Oude Wierdenseweg 3.

De ligging is goed temidden van weilanden en fraaie oude eiken langs de rand; wel wordt de waarde negatief beïnvloed door de nabijheid van een 50 KVA hoogspanningsleiding (zie plankaart bestemmingsplan en bovenstaande foto).

Overwegingen ten aanzien van deze taxatie:

- De moeizame marktomstandigheden waarbij – met name boven een investering van € 400.000,-- - het aanbod de vraag verre overtreft.
- De matige koopkracht in de regio Almelo.

Ter vergelijking hebben gediend de volgende bouw kavels:

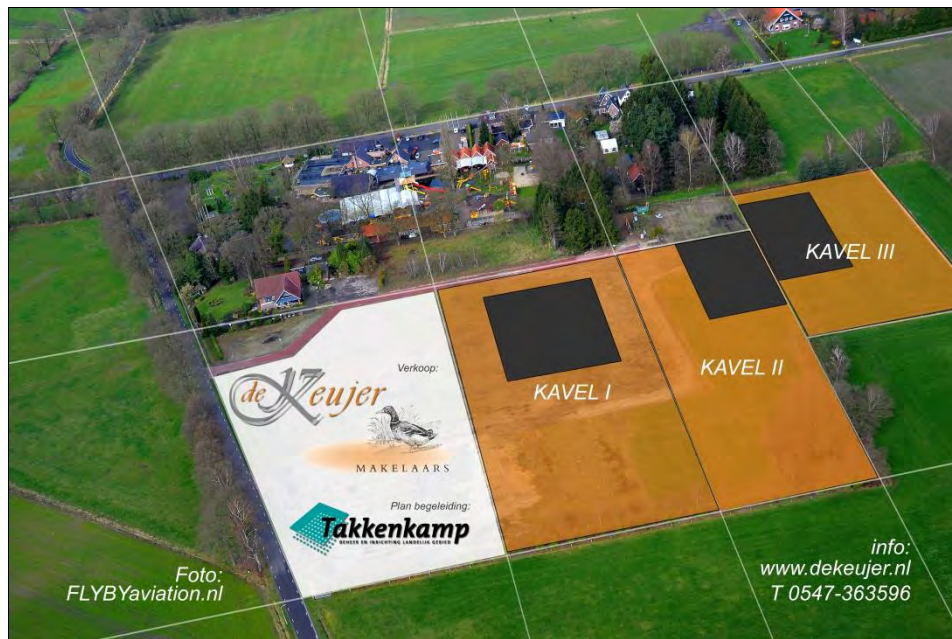


- Bouwkavel aan de Needsestraat 6B te Hengevelde, groot 1.44.67 ha.
De vraagprijs van deze kavel bedraagt – inclusief de bouwvergunning waarvoor ook de leges zijn afgedragen - € 275.000,-- v.o.n. (te koop vanaf 2012!).



- 3 Bouwkavels in het kader van “Rood voor Rood”, gelegen temidden van nieuwe natuur aan de Katenhorstweg te Hellendoorn.

De vraagprijs voor deze kavels (groot circa 2500 m²) bedraagt € 249.000,-- v.o.n. (te koop sedert 2013).



- 3 Bouwkavels in het kader van “Rood voor Rood”, gelegen nabij landgoed Hoge Boekel te Enschede aan de Lonnekerweg.

Deze kavels zijn groot resp. 7275 m², 5375 m² en 5900 m².

Kavel 3 ter grootte van 5900 m² is recentelijk verkocht voor € 275.000,-- v.o.n.; de andere twee kavels staan voor globaal dezelfde prijs te koop sedert voorjaar 2014.

Waardering:

Met inachtneming van het vorenstaande kan aan de toekomstige
bouwkavel gelegen naast de boerderij Oude Wiersdenseweg 3 te
Almelo een *marktwaarde* per peildatum worden toegekend van € 160.000,-

ZEGGE: EENHONDERDZESTIG DUIZEND EURO.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' with a horizontal line through it, and some additional scribbles below.

Markelo, 18 juni 2015.

H.Ch. Pullen, R.T.

Algemene uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de taxatie:

- aangenomen is dat bodem en grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik (“niet verontreinigd”); hier is door ondergetekende geen onderzoek naar gedaan. Dit geldt eveneens voor andere negatieve milieuaspecten, zoals luchtverontreiniging, verwerkte materialen enzovoort.
- deze taxatie is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.
- In het kader van deze taxatie is het niet mogelijk gebleken een afdoende onderzoek in te stellen naar de fundamenteen, dakconstructie en de overige voor het oog niet waarneembare bouwkundige aspecten.
- Getaxeerd is de waarde per peildatum van de taxatie. Gelet op prijsontwikkelingen kan de waarde op een andere datum afwijkend zijn.
- er is aangenomen dat er geen rechten uit enige overeenkomst zijn anders dan in het rapport genoemd; de onroerende zaak is vrij van hypotheek en beslagen; alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting; er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies en overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.
- Aangenomen is dat er geen rechten van derden zijn, anders dan in dit rapport genoemd.
- Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekenden aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekenden.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs.
- De aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- Er wordt van uitgegaan dat de gebouwen en de installatie voldoen aan de daartoe door de overheid gestelde eisen en dat de benodigde vergunningen aanwezig zijn. Er wordt van uitgegaan dat de voor vestiging dan wel bouw vereiste vergunningen destijds zijn verstrekt.
- De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten andere dan de genoemde zouden blijken.
- In met name oudere objecten kan sprake zijn van houtaantasters (zoals houtworm, boktor), die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.
- In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.



Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **AMBT-ALMELO I 4315**
Grootte: 61 a 45 ca
Coördinaten: 240008-485313
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Oude Wierdenseweg 3
7604 PB ALMELO
Ontstaan op: 26-4-2011
Ontstaan uit: **AMBT-ALMELO I 3988**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75202 d.d. 8-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer **Albertus Marinus Löwik**
Oude Wierdenseweg 3
7604 PB ALMELO
Geboren op: 23-07-1950
Geboren te: ALMELO
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: **HYP4 6794/51 reeks ZWOLLE** d.d. 24-12-1990
Eerst genoemde object in AMBT-ALMELO I 1478
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw **Hendrika Lankamp**
Oude Wierdenseweg 3
7604 PB ALMELO
Geboren op: 18-10-1950
Geboren te: ALMELO
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 506/17006 reeks ZWOLLE d.d. 14-6-2005


Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT****Gemeente Almelo**

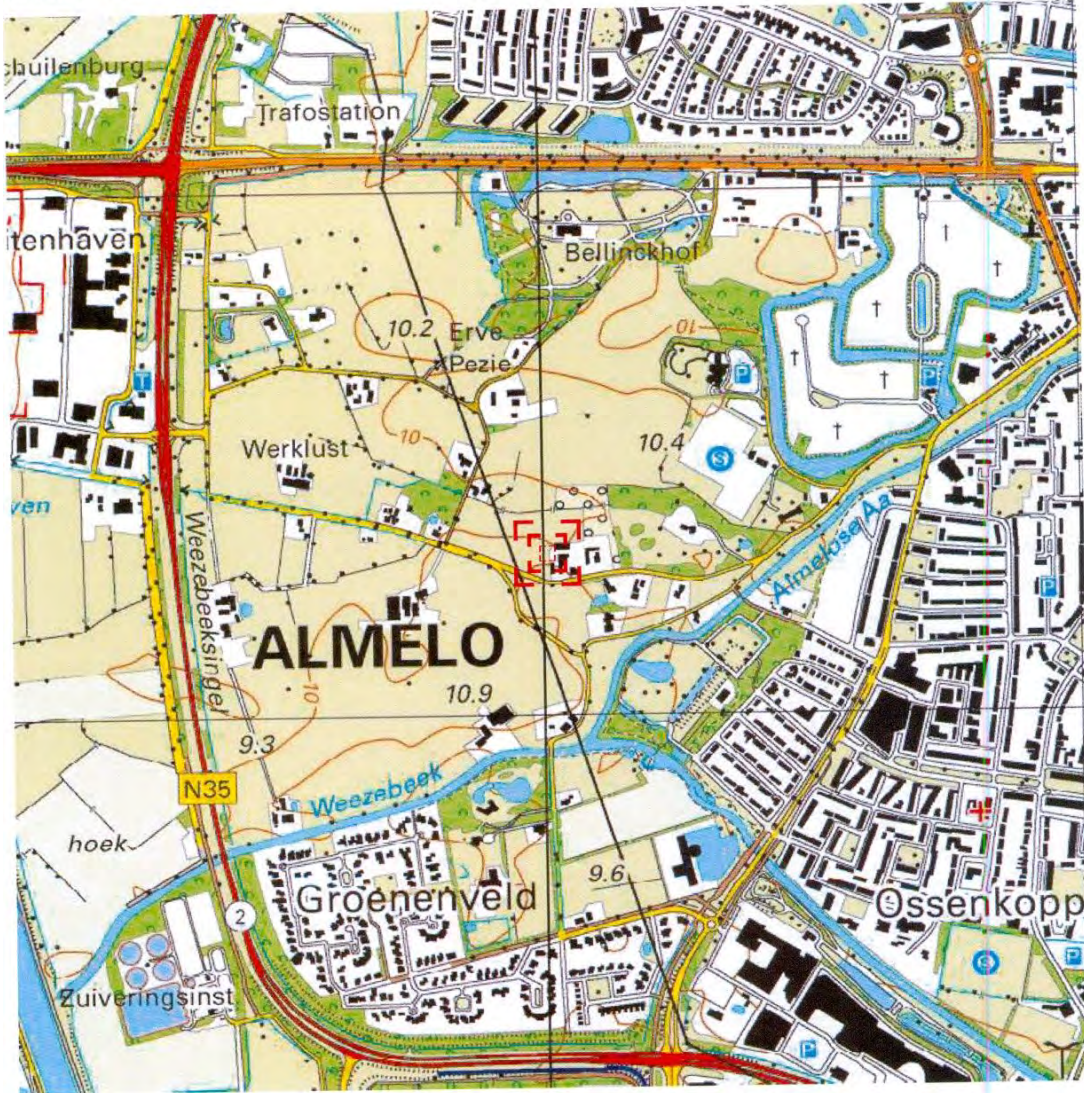
Stadhuisplein 1
7607 EK ALMELO
Postadres: Postbus: 5100
7600 GC ALMELO
Zetel: ALMELO
KvK-nummer: **08214858** (Bron: NHR)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 7100/28 reeks ZWOLLE** d.d. 31-12-1991

Einde overzicht



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eenstudeend uittreksel, Apeldoorn, 4 juni 2015</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente AMBT-ALMELO</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 4315</p> 	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	---	--



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object AMBT-ALMELO I 4315
 Oude Wierdenseweg 3, 7604 PB ALMELO
 CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p>	<p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b watermolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c gemaal</p> <p>a kampeerterrin b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a paal b grenspunt c boom</p> <p>a schietbaan b afstering c hoogspanningsleiding met mast</p> <p>a muur b geluidswering</p>
<p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p>	<p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b watermolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c gemaal</p> <p>a kampeerterrin b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a paal b grenspunt c boom</p> <p>a schietbaan b afstering c hoogspanningsleiding met mast</p> <p>a muur b geluidswering</p>
<p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p>	<p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b watermolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c gemaal</p> <p>a kampeerterrin b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a paal b grenspunt c boom</p> <p>a schietbaan b afstering c hoogspanningsleiding met mast</p> <p>a muur b geluidswering</p>
<p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p>	<p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b watermolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c gemaal</p> <p>a kampeerterrin b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a paal b grenspunt c boom</p> <p>a schietbaan b afstering c hoogspanningsleiding met mast</p> <p>a muur b geluidswering</p>
<p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p>	<p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b watermolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c gemaal</p> <p>a kampeerterrin b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a paal b grenspunt c boom</p> <p>a schietbaan b afstering c hoogspanningsleiding met mast</p> <p>a muur b geluidswering</p>
<p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p>	<p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b watermolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c gemaal</p> <p>a kampeerterrin b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a paal b grenspunt c boom</p> <p>a schietbaan b afstering c hoogspanningsleiding met mast</p> <p>a muur b geluidswering</p>



NL.IMRO.0141.BP00101-0401

Bestemmingsplan

Plan Westelijke Groene Long
Planstatus vastgesteld
Overheid Almelo
Datum 20-06-2013
Enkelbestemming Wonen - Stadsrand
Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Bron: Almelo
Kaart: Planviewer BV

Geoptimaliseerd voor A4 Liggend (200 dpi)
Datum afbeelding: 17-06-2015, Schaal: 1:2.500



Planviewer BV, Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem
www.planviewer.nl | 088-7006060 | info@planviewer.nl

Legenda Bestemmingsplankaart

Bestemmingen
Agrarisch
Agrarisch met waarden
Bedrijf
Bedrijventerrein
Bos
Centrum
Cultuur en ontspanning
Detailhandel
Dienstverlening
Gemengd
Groen
Horeca
Kantoor
Maatschappelijk
Natuur
Overig
Recreatie
Sport
Tuin
Verkeer
Water
Wonen
Woongebied

Dubbelbestemmingen	
	Waarde
	Leiding
	Waterstaat

Aanduidingen

	Geluidzone
	Luchtvaartverkeerzone
	Vrijwaringszone
	Veiligheidszone
	Milieuzone
	WRO-zone / wetgevingzone
	Reconstructiewetzones
	As van de weg
	Dwarsprofiel
	Gevelijn
	Hartlijn leiding
	Relatie

Gebouwen

	Pand
	Ligplaats
	Standplaats

Saasveld, 8 september 2015

Betreft: *Verwijderen van asbesthoudend materiaal aan de Oude Wierdenseweg 3 te Almelo*

Geachte heer Kolenbrander,

Hierbij doen wij u onze offerte toekomen voor het laten verwijderen van asbesthoudend materiaal op bovenstaande locatie. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door een erkend bedrijf die conform de Nationale Beoordelingsrichtlijn SC-530 werkzaamheden verricht. Dit houdt in dat aan alle wettelijke eisen zoals gesteld in het Asbestbesluit van de Arbeidsomstandighedenwet zal worden voldaan.

De werkzaamheden betreffen:

- Het laten opstellen van een projectwerkplan en aanmelden bij Arbeidsinspectie en Certificerende instantie;
- Het verwijderen van asbesthoudende materialen conform rapportage Nijhof & Poppinghaus (Projectnr.15.0827);
- Het verpakken, afvoeren en storten van het asbesthoudende materiaal;
- Het schoonmaken van de werkgebieden en het laten verrichten van vrijgaven.

Voorzieningen:

Wij gaan ervan uit dat de opdrachtgever de volgende voorzieningen ter beschikking stelt:

- Drinkwateraansluiting en voldoende elektriciteit aanwezig;
- Het werkterrein vrij toegankelijk is voor personeel en materieel;
- Excl. dupanel;
- Ruimtes leeg en schoon aanbieden;
- Op 2 meter dienen gevels vrij te zijn van puin, begroeiing en obstakels.

Wij bieden bovengenoemde werkzaamheden uit te voeren voor een aanneemsom van: **€ 31.500,-**
euro excl. BTW.

Uitgesloten is:

- Het afvoeren van bouw en sloopafval niet asbesthoudend;
- Verwijderen en afvoeren van niet-asbesthoudende materialen;
- Opstellen asbestinventarisatierapport type B + kleefmonsters;
- Het demonteren van materialen voor hergebruik;
- Het afschermen van te behouden onderdelen;
- Verborgen asbest en andere verontreinigingen;
- Saneringen anders dan vermeld in deze offerte, van welke aard dan ook;
- Mestkelders;
- Precariorecht.

Planning:

Nadat de afdeling planning d.m.v. ondergetekende kopie van deze offerte, opdracht heeft gekregen voor uitvoering van de werkzaamheden, zal door de afdeling planning contact opgenomen worden en wordt in overleg met U de exacte uitvoeringsdag(en) vastgelegd.

Er dient een meldingstermijn in acht te worden genomen van 5 reguliere werkdagen. Met uitzondering van calamiteiten, die kunnen per direct aangemeld worden. Opdrachtgever dient een compleet afschrift van de sloopvergunning en een geldig asbest- inventarisatierapport (full- colour) inclusief risicoklasse-indeling en verwijderingsvoorwaarden (SMA-rt) minimaal een week voor de meldingen in ons bezit te zijn. Het rapport dient geldig te zijn ten tijde van de sanering, tussentijdse wetwijzigingen waardoor rapportages moeten worden aangepast, zijn deze kosten voor de opdrachtgever.

Verdere informatie:

Heeft u vragen of opmerkingen dan kunt u contact opnemen met ons. Wij zijn te bereiken via info@btssaasveld.nl of 074-3494378.

Wij hopen u hiermee een passende aanbieding gemaakt te hebben.

Met vriendelijke groeten,
BTS Saasveld

Kevin Tijink



- Sloopwerken
- Grondwerken
- Containerverhuur
- Puinrecycling

Toon Kolenbrander
www.toonkolenbrander.nl

Bornerbroek

2 – 10 - 2015

Geachte heer Wiggers,

Hartelijk dank voor uw aanvraag. Hierbij bieden wij u vrijblijvend en conform uw verzoek een offerte betreffende het slopen van 5 schuren en kippenhok aan de oude wierdenseweg 3 te Almelo

Met betrekking tot de werkzaamheden van onze zijde, zijn wij tot de volgende Kostencalculatie gekomen.

Het verwijderen en afvoeren de schuren

Het uithalen van fundaties en kelders

Het verwijderen van beton verharding om de schuren max. 30 cm dik

Het verwijderen van asfalt (((TEER VRIJ)))

Puin word terplaatse gebroken en word onze eigendom

Exclusief het verwijderen en afvoeren asbest of asbest lijkende producten

Exclusief het verwijderen en afvoeren van groenafval

De opstallen dienen schoon te zijn van ander afval/hooi

Kelders dienen schoon te zijn van mest of water

Alle afkomende materialen worden ons eigendom

Exclusief eventueel grondwerk

Totaalprijs: 26.350 euro exclusief 21% BTW

(zegge: zesentwintigduizenddriehonderdvijftigeuro)

Levertijd: Bij opdracht nader overeen te komen

Prijzen: Zijn geldig tot 31 - 12 - 2015 en exclusief 21% BTW

Betaling: Binnen 7 dagen na factuur datum

Het afsluiten van gas water electra ed komt geheel voor Uw rekening en verantwoording even als het afvoeren van eventueel vervuilde grond en asbesthoudende materialen anders dan in deze offerte vermeld.

Wij hopen U hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zie Uw reactie dan ook graag tegemoet.

Als u akkoord gaat met onze prijsaanbieding verzoek ik u vriendelijk de offerte te ondertekenen en te retourneren, inclusief een kopie van de sloopvergunning te mailen naar info@toonkolenbrander.nl

Hoogachtend,

Handtekening,

Patrick Kolenbrander.

Taxatierapport

Rood voor Rood

Locaties:

Oude Wierdenseweg 3 te 7604 PB Almelo.

Opdrachtgever:

Mevr. E. Leuveld
Tuinlaan 97
7623 PC Borne

Markelo, juni 2015.

Taxatierapport

Uitgebracht door:

H.Ch. Pullen, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur en als zodanig verbonden aan
Rentmeesterskantoor De Keujer, gevestigd aan de Voordesdijk 4 te 7475
NW Markelo, ingeschreven onder certificatenummer 02.111.0952
Vastgoedcert te Rotterdam;

In opdracht van:

Mevrouw E. LEUVELD, Tuinlaan 97 te 7623 PC Borne.

Object:

Een vijftal agrarische bijgebouwen, staande en gelegen op het erf van de boerderij Oude
Wierdenseweg 3 te Almelo.

Taxatie-opdracht:

Vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde conform de KWIN-normen en
waar nodig de “herbouwkosten agrarische gebouwen” van Elsevier.

Opnamedatum:

4 juni 2015.

Peildatum:

15 juni 2015.

Planologie:

Binnen het bestemmingsplan “Westelijke Groene Long” heeft het perceel de bestemming
“WONEN-STADSRAND” binnen een verwevingsgebied. Dit bestemmingsplan is
vastgesteld op 20 juni 2013. De plankaart en legenda zijn als bijlagen bijgevoegd.

Omschrijving opstallen:



- I. Een houten garage/berging van 70 m² van hout op stenen fundatie gedekt met asbestcementplaten.



- II. A. Een opslagloods annex vleesvarkensschuur (180 m², - hokken voor 110 mestvarkens). Deze stal is gebouwd in 1969, opgetrokken uit spouw metselwerk gedekt met pannen en uitgevoerd met een zgn. “plefora” zolder. Mestkelders ca. 270 m³.

B. Aan deze schuur vastgebouwd een wagenloods/werkplaats van 225 m².
Een eenvoudige loods, opgetrokken uit houten wanden en standers, voor de helft gedekt met pannen en voor de helft met asbestcementplaten.



III. Een paardenstal (voorheen varkens), groot 225 m², opgetrokken uit spouw metselwerk gedekt met asbestcementplaten en beschoten met dunne asbestplaten + tempex isolatieplaten.
Mestkelders plm. 340 m³.



- IV. Een vleesvarkensschuur (380 m²), bouwjaar 1976, opgetrokken uit spouw metselwerk en gedekt met asbestcementplaten en daaronder Dupanel isolatie. Mestkelders plm. 580 m³.



- V. Een eenvoudige berging (25 m²), bouwjaar 1945, opgetrokken uit halfsteens metselwerk en gedekt met pannen.

Vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde:

Opstal:	Vervangingswaarde:	Afschrijving:	Gecorrigeerde vervangingswaarde:
I	---	---	---
IIa	€ 62.700,--	€ 47.027,--	€ 15.675,--
IIb	€ 24.750,--	€ 18.563,--	€ 6.188,--
III	€ 37.000,--	€ 27.750,--	€ 9.250,--
IV	€ 159.600,--	€ 129.700,--	€ 39.900,--
V	€ 2.640,--	€ 1.980,--	€ 660,--
Gecorrigeerde vervangingswaarde totaal			€ 71.673,--



Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.



Markelo, 18 juni 2015.

H.Ch. Pullen, R.T.

Algemene uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de taxatie:

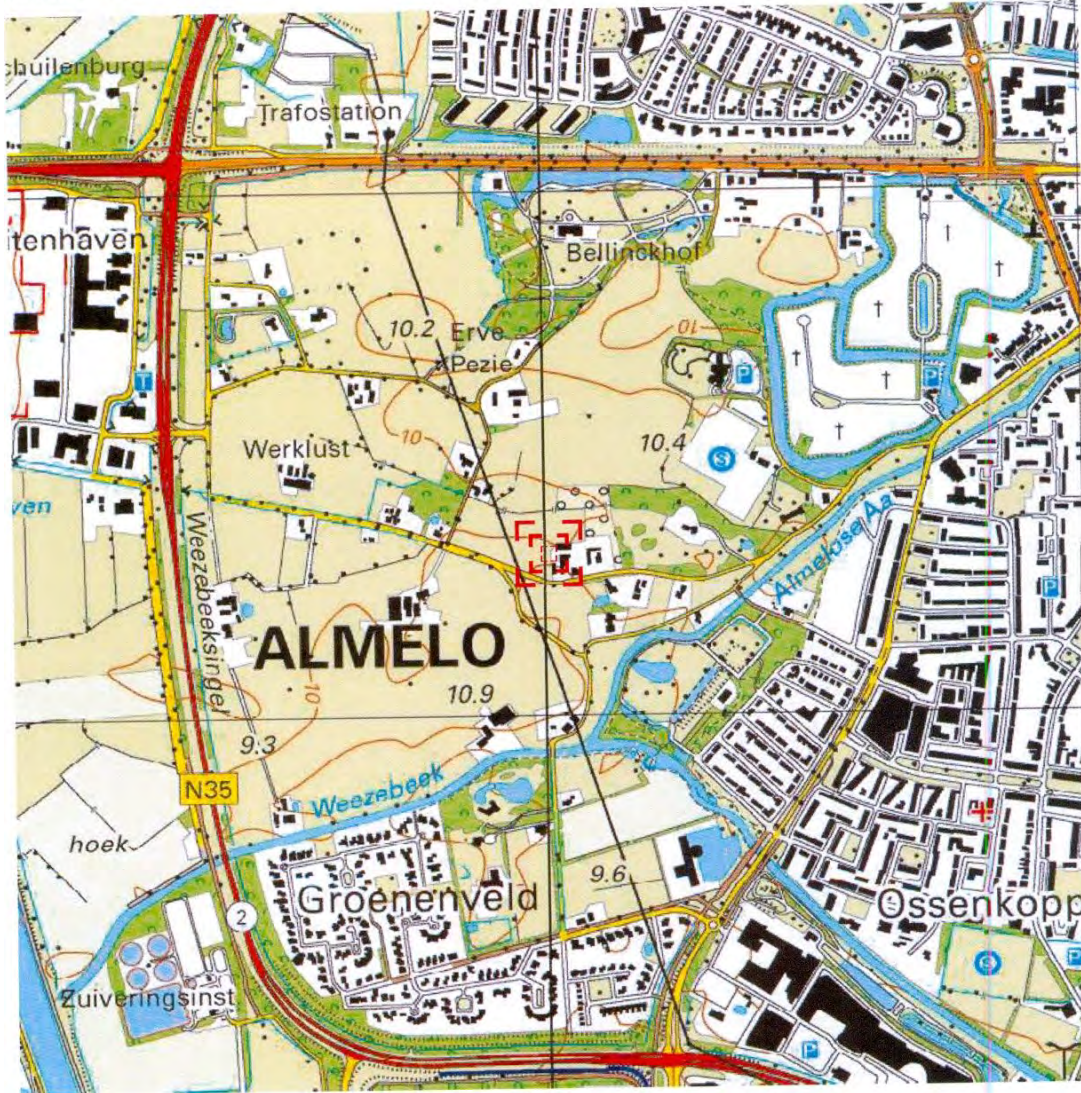
- aangenomen is dat bodem en grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik (“niet verontreinigd”); hier is door ondergetekende geen onderzoek naar gedaan. Dit geldt eveneens voor andere negatieve milieuaspecten, zoals luchtverontreiniging, verwerkte materialen enzovoort.
- deze taxatie is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.
- In het kader van deze taxatie is het niet mogelijk gebleken een afdoende onderzoek in te stellen naar de fundamenteen, dakconstructie en de overige voor het oog niet waarneembare bouwkundige aspecten.
- Getaxeerd is de waarde per peildatum van de taxatie. Gelet op prijsontwikkelingen kan de waarde op een andere datum afwijkend zijn.
- er is aangenomen dat er geen rechten uit enige overeenkomst zijn anders dan in het rapport genoemd; de onroerende zaak is vrij van hypotheek en beslagen; alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting; er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies en overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.
- Aangenomen is dat er geen rechten van derden zijn, anders dan in dit rapport genoemd.
- Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekenden aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekenden.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs.
- De aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- Er wordt van uitgegaan dat de gebouwen en de installatie voldoen aan de daartoe door de overheid gestelde eisen en dat de benodigde vergunningen aanwezig zijn. Er wordt van uitgegaan dat de voor vestiging dan wel bouw vereiste vergunningen destijds zijn verstrekt.
- De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten andere dan de genoemde zouden blijken.
- In met name oudere objecten kan sprake zijn van houtaantasters (zoals houtworm, boktor), die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt. In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		AMBT-ALMELO
—	Huisnummer	Secctie		I
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		4315
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 4 juni 2015
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

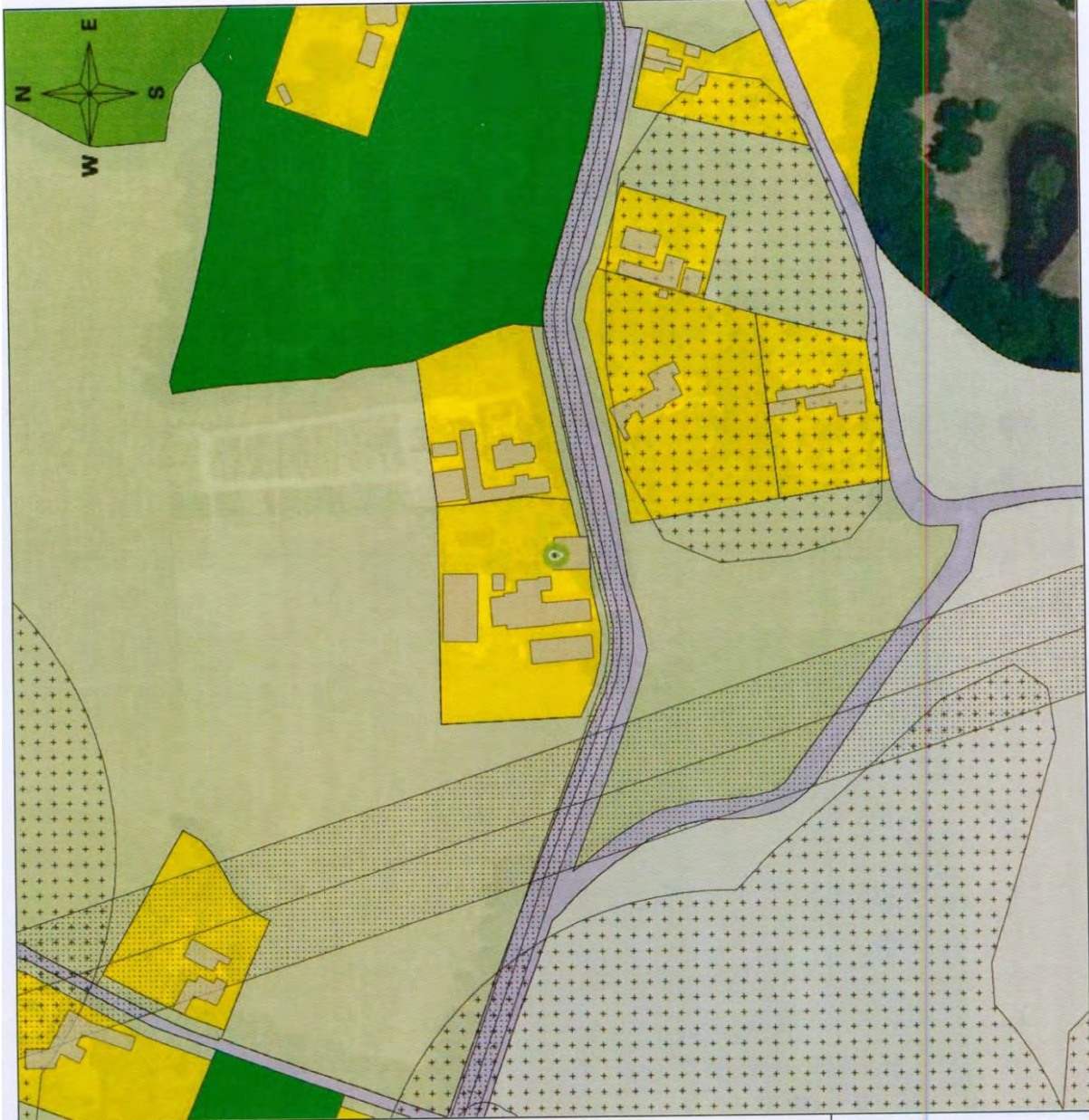
Hier bevindt zich Kadastraal object AMBT-ALMELO I 4315
 Oude Wierdenseweg 3, 7604 PB ALMELO
 CC-BY Kadaster.

<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-5 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boonggaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e wateroren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b watermolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepominstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c gemaal</p> <p>a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a maal b grenspunt c boom</p> <p>schietbaan afzetting hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	--	--

NL.IMRO.0141.BP00101-0401

Bestemmingsplan

Plan Westelijke Groene Long
Planstatus vastgesteld
Overheid Almelo
Datum 20-06-2013
Enkelbestemming Wonen - Stadstrand
Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied



Bron: Almelo
Kaart: Planviewer BV
























Geoptimaliseerd voor A4, Liggend (200 dpi)
Datum afbeelding: 17-06-2015, Schaal: 1:2.500






Planviewer BV, Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem
www.planviewer.nl | 088-7006060 | info@planviewer.nl

Legenda Bestemmingsplankaart













Bestemmingen

	Agrarisch
	Agrarisch met waarden
	Bedrijf
	Bedrijventerrein
	Bos
	Centrum
	Cultuur en ontspanning
	Detailhandel
	Dienstverlening
	Gemengd
	Groen
	Horeca
	Kantoor
	Maatschappelijk
	Natuur
	Overig
	Recreatie
	Sport
	Tuin
	Verkeer
	Water
	Wonen
	Woongebied

Dubbelbestemmingen

	Waarde
	Leiding
	Waterstaat

Aanduidingen

	Geluidzone
	Luchtvaartverkeerzone
	Vrijwaringszone
	Veiligheidszone
	Milieuzone
	WRO-zone / wetgevingzone
	Reconstructiewetzones
	As van de weg
	Dwarsprofiel
	Gevellijn
	Hartlijn leiding
	Relatie

Gebouwen

	Pand
	Ligplaats
	Standplaats

Behoort bij SMA-160523

Bodemsanering


Inschrijvingsstaat als bedoeld in artikel 01.01.03 van de Standaard RAW bepalingen (Standaard 2005) behorende bij het inschrijvingsbiljet van de ondergetekende(n):

Sallandse Milieu en Advies
Gevestigd te Haarle, Bloeme-weide 23

1)
2)

- 1) Bij een natuurlijke persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam.
- 2) Bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats, met volledig adres en zonodig vermelding van de provincie en het land

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
1	BODEMSANERING OUDE WIERDENSEWEG 3 ALMELO				
10	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN BRL 7000				
100010	Opstellen V&G- plan uitvoeringsfase	EUR	1,00 N	218,60	218,60
100020	Opstellen logboek	EUR	1,00 N	131,16	131,16
100030	Begeleiding veiligheidskundige	EUR	1,00 N	380,00	380,00
100050	Klic- melding kabels en leidingen	EUR	1,00 N	73,22	73,22
11	BOUWPLAATSINRICHTING				
110010	Aanbr. instandh. en verw. bouwhekken	EUR	1,00 N	496,00	496,00
110020	Aanbr. instandh. en verw. rijplaten/borstelplaats	EUR	1,00 N	435,00	435,00
110060	Aanbr. instandh. en verw. deco unit	EUR	1,00 N	244,14	244,14
110090	Persoonlijke beschermingsmiddelen	EUR	1,00 N	100,00	100,00
111000	toepassen filter P3 mobiele kraan	EUR	1,00 N	150,00	150,00
15	SLOOP- EN OPRBEEKWERK				
150010	Verwijderen beton/asfalt, dik 20cm	m2	500,00 N	1,46	730,00
150020	Afvoeren beton/asfalt incl. stort	ton	250,00 V	12,42	3.105,00
20	GRONDWERK				
201	GRONDWERK ONTGRAVEN				
201020	Grond ontgraven uit cunet tot 0,40m -mv	m3	250,00 V	8,87	2.217,50
202	GRONDWERK VERWERKEN				
202010	Lev/Aan zand in cunet	m3	250,00 V	13,82	3.455,00
205	GRONDWERK TRANSPORT				
205010	Grond afvoeren naar innemer incl. stortkosten	ton	425,00 V	38,50	16.362,50
205020	Stortbelasting asbestpulp 'Niet Reinigbaar'	ton	425,00 V	13,07	5.554,75
50	MILIEUKUNDIG BEGELEIDING BRL 6000				
500010	BUS melding	EUR	1,00 N	300,00	300,00
500020	Milieukundig begeleiding	dag	2,00 V	550,00	1.100,00
500030	Bodemanalyse asbest	st	5,00 V	127,00	635,00
500050	BUS evaluatie incl. rapportage	EUR	1,00 N	450,00	450,00
500060	Projectbegeleiding BRL6000	EUR	1,00 N	150,00	150,00
	Subtotaal				36.287,87

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS- VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
	Transport sub totaal				36.287,87
9	STAARTPOSTEN				
91	EENMALIGE KOSTEN				
910020	Inrichten en opruimen werkterrein EUR 219,52				
910030	Certificeringskosten BRL 7000 EUR 150,00				
910050	Eenmalige korting EUR -248,54				
918880	Overige eenmalige kosten EUR 113,45				
919990	Uitvoeringskosten	EUR	1.305,63	N 1,00	1.305,63
939990	Algemene kosten	EUR	1,00	N 2.925,20	2.925,20
949990	Winst en risico	EUR	1,00	N 731,30	731,30
95	Stelposten				
950010	Stelpost aanvullend onderzoek BRL 2018	EUR	1.750,00	V 1,00	1.750,00
	Aannemingsom, exclusief omzetbelasting				43.000,00
	Gedaan te Haarle				
	De 23e mei 2016				
	De inschrijver(s),				
					
	Sallandse Milieu en Advies				