Rood voor Rood Geukerdijk 113, Haaksbergen

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Rood voor Rood Geukerdijk 113, Haaksbergen

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Initiatiefnemer:

Naam: Fam. Scharenberg
Adres: Rietmolenweg 8
Postcode: 7482 NX
Plaats: Haaksbergen

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: 6150
Datum: Augustus 2013
Projectleider: E. Stevens
Landschapsontwerper: S.J. Roeters
Gecontroleerd door: R. Nijmeijer

INHOUD

1 INLEIDING 9
1.1 Aanleiding 9
1.2 Inhoudsopgave ruimtelijke onderbouwing 13
1.3 Beschrijving plangebied 13

2 TERUGBOUWEN OP DE SLOOPLOCATIE NIET GEWENST 15
2.1 Herontwikkeling oude agrarische erven 15
2.2 Een cultuurhistorische setting van gebouwen 16
2.3 Woningbouw leidt tot aantasting erf 16
2.4 Realisatie op aangrenzende gronden niet wenselijk 17
2.5 Nieuwbouwlocatie gevonden aan Geukerdijk 17

3 LANDSCHAP EN BELEID 19
3.1 Analyse ondergrond 19
3.2 Bodemkaart en plantsoorten 21
3.3 Analyse historie 23
3.4 Wensen vanuit de initiatiefnemer 23

4 BELEIDSANALYSE 25
4.1 Rijksbeleid, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 25
4.2 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009) 25
4.3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011 33
4.4 Ruimtelijke beleidsnotitie lintbebouwing 33
4.5 Landschapsontwikkelingsplan 34
4.6 Bestemmingsplan 34

5 UITGANGSPUNTEN 35
5.1 Landschap 35
5.2 Erfensemble 37
5.3 Beplanting 37
5.4 Samenvatting meerwaarde 37

Afbeelding 1. Luchtfoto projectgebied en omgeving met aanduiding projectgrens (roze)

6 INRICHTINGSPLAN 39
6.1 Visie Geukerdijk 39
6.2 Elementen Geukerdijk nader beschreven 39
6.3 Visie Watermolenweg 41
6.4 Elementen Watermolenweg nader beschreven 45

7 MILIEUTOETS 47
7.1 Quickscan Flora en fauna 47
7.2 Bodem 47
7.3 Archeologie 47
7.4 Geluid 48
7.5 Luchtkwaliteit 48
7.6 Water 48
7.7 Externe veiligheid 48
7.8 Vormvrije m.e.r. beoordeling 49
7.9 Wet geurhinder en veehouderij 49

8 FINANCIËLE ONDERBOUWING ONTWIKKELING 53
8.1 Waarde bouwbestemming 53
8.2 Sloopkosten 53
8.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde 54
8.4 Investeringen in ruimtelijke kwaliteit 54
8.5 Conclusie 55

BIJLAGEN 57

Afbeelding 2. Topografische kaart

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel naast de Geukerdijk 113 te Haaksbergen een nieuwbouwkavel te realiseren. Het erf is gelegen aan de rand van de kern Haaksbergen, in een overloopgebied tussen kern en buitengebied (zie afbeeldingen 1 en 2). De initiatiefnemer wil hier graag een nieuwe woning realiseren in het kader van de Rood voor Rood-regeling.

De initiatiefnemer heeft zelf geen landschapsontsierende schuren in eigendom waarmee hij kan deelnemen aan de Rood voor Rood-regeling om een bouwrecht te verkrijgen. Om het toch mogelijk te maken hier een woning te ontwikkelen wordt een woningbouwrecht van elders aangewend.

Er wordt bebouwing gesloopt op de locatie Watermolenweg 16 te Haaksbergen. De te slopen oppervlakte aan schuren op de locatie Watermolenweg 16 betreft 882 m² (zie afbeelding 3, 4 en 5). In het principeverzoek dat namens de Diaconie der Hervormde gemeente Haaksbergen-Buurse bij de gemeente is ingediend op 16 november 2010, is aan de gemeente medewerking gevraagd voor de sloop van schuren op de locatie Watermolenweg 16 en is verzocht in te stemmen met het verplaatsen van het woningbouwrecht naar een locatie elders. Zie de afbeelding op de volgende pagina voor een weergave van de te slopen schuren.

De gemeente Haaksbergen heeft in haar schrijven van 18 februari 2009 positief bericht gegeven over de sloop van de gebouwen en deelname aan de Rood voor Rood-regeling voor locatie Watermolenweg 16, waarbij het bouwrecht niet op de locatie zelf ontwikkeld wordt, maar elders wordt ontwikkeld. Dit akkoord is per brief van 25 april 2012 verlengd tot 15 april 2014. De Diaconie was voornemens de woning op eigen grond te ontwikkelen. Omdat dit moeilijker bleek dan gedacht heeft zij uiteindelijk besloten de “rechten”te verkopen. De initiatiefnemer van de ontwikkeling aan de Geukerdijk is in contact gekomen met de Diaconie en beide partijen hebben een voorlopige koopovereenkomst getekend voor het bouwrecht. Het bouwrecht op de locatie Watermolenweg 16 wil de initiatiefnemer graag inzetten naast een bestaand erf aan de Geukerdijk. Op deze locatie kan de nieuwbouw goed worden ingepast. Er wordt daarmee 882 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt, in ruil voor een woningbouwkavel en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Afbeelding 3. Sloopkaart Watermolenweg

Afbeelding 4. Te slopen bebouwing Watermolenweg

Afbeelding 5. Te slopen bebouwing Watermolenweg

Afbeelding 6. Het lint langs de Geukerdijk, met aan de linkerkant het Grintenbos

Afbeelding 7. Zicht op het perceel vanaf de Geukerdijk (noordzijde)

1.2 Inhoudsopgave ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing is het voorgenomen plan uitgewerkt en ruimtelijk en beleidsmatig onderbouwd. Hoofdstuk 2 betreft een analyse van de slooplocatie en onderbouwt waarom het op de slooplocatie, Watermolenweg 16, niet gewenst is een woning te bouwen. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten respectievelijk een landschaps- en beleidsanalyse. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten van het voorgenomen plan, en de randvoorwaarden die volgen uit de landschaps- en beleidsanalyse opgesomd. In hoofdstuk 6 zijn deze voorwaarden vertaald naar een inrichtingsplan. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een milieutoets (hoofdstuk 7)

1.3 Beschrijving plangebied

Het erf Geukerdijk 113 ligt in de lintbebouwing aan de Geukerdijk, tegenover het Grintenbosch. Deze lintbebouwing bestaat uit burgerwoningen met bijgebouwen. Het erf ligt aan de noordoostkant van de kern Haaksbergen, in het overloopgebied tussen kern en buitengebied. Op het erf staat een woning met een aantal bijgebouwen. De strook grond waarop de nieuwe woning is voorzien, is ingeklemd door twee andere erven. Deze grond is momenteel in gebruik als weide (zie afbeelding 6, 7 en 8).

Afbeelding 8. De naastgelegen woningen

Afbeelding 9. Fotos van na de sloop van de stalllen met op de achtegrond het behouden erf Watermolenweg

2

TERUGBOUWEN OP DE SLOOP-LOCATIE NIET GEWENST

2.1 Herontwikkeling oude agrarische erven

De Diaconie der Hervormde Gemeente Haaksbergen - Buurse is al eeuwenlang eigenaar van een aantal erven en gronden in de gemeente Haaksbergen. Tot ongeveer 10 jaar geleden was vrijwel elk erf verpacht aan een boer. Veel van de opstallen waren geen eigendom maar werden door de pachters zelf opgericht en onderhouden. Wanneer de functie van de opstallen verdween, was dit dan ook zichtbaar in het onderhoud en beheer van de opstallen.

De ontwikkelingen in de landbouw zijn de laatste jaren sneller en sneller gegaan. Voor veel van de stoppende pachters kan geen opvolger gevonden worden. De noodzakelijke schaalvergroting wil en kan niet iedere boer maken. Veel erven kwamen leeg te staan en verpauperden zienderogen. Door de kleinschaligheid van veel boerenbedrijven bleken deze erven niet interessant genoeg voor (jonge) ondernemende boeren. Daarnaast zijn veel van de erven monumentaal of vertegenwoordigen een aanzienlijke cultuurhistorische waarde door de aanwezige oude, karakteristieke boerderijen. Voor veel boeren beperkt dit de mogelijkheden van de agrarische bedrijfsvoering. De Diaconie wil deze cultuurhistorische boerderijen en erven behouden voor de toekomst. Ze maken deel uit van de rijke, agrarische geschiedenis van Haaksbergen en Buurse. De Diaconie ziet het als haar plicht deze erven te herstellen en te behouden voor de toekomstige generaties.

Ongeveer acht jaar geleden is een start gemaakt met de herontwikkeling en kwalitatieve verbetering van de agrarische erven. Voor de boeren die door gaan met het agrarisch bedrijf zijn gronden geruild, voor de vrijgekomen en -komende erven is gezocht naar alternatieve mogelijkheden.

Dit principeverzoek richt zich op Watermolenweg 16 te Buurse. Voor dit erf is gebleken dat er geen interesse meer is voor agrarisch gebruik, maar dat behoud en herstel van het erf gewenst is.

2.2 Een cultuurhistorische setting van gebouwen

Op het erf aan de Watermolenweg 16 is de doelstelling van de Diaconie om het kleinschalig erf uit de tijd dat zij ontstaan is, weer te herstellen. Belangrijkste aanknopingspunt hierbij is de nog aanwezige karakteristieke boerderij met de bijbehorende 'schöppe'. Een dergelijk erf past in het heideontginningslandschap ter plaatse en geeft een duidelijk contrast met de oude hoeven die liggen in het hoevenlandschap een kilometer ten noorden van de locatie.

Op basis van het bestaande beleid ten aanzien van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is het mogelijk de karakteristieke, voormalige boerderij om te bouwen en te bestemmen tot woning. Dit is niet mogelijk met behoud van de bestaande voormalige jaren 70 bedrijfswoning. Deze jaren 70 bedrijfswoning past niet bij de karakteristieke boerderij en schöppe. In de huidige setting vormt de bestaande woning een dissonant in het landschap en staat deze qua stijl haaks op de karakteristieke, voormalige boerderij met bijpassend bijgebouw. Zowel vanuit de Diaconie als de erfpachters (mevrouw Eijsink, de heer Gröniger) wordt behoud van de jaren 70 bedrijfswoning dan ook niet als wenselijk beschouwd.

De erfpachters hebben de wens om hobbyvee te houden aan de Watermolenweg. Dit vee wordt gebruikt voor de begrazing van overhoekjes en onrendabele percelen in bezit van de Diaconie. De erfpachters hebben eveneens de wens geuit op termijn de schöppe te willen gebruiken voor een mondhygiënistepraktijk. De praktijk krijgt de uitstraling en omvang van een beroep aan huis en heeft geen intensief karakter.

Sloop en ontwikkeling vormen basis voor herstel

De erfpachters en de Diaconie hebben in overleg een plan ontwikkeld voor de Watermolenweg 16. Het plan bestaat uit sloop van de stallen door gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling (882 m2). Daarnaast wensen zij de huidige jaren 70 woning af te breken en hiervoor in de plaats een kapschuur van 200 m² te realiseren. De kapschuur krijgt een authentieke vormgeving met streekeigen materiaal. De oude boerderij wordt weer als woning in gebruik genomen, hiervoor is een wijzigingsplan geweest en het is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied Haaksbergen. Door de woonbestemming te verplaatsen en aan de karakteristieke boerderij toe te kennen wordt de boerderij weer in oude luister hersteld.

2.3 Woningbouw leidt tot aantasting erf

Zoals aangegeven heeft het erf een bijzonder karakteristieke, cultuurhistorische waarde. Het toevoegen van een extra woning naast de bestaande en te ontwikkelen aanwezige gebouwen geeft geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De voor het landschap kenmerkende kleinschaligheid gaat hiermee verloren. De meerwaarde die ontstaan is door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt op die wijze te niet gedaan. Om die reden heeft de Diaconie er ook vanaf gezien de woonbestemming op de jaren 70 bedrijfswoning te behouden. Een extra woning op die locatie frustreert de

toekomstplannen voor de erfpachters. De smalle erftoegangsweg en de beperkte ruimte voor de boerderij maakt dat bij realisatie van een woning de functionaliteit van het erf onder druk komt te staan.

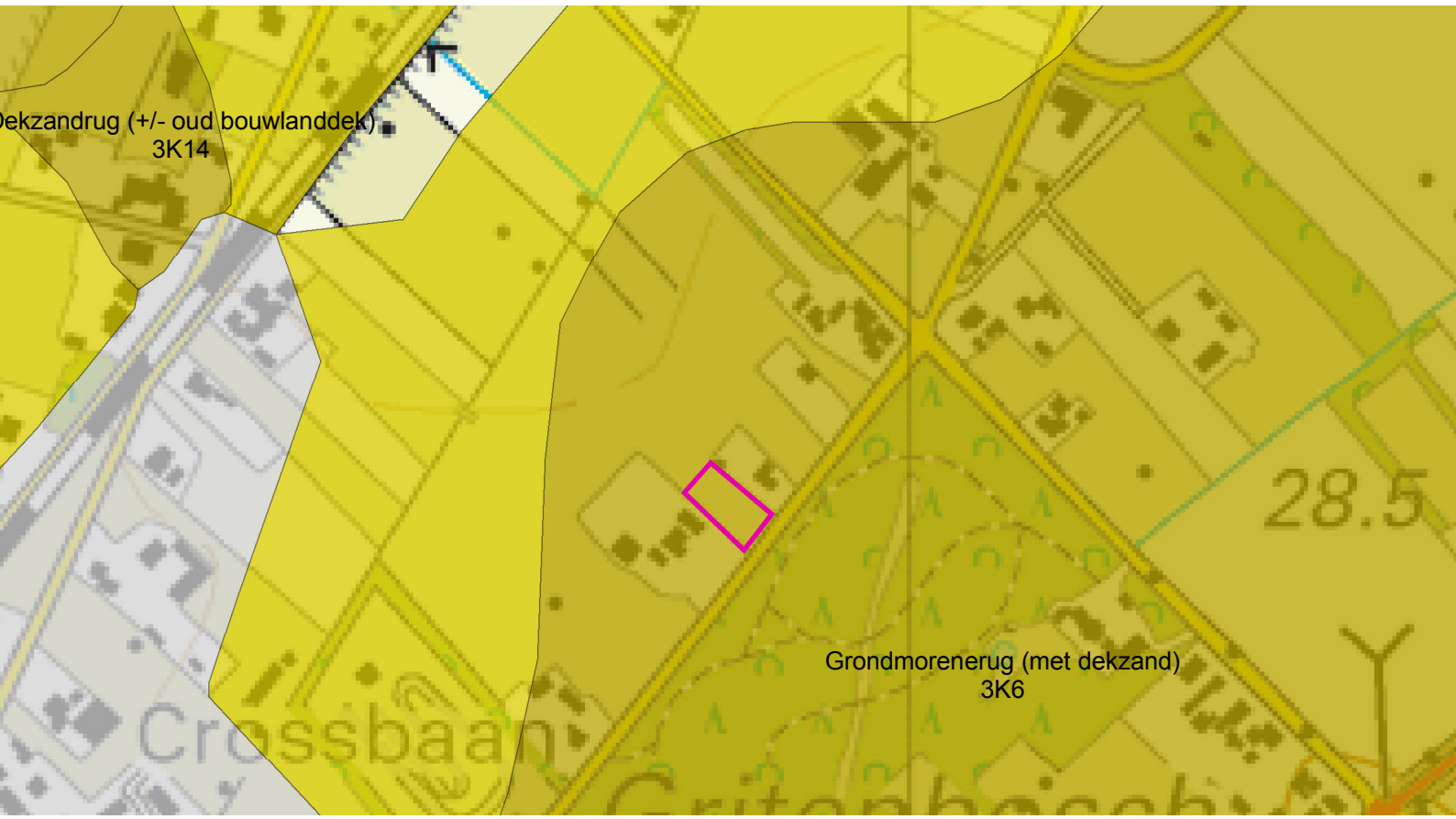
2.4 Realisatie op aangrenzende gronden niet wenselijk

In het beleid van de gemeente Haaksbergen is aangegeven dat ook gekeken kan worden naar een kavel in eigen bezit aansluitend aan de sloopkavel. Het heideontginningslandschap ter plaatse kenmerkt zich door een grote openheid en concentratie van bebouwing. Het situeren van een kavel op gronden die aansluiten aan de slooplocatie verstoort dit beeld. De erven in de omgeving zijn solitair gelegen en op enige afstand van elkaar. Realisatie van een kavel grenzend aan de slooplocatie zal dit beeld verstoren. Daarnaast zijn de gronden in pacht gegeven aan agrarische bedrijven in de omgeving zodat die hun bedrijfsvoering kunnen optimaliseren. Realisatie van de compensatiekavel op aangrenzende gronden is dan ook niet wenselijk. De destijds door het Oversticht opgestelde notitie uit 2010 bevestigd dit uitgangspunt, deze is als bijlage toegevoegd.

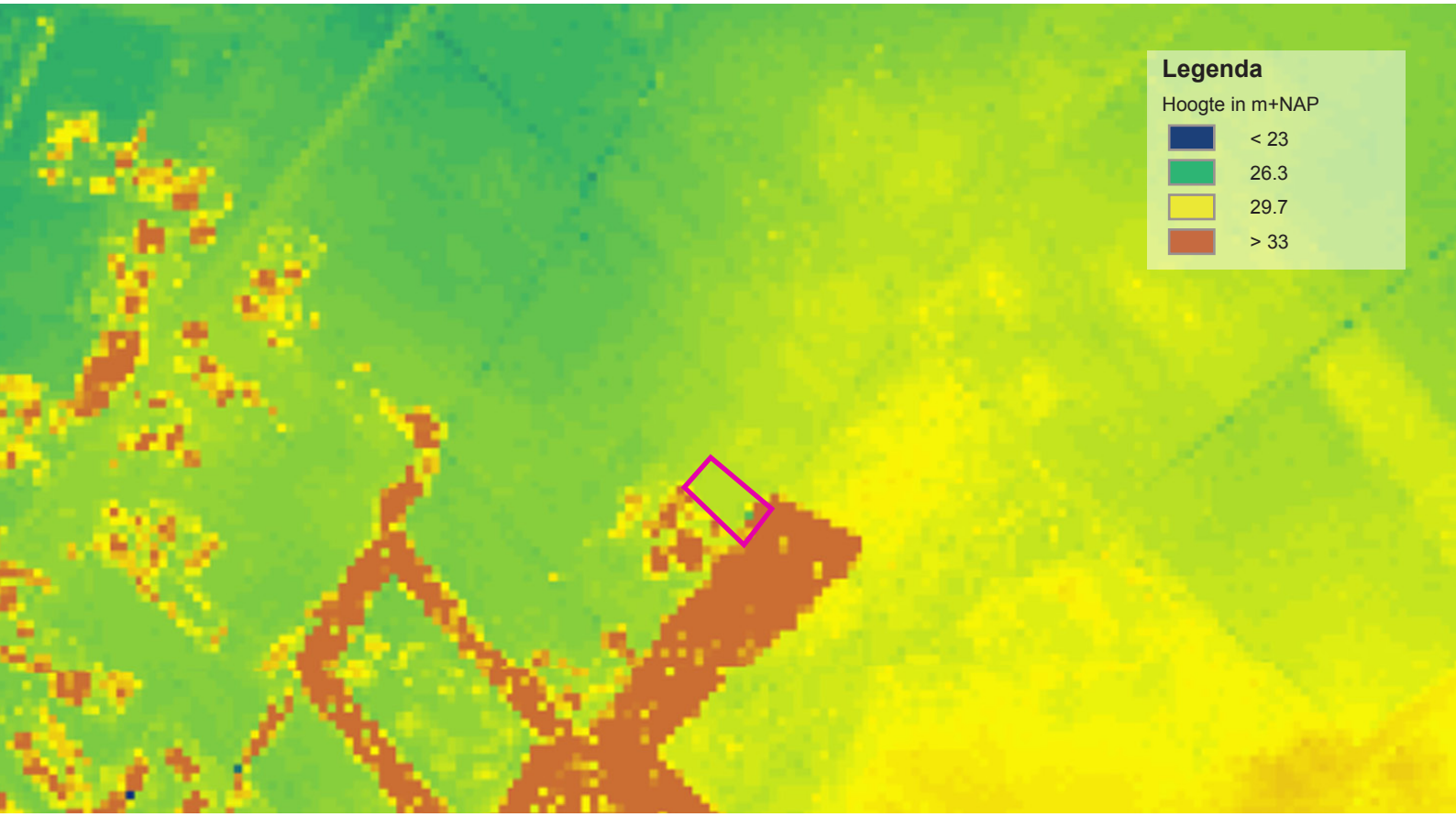
Kortom realisatie van de Rood voor Rood kavel op een andere locatie dan de slooplocatie of omliggende gronden is dan ook gewenst.

2.5 Nieuwbouwlocatie gevonden aan Geukerdijk

Zoals al in de aanleiding omschreven is de initiatiefnemer voornemens een woningbouwkavel te ontwikkelen aan de Geukerdijk. De Diaconie en de initiatiefnemer hebben een voorlopige koopovereenkomst getekend voor het woningbouwrecht. Vanuit de landschappelijke kenmerken van de locatie is het goed te onderbouwen dat er een woning ontwikkeld kan worden aan de Geukerdijk. De locatie is gelegen in een bestaand bebouwingslint en ligt op korte afstand van de kern Haaksbergen. Voor dit overgangsgebied van stedelijk naar landelijk heeft de gemeente een notitie opgesteld (“lintbebouwing”) (zie ook paragraaf 4.4). In deze notitie is de Geurkendijk aangeduid als geschikte nieuwbouwlocatie voor een woning. De locatie was enige tijd als tuin in gebruik bij de woning, maar is nu als hobbyweide ingebruik. Bij de ontwikkeling van een woning op de betreffende locatie blijven belangrijke zichtlijnen behouden. In de volgende hoofdstukken is de projectlocatie nader bekeken en is de gewenste ontwikkeling vanuit landschap en beleid onderbouwd.



Afbeelding 10. Geomorfologische kaart Geukerdijk



Afbeelding 11. Hoogtekaart Geukerdijk

3

LANDSCHAP EN BELEID

3.1 Analyse ondergrond

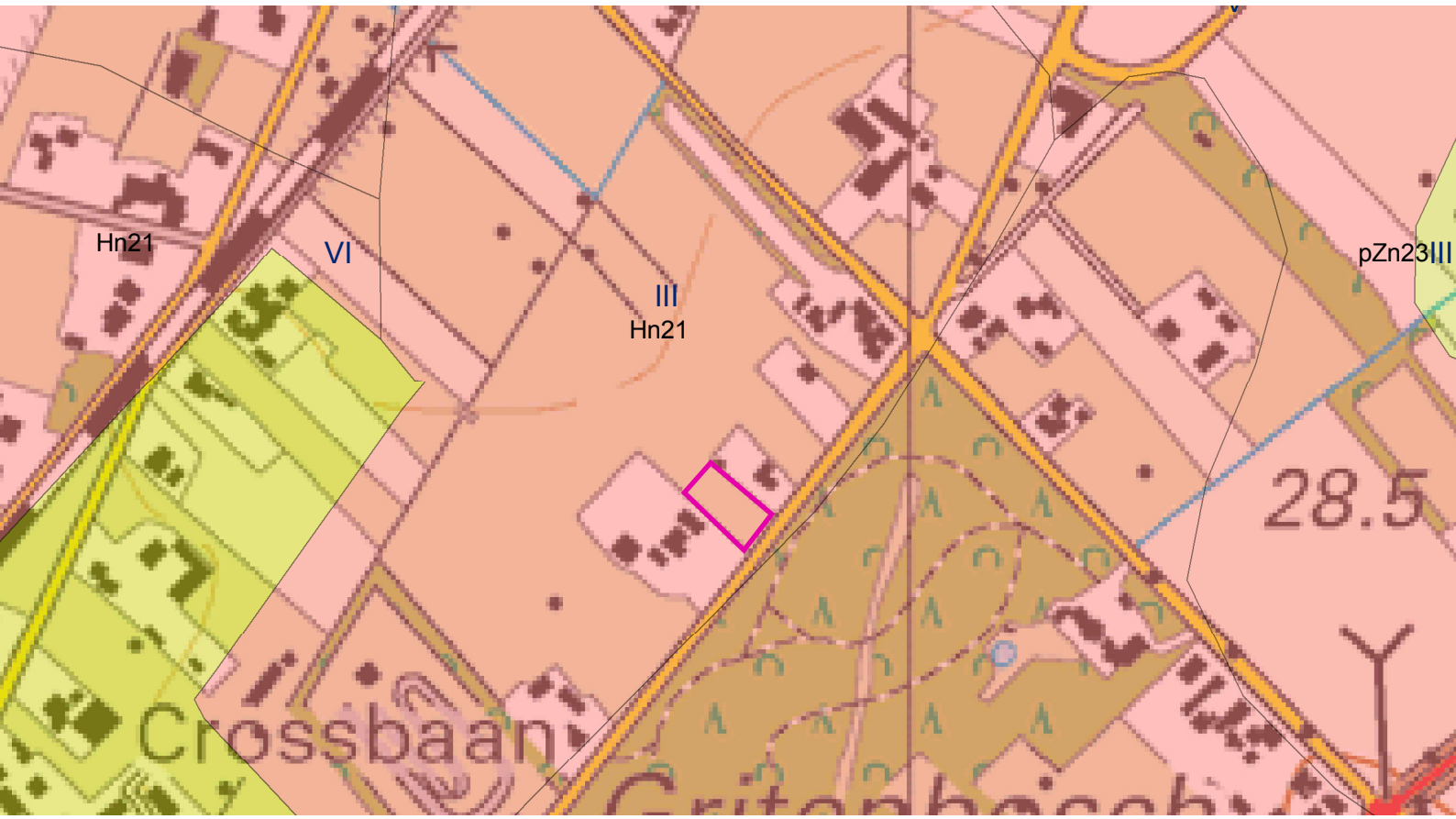
De geomorfologische kaart, hoogtekaart en bodemkaart (zie afbeeldingen 10, 11en 12) geven een gedetailleerd beeld van de opbouw en het ontstaan van de huidige situatie. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong nat. In de laagtes verzamelt zich water. De beken en rivieren zijn zomers kleine stromen met droge geulen en ’s winters een bredere stroomgeul met kleinere meestromende geulen. 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 over grotere lengte zijn rechtgetrokken. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van landbouw.

3.1.1 Geomorfologische kaart

De geomorfologische kaart van afbeelding 10 laat zien dat het gebied rond de Geukerdijk in het dekzandruggengebied ligt (donkergeel). Het dekzandruggengebied bestaat uit een dekzandrug met daarop mogelijk een oud landbouwdek bestaande uit enkele terreinverheffingen met een flauwe helling, die grotendeels onder arctische omstandigheden door de wind zijn gevormd. Hierna is door menselijk handelen een laag grond opgebracht. De gronden die zijn aangeduid als 3K14 vormen de hogere koppen het landschap.

3.1.2 Hoogtekaart

De hoogtekaart (afbeelding 11) laat een licht hellend gebied zien, met in het zuidoosten de hogere en in het noordwesten de lager gelegen gronden. Het is een gebied met enkele lichte welvingen. De projectlocatie ligt net iets hoger dan de gemiddelde helling. De projectlocatie zelf kent een licht hoogteverschil en licht op zo’n welving of rug.



Afbeelding 12. Bodemkaart Geukerdijk

Afbeelding 13. Berk

Afbeelding 14. Zwarte els

3.2 Bodemkaart en plantsoorten

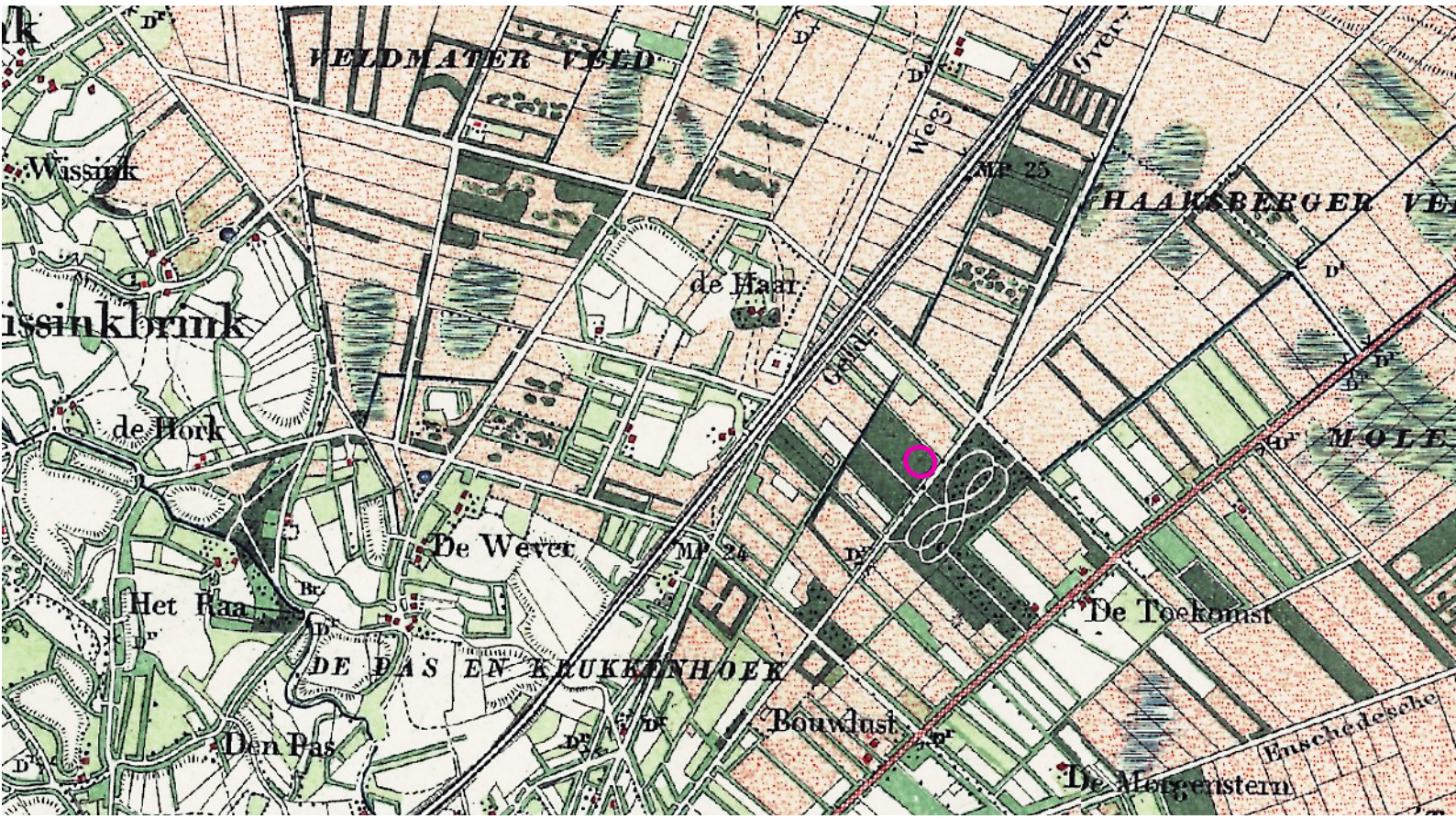
De bodemkaart (afbeelding 12) geeft extra informatie en onderbouwing voor een goede plantkeuze. Op basis van de ondergrond en de grondwaterstand samen met de al aanwezige beplanting in de directe omgeving is het advies voor het sortiment bepaald. Door voor meerdere plantsoorten te kiezen ontstaat een grotere diversiteit en grotere ecologische waarde. Ter plekke van het projectgebied is een veldpodzol ontstaan. Enkele hierbij passende plantsoorten zijn afgebeeld op de volgende pagina.

3.2.1 Veldpodzol

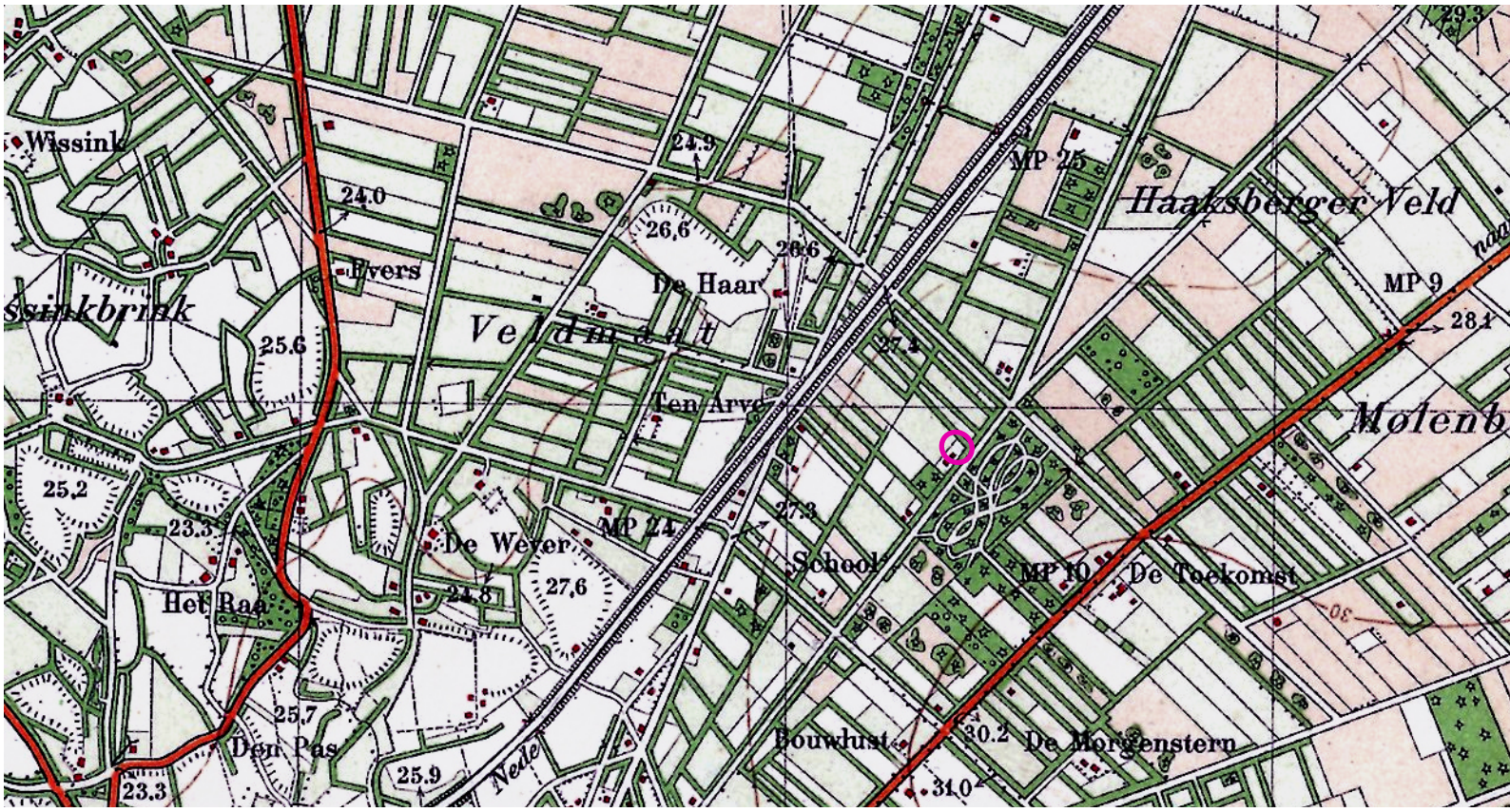
Het projectgebied wordt gekenmerkt door een veldpodzol (Hn21) met grondwatertrap III. Veel van deze veldpodzolen zijn ontgonnen tussen 1850 en 1950. In enkele gebieden vinden we nog de 'oorspronkelijke' heidevelden. De bodems, over het algemeen ontwikkeld in dekzand, worden nu veelal gebruikt voor grasland en snijmaïs. 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. De bosgemeenschap die past bij deze bodem is het Berken - Elzenbroek. Passende bomen zijn: zachte berk, zwarte els, ruwe berk, zomereik en ratelpopulier. Passende struiken zijn: vuilboom, lijsterbes, grauwe wilg, geoorde wilg, kruipwilg en zwart appelbes.

Afbeelding 15. Grauwe wilg

Afbeelding 16. Vuilboom



Afbeelding 17. Historische kaart 1890



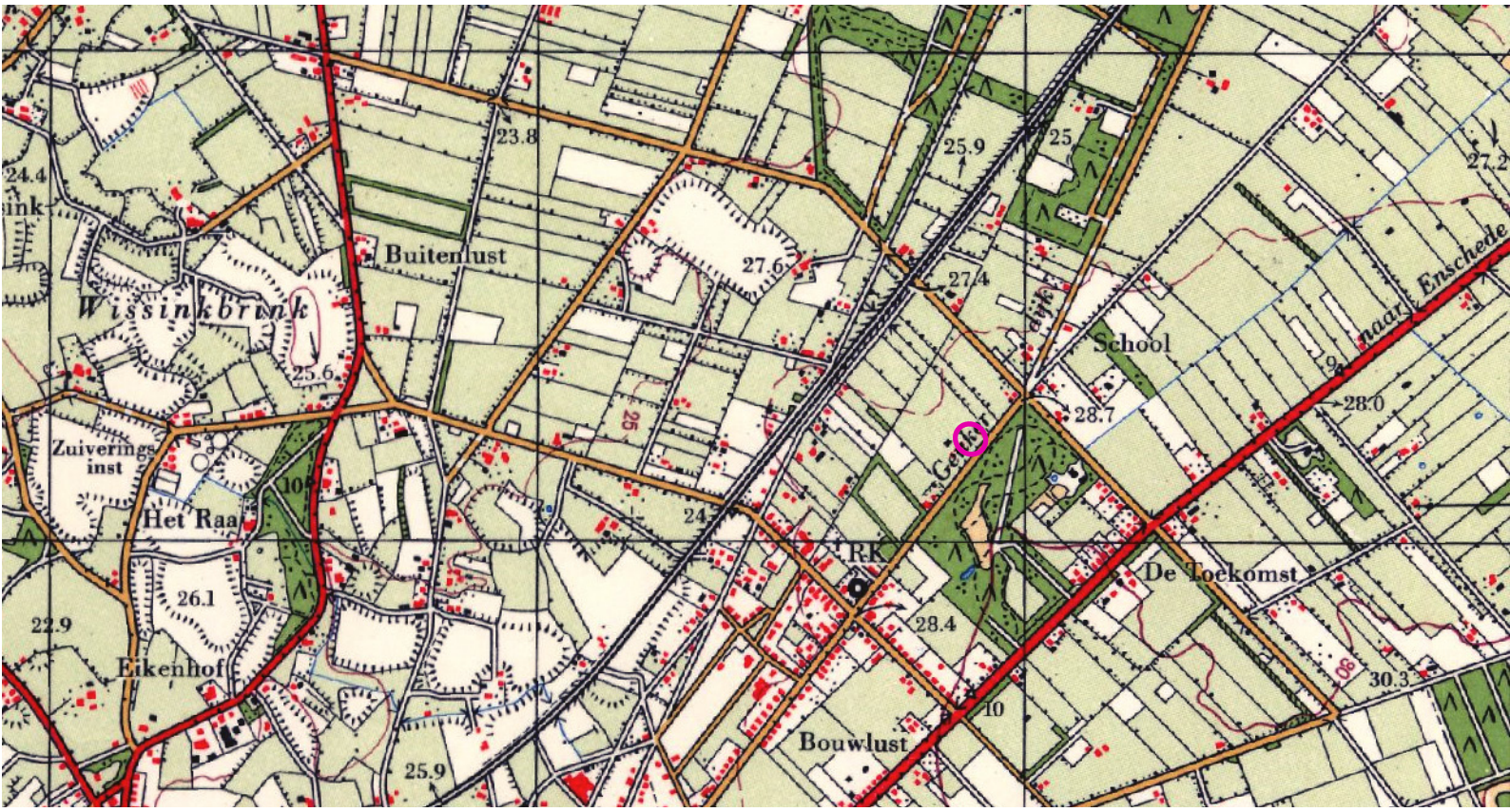
Afbeelding 18. Historische kaart 1927

3.3 Analyse historie

Op de historische kaarten van 1890, 1927 en 1965 (zie afbeeldingen 17, 18 en 19) is de ontginningsstructuur en de transitie van woeste grond naar volledig ontgonnen landbouwgrond duidelijk zichtbaar. In 1890 waren in dit deel de meeste delen al verkaveld. Ook het Grintenbosch is al aanwezig. In de loop der jaren zijn de percelen groter geworden en de hoeveelheid bebouwing is toegenomen. Waar het betreffende perceel in 1890 nog bos was is dit in 1927 ontgonnen als weide. Op de kaart van 1927 zijn nog wel veel houtwallen ingetekend. De kaart van 1965 kent slechts bomenrijen en een enkele houtwal. Het landschap is dus een stuk leger en weidser geworden. Wat minder goed naar voren komt op de kaarten maar evident is aan de schaalvergroting, is het verdwijnen van erfbeplanting. Nog niet te zien op deze kaarten is de recent aangelegde rondweg die aan de noordoostkant van Haaksbergen en een wat dichter bevolkt deel van het agrarisch gebied scheidt van het buitengebied. Vanuit het landschap gezien is het gewenst om de onderscheidende elementen van dit landschapstype te versterken en waar mogelijk, rekening houdend met het huidige gebruik, elementen te herstellen. Het gaat dan voornamelijk om: houtwallen op perceelsgrenzen, erfbeplanting en wegbegeleidende beplanting.

3.4 Wensen vanuit de initiatiefnemer

De initiatiefnemer wenst de nieuwe woning op het perceel te bouwen, passend in de stijl van de omgeving. Zowel qua ligging, vormgeving als materiaalgebruik. De bebouwing aan de Geukerdijk vormt een eenzijdige lintbebouwing, met aan de overzijde het Grintenbosch.



Afbeelding 19. Historische kaart 1965

4

BELEIDSANALYSE

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten (zie de inleiding) van het voorgenomen plan getoetst aan de belangrijkste algemene beleidsuitgangspunten, evenals de specifieke voor dit plangebied geldende beleidsuitgangspunten. Hierbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De beleidsuitgangspunten vormen daarmee een belangrijke basis voor de uitwerking van het voorgenomen plan.

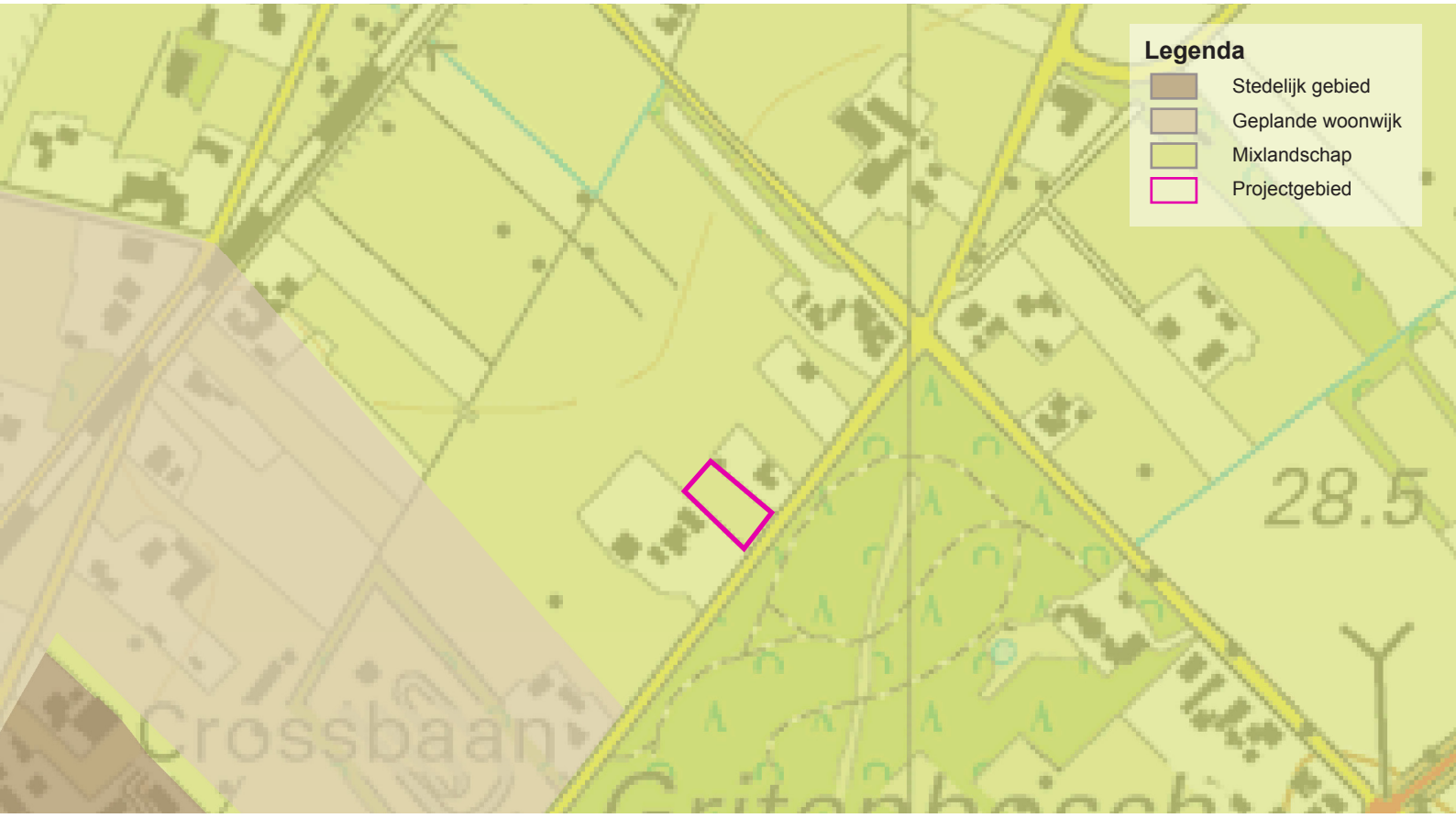
4.1 Rijksbeleid, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze Structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld. Het rijksbeleid zoals weergegeven in de structuurvisie heeft geen directe doorwerking op de plannen voor het betreffende plangebied en de omliggende gronden en bevat geen uitgangspunten die specifiek van toepassing zijn.

4.2 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan omvat. 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.

Afbeelding 20. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie



Afbeelding 21. Ontiwkkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel

4.2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus (zie afbeelding 20):

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

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

4.2.2 Generieke beleidskeuzes

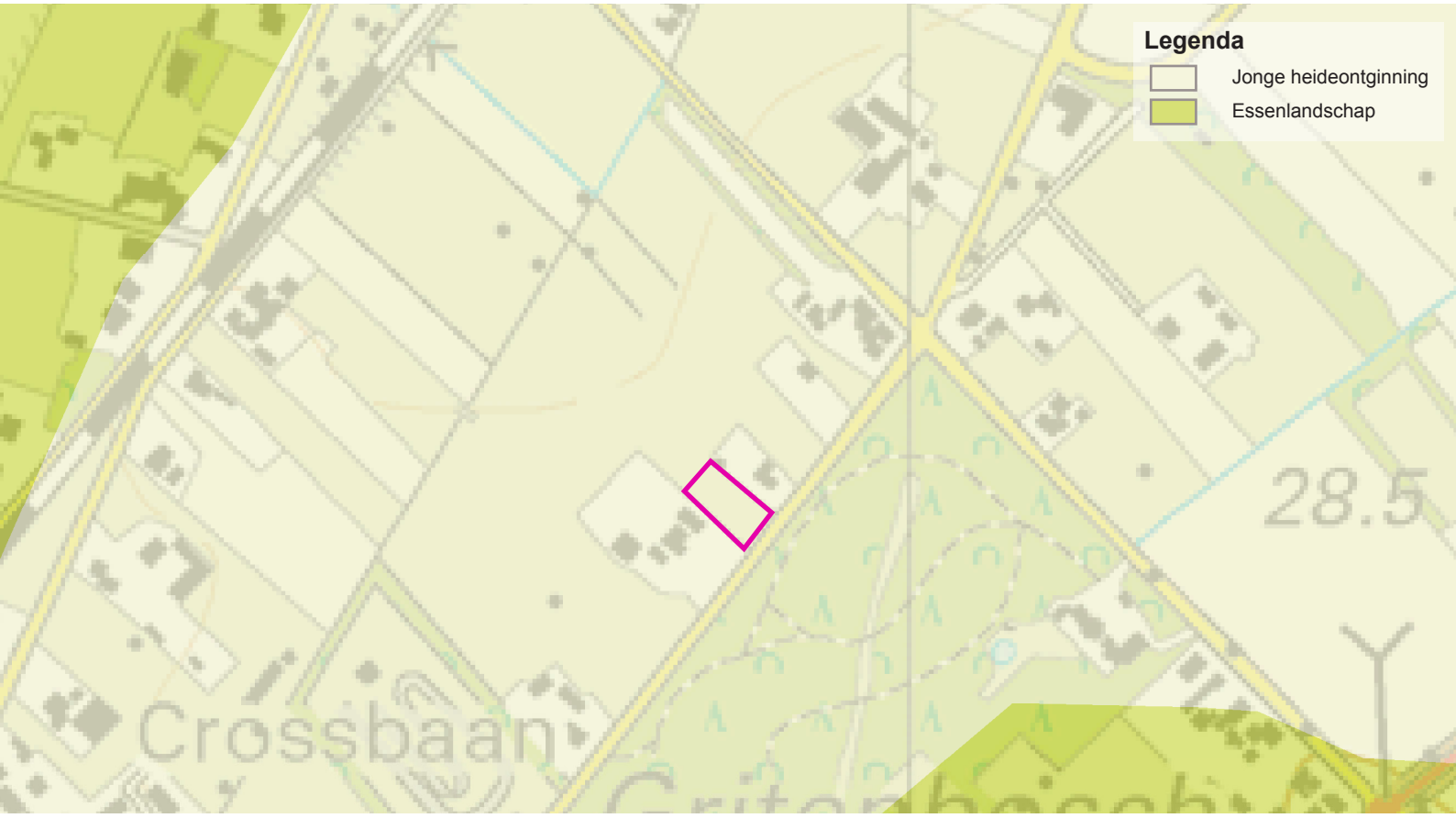
Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op diverse terreinen verlangt de provincie van gemeenten dat ze goede afspraken maken over plannen met buurgemeenten. Zo blijft het evenwicht bewaard tussen ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie. Op deze manier bereikt de provincie een goed afgestemd en zuinig ruimtegebruik en wordt er overcapaciteit voorkomen. Daarnaast zorgt de provincie voor reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden en begrenzing van nationale landschappen. Deze beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Gezien de aanleiding van het voorliggende plan, zoals weergegeven in paragraaf 1.1, zijn er geen grote belemmeringen in het plangebied op basis van dit generieke beleid.

4.2.3 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte’ oftewel het ‘mixlandschap’ (zie afbeelding 21). In het ontwikkelingsperspectief ‘mixlandschap’ is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie ‘Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen’ staat hierbij voorop. De provincie wil 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. De bouw van een woning past daarmee binnen dit ontwikkelingsperspectief, omdat deze aansluit bij de omliggende woningen in het overgangsgebied. Uitgangspunten bij de uitwerking van het plan betreffen:

- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Afbeelding 22. Natuurlijke laag



Afbeelding 23. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

4.2.4 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 een 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 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.

Het plangebied bestaat uit ‘dekzandgronden’ (zie afbeelding 22). De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit, in het dekzandvlakte en ruggengebied, de verschillen in hoog en laag, droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. Het reliëf dient daarbij ruimtelijk bepalend te zijn. Doorgangen naar andere landschappen dienen te worden geaccentueerd en het zicht er op te worden versterkt. Grote openheid maakt het reliëf beleefbaar. Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Ontwikkelingen dragen bij aan beter beleefbaar maken van reliëf en watersysteem;
- De strekkingsrichting van het landschap geldt als uitgangspunt bij ontwikkelingen.

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.

Het plangebied aan de Geukerdijk 113 maakt deel uit van het jonge heide- en broekontginningenlandschap (zie afbeelding 23). De grote oppervlakte van voormalige natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met de essen en het oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Deze dienden vervolgens als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn hier relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. Eventuele nieuwe erven behoeven een stevige landschappelijke inpassing (zie afbeelding 26, pagina 28). Het belangrijkste uitgangspunt is:

- Structuur lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken.

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. Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied, nabij de kern Haaksbergen:

- De kenmerken van landschappelijke structuur en de onder grond alsmede de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Ontwikkel erfénsembles die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven;
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voor- en achtererf.

Afbeelding 24. Lust en leisurelaag en stedelijke laag

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

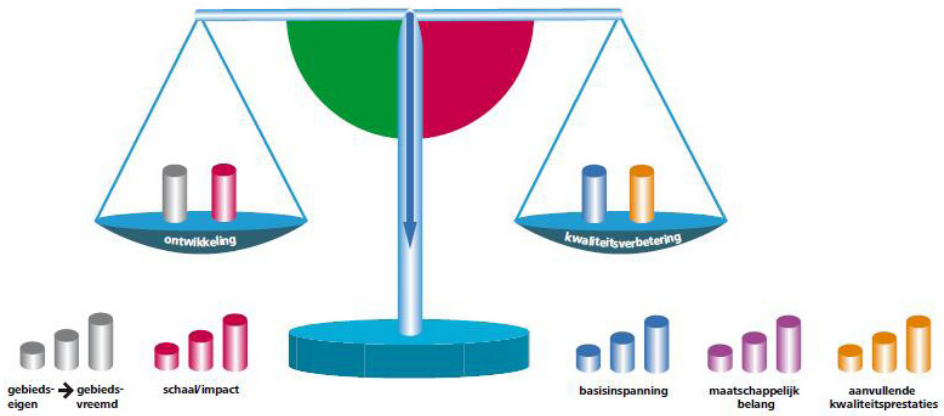
Detailkaders, zoals ‘Rood voor Rood’, ‘Rood voor Groen’ en ‘Nieuwe landgoederen’ zijn door de Omgevingsvisie komen te vervallen. Hiertoe is de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ (KGO) opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat in het buitengebied ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, mits deze gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn (zie afbeelding 22). Dit is vertaald in twee principes:

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

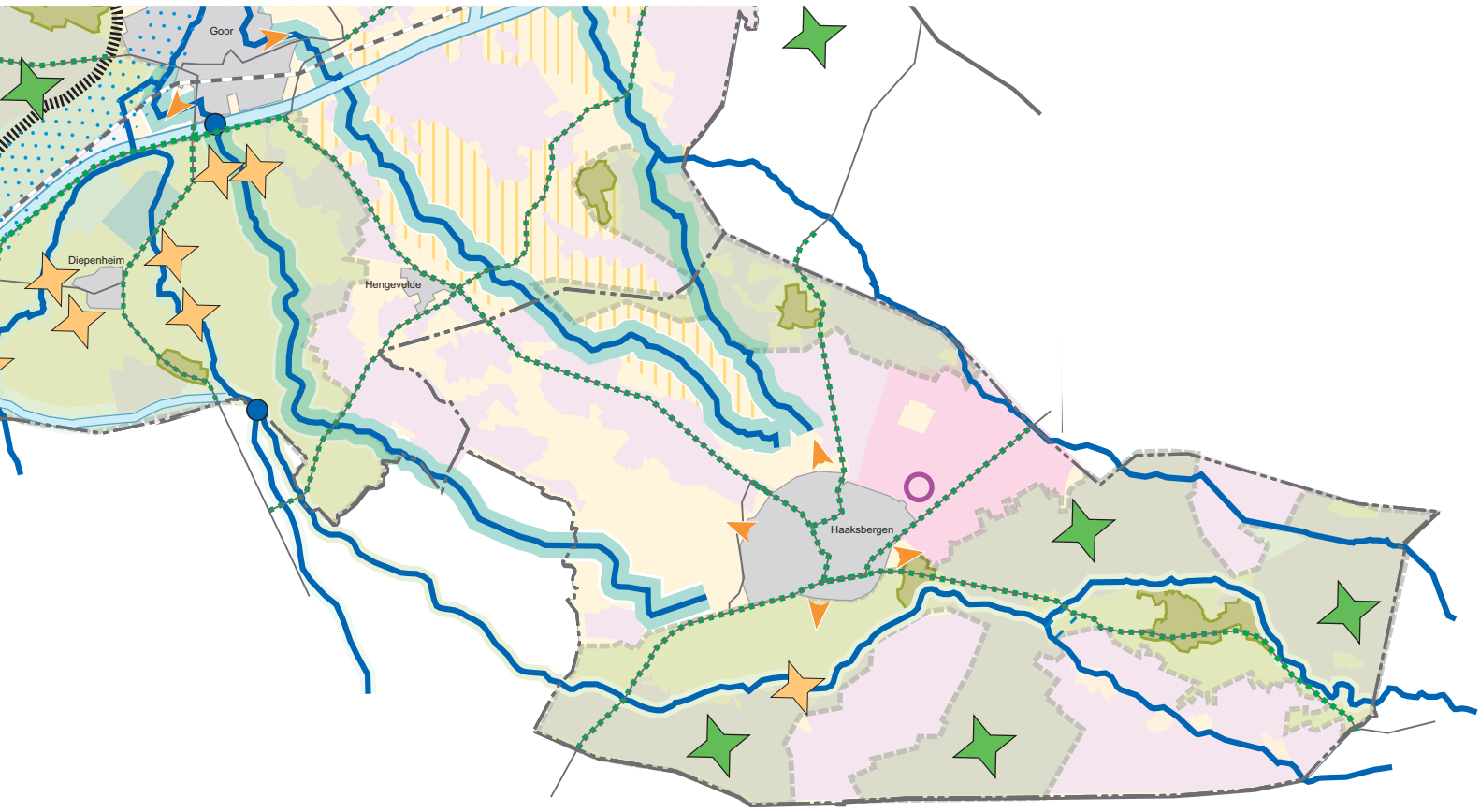
De provincie vraagt minimaal een basisinspanning van de initiatiefnemer. Deze bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De basisinspanning is afhankelijk van de functie-eis in relatie tot de omgeving. Compensatieverplichtingen die volgen uit specifieke wetgeving behoren tot de basisinspanning, zoals effecten op de waterhuishouding, milieu of landschap. De invulling van aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. Met een integrale benadering van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving worden kansen herkend die leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan worden gedacht:

- Vanuit de functie zelf: sociaal-maatschappelijk, bijdrage aan gebiedskwaliteiten en gebiedsdoelstellingen.
- Extra kwaliteitsinvesteringen op de locatie zelf: aangepast ontwerp op basis van gebiedskenmerken, sanering van de sloopbebouwing, investeringen voor beheer op langere termijn.
- Kwaliteitsinvesteringen in de omgeving: landschap, cultuurhistorie en archeologie, natuur en bos, recreatie kwaliteitsverbetering, waterdoelstellingen, sanering sloopbebouwing, investeringen voor beheer op langere termijn.

Doordat voorwaarden worden verbonden aan de ontwikkelingsruimte is het mogelijk om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het voorliggende plan moet voldoen aan de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’. Dit toont aan dat er voldoende wordt geïnvesteerd in verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 25. Ruimtelijke kwaliteitsimpuls, verbeelding balans



Afbeelding 26. Landschapsontwikkelingsplan visiekaart met aanduiding projectlocatie

Afbeelding 27. Ontwerp bestemmingsplan (5-10-2012)

4.3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011

Voor het verkrijgen van een woningbouwrecht wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Rood-regeling en is op de locatie Watermolenweg 14, 882 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Uitgangspunt van de regeling is dat ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen een bouwkavel voor een woning kan worden toegekend. Uit de waarde van de bouwkavel voor een woning dient de initiatiefnemer de sloopkosten en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen terwijl de initiatiefnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden. De te verkrijgen woningbouwkavel heeft een oppervlakte van 1000m² , de inhoudsmaat van de te ontwikkelen woning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Uitgangspunt is dat moet worden terug gebouwd op de slooplocatie of in de directe omgeving ervan. Wanneer dit niet mogelijk is omdat er bijvoorbeeld sprake is van een karakteristiek erf, kan gezocht worden naar een alternatieve locatie. In hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op de onderbouwing waarom terugbouwen op locatie niet mogelijk is.

4.4 Ruimtelijke beleidsnotitie lintbebouwing

In 2009 is door de gemeente Haaksbergen de beleidsnotitie lintbebouwing vastgesteld waarin voor het overgangsgebied (van buitengebied naar woonkern) een visie is ontwikkeld voor de uitbreiding van de lintbebouwing. De locatie Geukerdijk is aangewezen als locatie voor potentiële versterking van de lintbebouwing. Uitbreiding van de lintbebouwing kan een versterking van het gebied tussen de Noordsingel en de woonwijk de Veldmaat betekenen. Op deze wijze versterkt de lintbebouwing als het ware de entree/overgang van het woondorp Haaksbergen vanuit het buitengebied. Om deze overgang van buitengebied naar het woondorp goed te kunnen vormgeven is een aantal belangrijke uitgangspunten van belang:

- Behoud van doorzichten naar het kenmerkende open “groene” veldontginninglandschap om zo het karakter van het gebied te benadrukken.
- Behoud van de aanwezige kenmerken van het veldontginningslandschap, zoals het open orthogonale patroon met individuele veldontginningen, afwisseling van open velden met dichte ontginningsgrenzen en het feit dat ieder veld een eigen karakter heeft als het gaat om schaal, en patroon van begroeiing en bebouwing.
- Versterking van de lintbebouwing vindt alleen plaats aan de Geukerdijk en de Oude Boekeloseweg/Maatweg, en alleen tot de Noordsingel. Na de Noordsingel vindt in het buitengebied alleen nog verspreide bebouwing plaats. De toekomstig aan te leggen Noordsingel vormt een duidelijke fysiek aanwezige grens.
- Uitgangspunt voor de begrenzing is dat de huidige lintbebouwing versterkt mag worden maar er geen nieuwe stroken met lintbebouwing ontstaan.
- Voorkomen van het ontstaan van dichte gesloten bebouwingswanden
- De bebouwing is ondergeschikt aan het landschap en past zich qua karakter en vormgeving aan op de bebouwing in het buitengebied. (Aansluiten bij bestaande welstandsnota).

4.5 Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan zijn enkele specifieke gebiedskenmerken benoemd. Volgens de visiekaart van het lanschapsontwikkelingsplan (zie afbeelding 25), is het gebied aangemerkt als kleinschalig veldontginningslandschap. Hier wordt voor behoud en versterking van het landschapspatroon gepleit. Hiermee worden de uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie aangevuld. Dit betekent het volgende:

- Behoud van de open verkaveling van het uitgestrekte veld met zichtbare ontginningsgrenzen.
- Ieder ontgonnen veld kent een eigen schaal en patroon van beplanting en bebouwing.
- De wegbeplanting beperkt zich tot de ontginningsbasis en -grens of langs een zandpad en bestaat bij voorkeur uit berken incidenteel afgewisseld met grove den.
- De erfbeplanting is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf.
- Het voorhuis is gericht op de doorgaande weg en de opstallen staan compact en geordend op de huiskavel.
- De beplanting beperkt zich tot de singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen.
- De schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning en de directe omgeving van het erf groeit mee met het erf.

4.6 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’ is onlangs vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele buitengebied van Haaksbergen, met uitzondering van de drie kernen, bedrijventerrein Stepelerveld, aansluiting Kolenbranderweg en het gebied Scholtenhagen-Watermolen. Het plan van de initiatiefnemer voor de bouw van een woning op de strook grond naast de bestaande woning aan de Geukerdijk past niet binnen dit bestemmingsplan. De gronden hebben hier namelijk de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. De bouw van een nieuwe woning past niet binnen deze bestemming. Voor de voorziene ontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

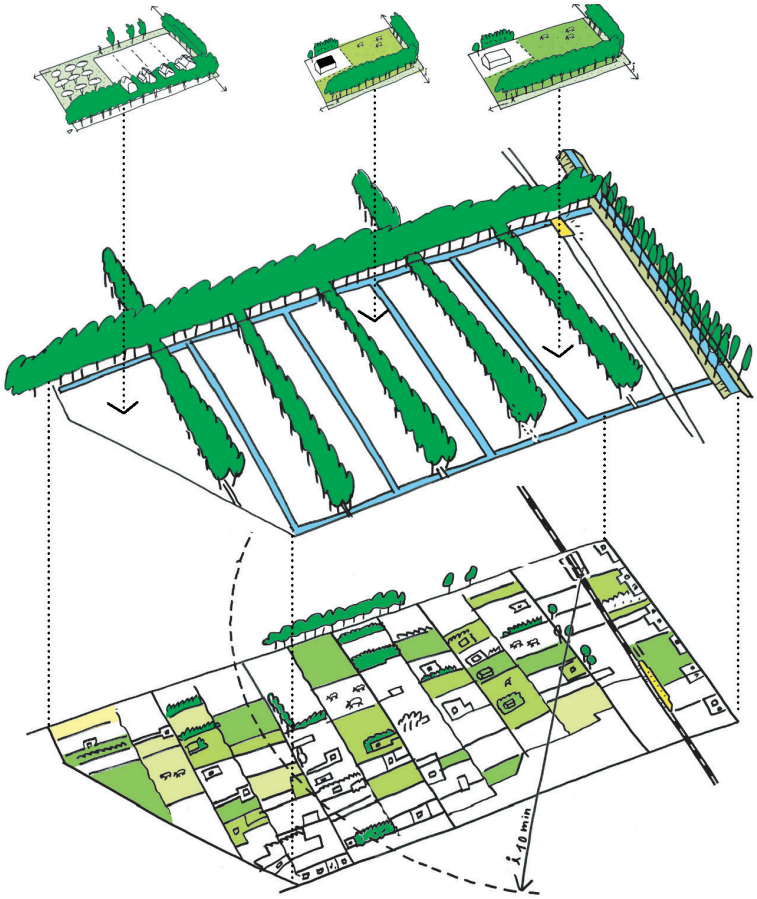
5 UITGANGSPUNTEN

Op basis van de geformuleerde aanleiding (zie hoofdstuk 1) en de landschaps- en beleidsanalyse (zie hoofdstukken 2 en 3) zijn concrete uitgangspunten voor de voorgenomen ontwikkeling geformuleerd.

5.1 Landschap

Het landschap is de afgelopen decennia steeds grootschaliger geworden en heeft haar typerende kenmerken verloren. Deze dienen waar mogelijk te worden hersteld, met hoofdzakelijk inheemse plantsoorten. Hierbij wordt rekening gehouden met onderstaande uitgangspunten.

- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen;
- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond alsmede de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Ieder ontgonnen veld kent een eigen schaal en patroon van beplanting en bebouwing;
- De schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning en de directe omgeving van het erf groeit mee met het erf;
- Behoud van de open verkaveling van het uitgestrekte veld met zichtbare ontginningsgrenzen;
- De strekkingsrichting van het landschap geldt als uitgangspunt bij de ontwikkeling;
- Voortbouwen aan en versterken van de kenmerkende structuren (zie ook afbeelding 28):
    - Wegbegeleidende beplanting / lanen;
    - Houtwallen op perceelsgrenzen;
    - Boscomplexen;
    - Beplante erven;
    - Grote open ruimtes.



Afbeelding 28. Principetekening jonge heideontginninglandschap

5.2 Erfensemble

Het erfensemble wordt gegarandeerd door een bij de omgeving passende architectuur welke past in de stijl en ontstaanswijze van het omliggende landschap. Dit landschap is getransformeerd van woeste grond, via puur agrarisch naar een stadsrandzone. Voorliggende ontwikkeling past hiermee binnen de historische tendens. Enkele fruitbomen kunnen bijdragen aan het karakteristieke onderscheid tussen voor- en achtererf.
Onderstaande uitgangspunten zijn van toepassing op de huidige ontwikkeling:

- Ontwikkel erfénsembles die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven;
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voor- en achtererf;
- Het voorhuis is gericht op de doorgaande weg en de opstallen staan compact en geordend op de huiskavel.

5.3 Beplanting

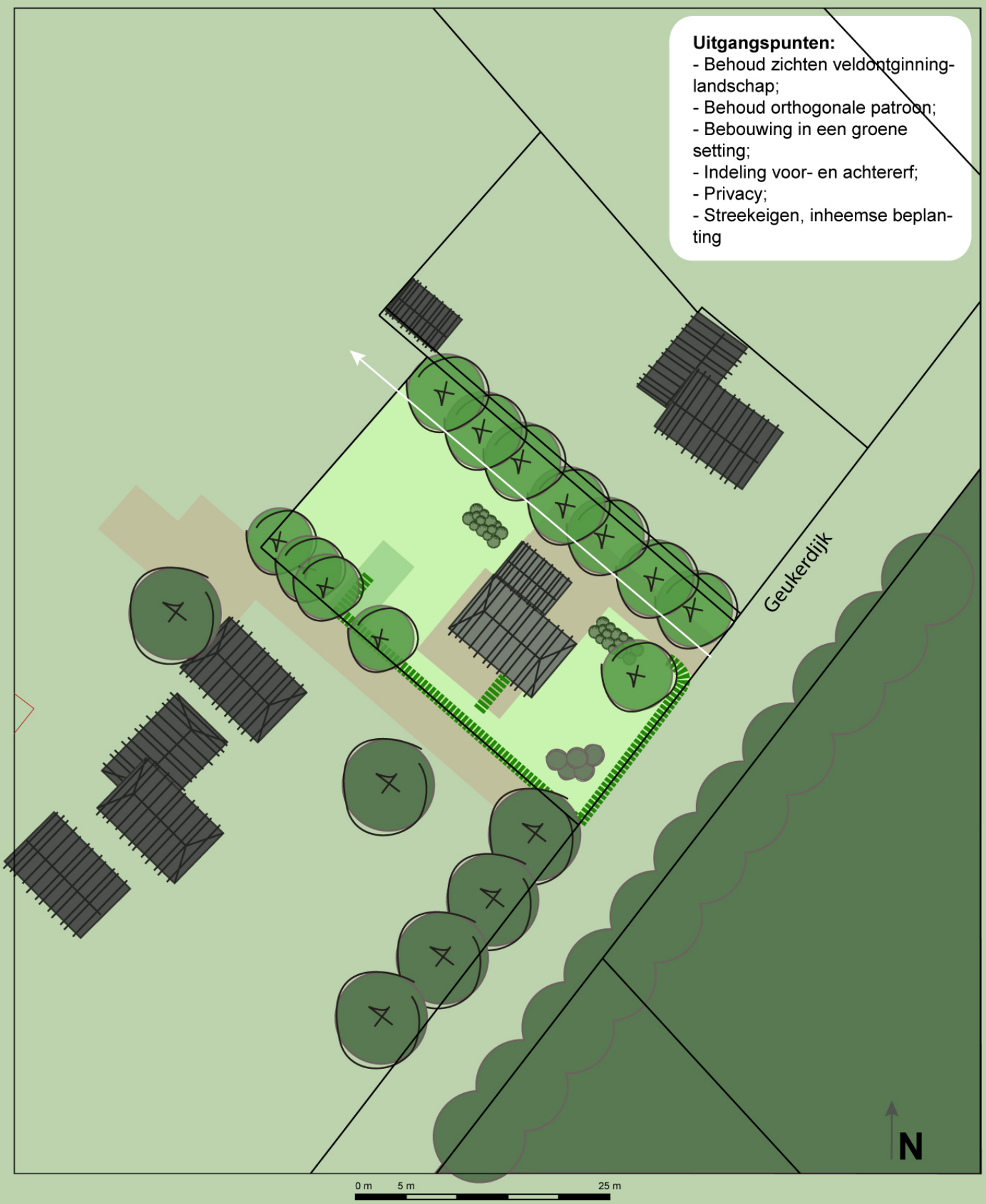
Door toepassing van bij de bodem en waterhuishouding passende plantsoorten wordt de beleefbaarheid van het reliëf en het watersysteem vergroot. Beplanting langs de kavelgrenzen hersteld het historisch kleinschaligere landschap. Dit sluit aan op onderstaande uitgangspunten:

- De beplanting beperkt zich tot de singels langs de randen, fruit- en kleinere sierbomen;
- De wegbeplanting beperkt zich tot de ontginningsbasis en -grens of langs een zandpad en bestaat bij voorkeur uit berken incidenteel afgewisseld met grove den;
- De erfbeplanting is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf;
- Ontwikkelingen dragen bij aan beter beleefbaar maken van reliëf en watersysteem.

5.4 Samenvatting meerwaarde

De ontwikkeling van het erf aan de Geukerdijk 113 met een bijbehorende verbetering van de buitenruimte kan tot een toename in ruimtelijke kwaliteit leiden. Het inrichtingsplan moet dan voldoen aan de volgende punten:

- Herstel cultuurhistorisch kleinschaligere landschap;
- Versterken stadsrandzone / overloopgebied Haaksbergen;
- Versterking van de landschappelijke structuur;
- Aanleg kenmerkende inrichting voor- en achtererf, toevoegen karakteristieke erfbeplanting;
- Behoud van de herkenbaarheid van het jonge ontginningenlandschap;
- Verschil tussen hoog en laag, droog en nat wordt zichtbaarder door toepassen juiste plantsoorten;
- Een meerwaarde voor ecologie door een grotere structuurvariatie en gebruik van inheemse plantsoorten.



LEGENDA:

- Bestaande boom
- Nieuwe boom
- Haag
- Heester
- Plantvak
- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Bestrating
- Zichtlijn

Eelerwoude

6 INRICHTINGSPLAN

In dit hoofdstuk worden, na de visie, per element de inrichtingsmaatregelen met bijbehorende plantsoorten toegelicht. Per element is aangegeven wat het streefbeeld is en welke plantsoorten worden toegepast. Een berekening van de kosten die gemoeid zijn met de in dit hoofdstuk beschreven beplanting is opgenomen in afbeelding 29.

6.1 Visie Geukerdijk

Door de elementen die invloed hebben op grotere landschappelijke schaal in de planvorming mee te nemen, wordt de inpassing van het erf in de omgeving gewaarborgd. Uitheemse beplanting die tegen de naastgelegen schuur staat wordt, indien mogelijk, in goed overleg vervangen. Verder wordt de plantkeuze afgestemd op onderscheid in ligging, hoog en droog, laag en nat, welke op het erf nadrukkelijk aanwezig zijn. Het kleinschalige ontginningenlandschap met haar karakteristieke kavelgrensbeplanting wordt hersteld.

6.2 Elementen Geukerdijk nader beschreven

6.2.1 Singel

De singel langs de noordelijke perceelsgrens en de achterkant van de zuidelijke perceelsgrens bestaat hoofdzakelijk uit zachte berk en zwarte els. Dit zijn beide vrij transparante boomsoorten die daarmee weinig schaduw werpen op naastgelegen percelen. De onderbegroeiing wordt zo divers mogelijk, bestaande uit de soorten zoals beschreven in paragraaf 2.2.1. De bomen staan niet op een vaste afstand ten opzichte van elkaar om een zo natuurlijk mogelijk karakter te creëren. Het gaat om een singel van circa 100 meter lengte.

6.2.2 Solitaire boom, bescheiden siertuin

Op het voorerf komt in de bescheiden siertuin een solitaire boom. Dit mag een wat bijzondere soort zijn zoals noot, (rode) beuk of linde.

6.2.3 Hagen en siertuin

De huidige beukenheg zoals voor het erf ten zuiden van de projectlocatie voortgezet rondom het nieuwe erf. Voorop het erf van de nieuwe woning wordt een nieuwe heg aangeplant, als siergedeelte van de voortuin en ter begeleiding van de toerit. Het betreft circa 60 meter. Beuk is hier een geschikte soort voor. De siertuin blijft bescheiden zodat een doorzicht vanaf de Geukerdijk tussen de solitaire boom en de singel door naar het achterland, behouden blijft.

Afbeelding 29. Inrichtingsschets

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids prijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
A. Singel						
	Leveren berken en elzen. Maat 12-14	11	stuks	€ 60,00		€ 660
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	11	stuks	€ 40,00	€ 440	
	Leveren inheemse onderbegroeiing (3 planten per 2 m2)	300	m2	€ 1,25		€ 375
	Aanplanten onderbegroeiing	300	m2	€ 1,00	€ 300	
B. Solitaire boom						
	Leveren notenboom Maat 12-14	1	stuks	€ 91,00		€ 90
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	1	stuks	€ 60,00	€ 60	
C. Hagen						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	60	m1	€ 10,80		€ 648
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijiig)	60	m1	€ 9,50	€ 570	
				Subtotaal	€ 1.370	€ 1.773

Onvolledigheidstoeslag			5	€ 70	€ 90
Uitvoeringskosten			4	€ 50	€ 70
Algemene kosten			4	€ 50	€ 70
Winst & risico			5	€ 70	€ 90
			Subtotaal toeslagen	**€ 240**	**€ 320**

subtotaal ex btw	€ 1.610	€ 2.093
subtotaal incl btw	€ 1.950	€ 2.220
Eindtotaal incl btw		€ 4.170

Afbeelding 30. Kostenberekening beplanting Geurkerdijk

6.3 Visie Watermolenweg

Door de opbouw van de bodem en de karakteristieken van het landschap op de locatie Watermolenweg zijn er concrete uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing te benoemen. Hieronder zijn ze opgesomd:

- Het erf kent weinig beplanting, dit paste binnen de agrarische functie die het tot nu toe heeft bekleed. Tegenwoordig is een (bescheiden) siertuin gewenst bij een woning. De landschappelijke inpassing van
- het erf aan de Watermolenweg dient dus binnen het sobere karakter van erven in een ontginningslandschap en de rationele verkaveling gevormd te worden.
- Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg.
- Vorm van het erf is recht.
- Detaillering: sober, beperkte verhardingen, greppels en gras.
- Bescheiden (nuts)tuin opnemen.
- Tuin kent een groene overgang door gebruik te maken van haagbeplanting.
- Boerderij mag niet verstopt zijn achter de tuin.
- De grote dakvlakken blijven zichtbaar vanuit landschap.

De uitgangspunten voor dit ontwerp zijn gebaseerd op:

- Het landschap en erf ter plekke;
- Toekomstige ontwikkelingen;
- De landschappelijke ondergrond;
- De uitgangspunten van het rapport Buitenkans (gemeente Enschede);
- De handvaten uit ‘Een catalogus van boerderijen en erven’ (provincie Overijssel en het Oversticht).

Landschappelijke inpassing

Watermolenweg Haaksbergen

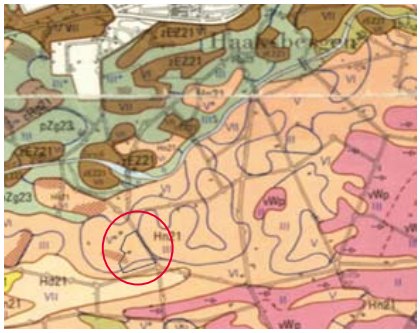
Inventarisatie

Topkaart 2008

Luchtfoto

Historische kaart 1900

Bodemkaart



Inpassing van twee compensatiekavels

De Diaconie der Hervormde gemeente te Haaksbergen is voornemens landschapsontsierende bebouwing te slopen (agrarische opstallen inclusief de bedrijfswoning) aan de Watermolenweg nummer 16 in Haaksbergen.
De sloop aan de Watermolenweg maakt onderdeel uit van een totale herontwikkeling en bestaat uit: het renoveren van de voormalige boerderij (ten behoeve van een woning) op dezelfde locatie, het slopen van agrarische opstallen aan de Braamweg 6 te Buurse en het realiseren van twee bouwkavels aan de Oude Enschedeseweg.
Op verzoek van de Diaconie heeft Eelerwoude een inrichtingsschets voor de betreffende locatie aan de Watermolenweg gemaakt. Bij het opstellen van de inrichtingsschets is ter voorbereiding een analyse van het omliggende landschap gemaakt. Hierbij is op een hoger schaalniveau gekeken naar de landschaps- en bebouwingsstructuren in de omgeving.

Analyse landschap

Landschap
Het erf aan de Watermolenweg ligt in een veldontginning. De heidevelden, vennen en stuifzanden zijn rond 1900 op grote schaal ontgonnen en vervolgens agrarisch in gebruik genomen. Het landschap kenmerkt zich veelal door rechte wegen, rechthoekige verkavelingen en de vele houtwallen langs de perceelsgrenzen. De rechte wegen dienden als ontginningsassen vanwaar uit heide werd omgezet in grasland of naaldbos.
In dit landschap bevindt zich weinig bebouwing. De erven die er zijn tasten de openheid niet aan en zijn haaks georienteerd op de ontginningswegen, zoals de Watermolenweg. In de huidige situatie zijn de rechtlijnige structuren en een aantal erven horend bij de jonge ontginningen nog duidelijk herkenbaar.
In dit landschap vormt de erfbeplanting de schakel tussen het erf en het omliggende landschap en bestaat van oorsprong veelal uit een erfbos, houtsingel, laan en boomgaard.
Door de schaalvergroting in de landbouw zijn percelen vergroot en veel houtwallen op kavelgrenzen verdwenen.

Landschappelijke ondergrond
Bodem
De bodem bestaat uit veldpodzolgrond (Hn 21). Dit is de benaming voor gemeenschappelijk gebruikte heidevelden die buiten de essen lagen. De ondergrond van de locatie bestaat uit veldpodzol met leemarm en zwak lemig fijn zand. Deze heidevelden zijn ontgonnen tot een rationeel verkaveld landschap met ruimte voor de agrarische sector.
Water
Het grondwater (grondwatertrap V) bevindt zich tussen de 40 cm en 120 cm beneden maaiveld.

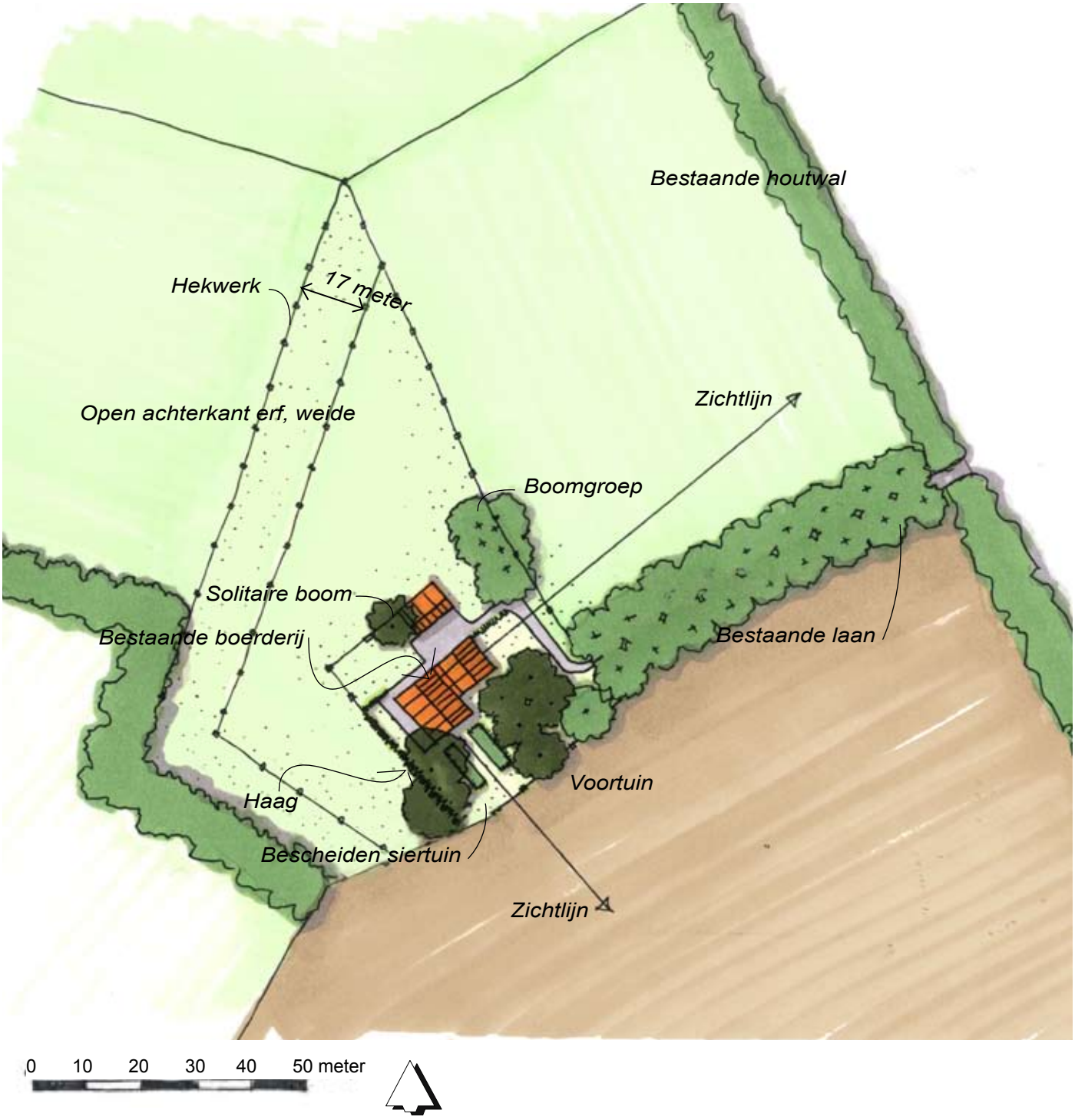
Karakteristieken erfopbouw
Door de opbouw van de bodem en het landschap hebben de erven in het ontginningslandschap een bepaalde karakteristieke opbouw. Hieronder zijn de karakteristieken genoemd:

- Korte laan vanaf weg naar woonhuis
- Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg
- Rationele verkaveling en vorm van erf
- Vorm van het erf is recht
- Zware boomgroep binnenin of naast erf bij oude erven
- Detaillering: sober, beperkte verhardingen, greppels en gras
- Tuin is een geleidelijke overgang: natuurlijke 'rand', scheiding d.m.v. haag
- Boerderij niet verstopt achter de tuin, grote dakvlakken zichtbaar vanuit landschap

(bron: Buitenkans, gemeente Enschede, 2007)

Huidige situatie
Aan de Watermolenweg ligt het erf aan de ontginningsweg verbonden door een laan van ongeveer 80 meter lang, waarlangs aan beide zijden een rij (verwaarloosde) eiken staan. Het erf ligt open in het landschap. Midden op het erf staat een boomgroep van eiken. De laan en de boomgroep vormen de enige erfbeplanting op het erf. De erfaankleding is zeer sober. Er nauwelijks sprake van een siertuin.

Eelerwoude
Eelerwoude werkt met passie aan een mooi en leefbaar Nederland



Afbeelding 31. Inrichtingsschets slooplocatie

Item	Werkzaamheden	Aantal	Eenheid	Eenheids prijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
A. Bomenlaan						
	Groot onderhoud laanbeplanting	18	stuks	€ 25,00	€ 450	
B. Solitaire bomen						
	Leveren beuk. Maat 16-18	1	stuks	€ 155,00		€ 160
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	1	stuks	€ 60,00	€ 60	
C. boomgroep						
	Leveren eiken. Maat 16-18	5	stuks	€ 101,00		€ 510
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	5	stuks	€ 60,00	€ 300	
D. Boomgaard						
	Leveren fruitbomen	4	stuks	€ 30,00		€ 120
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	4	stuks	€ 60,00	€ 240	
E. Hagen						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	40	m1	€ 10,80		€ 432
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijiig)	40	m1	€ 9,50	€ 380	
				Subtotaal	€ 1.430	€ 1.222

Onvolledigheidstoeslag			5	€ 70	€ 60
Uitvoeringskosten			4	€ 60	€ 50
Algemene kosten			4	€ 60	€ 50
Winst & risico			5	€ 70	€ 60
			Subtotaal toeslagen	**€ 260**	**€ 220**

subtotaal ex btw	€ 1.690	€ 1.442
subtotaal incl btw	€ 2.040	€ 1.530
Eindtotaal incl btw		€ 3.570

Afbeelding 32. Overzicht plantkosten slooplocatie

6.4 Elementen Watermolenweg nader beschreven

6.2.1 Woning in bestaande boerderij

De nieuwe woning wordt gerealiseerd in de oude boerderij met rode dakpannen.

6.2.2 Bomenlaan

Het erf is met een laan gekoppeld aan de ontginningsweg. De laan heeft een grote onderhoudsbeurt nodig. De laan vormt een essentieel element in de erfbeplanting en is de schakel tussen het erf en het omliggende landschap.

6.2.3 Solitaire bomen

‘Sierlijke’ solitaire bomen geven het erf extra karakter en omsluiten het erf niet. Zo zijn de dakvlakken nog zichtbaar vanuit het landschap. Soorten als, kastanje, linde, beuk, walnoot zijn passend op Twentse erven. Soorten zoals boswilg, hazelaar, hulst, lijsterbes, ratelpopulier, ruwe berk, vuilboom, wintereik, zachte berk en zomereik zijn soorten die van nature groeien op de onderliggende Veldpodzolbodem.

6.2.4 Boomgroep

De boomgroep van eiken staat midden op het erf is zeer karakteristiek. Deze bomen dienen goed gesnoeid te worden, waardoor hun rol in de landschappelijke inpassing voor de toekomst veilig wordt gesteld.

6.2.5 Siertuin

Om de erfinrichting aan te passen op de toekomst is een siertuin rond de woning wenselijk. De siertuin rondom de woning wordt naar wens van de bewoners ingericht. De voorkant van het erf wordt echter in gebruik genomen als sier- en nutstuin.

6.2.6 Boomgaard

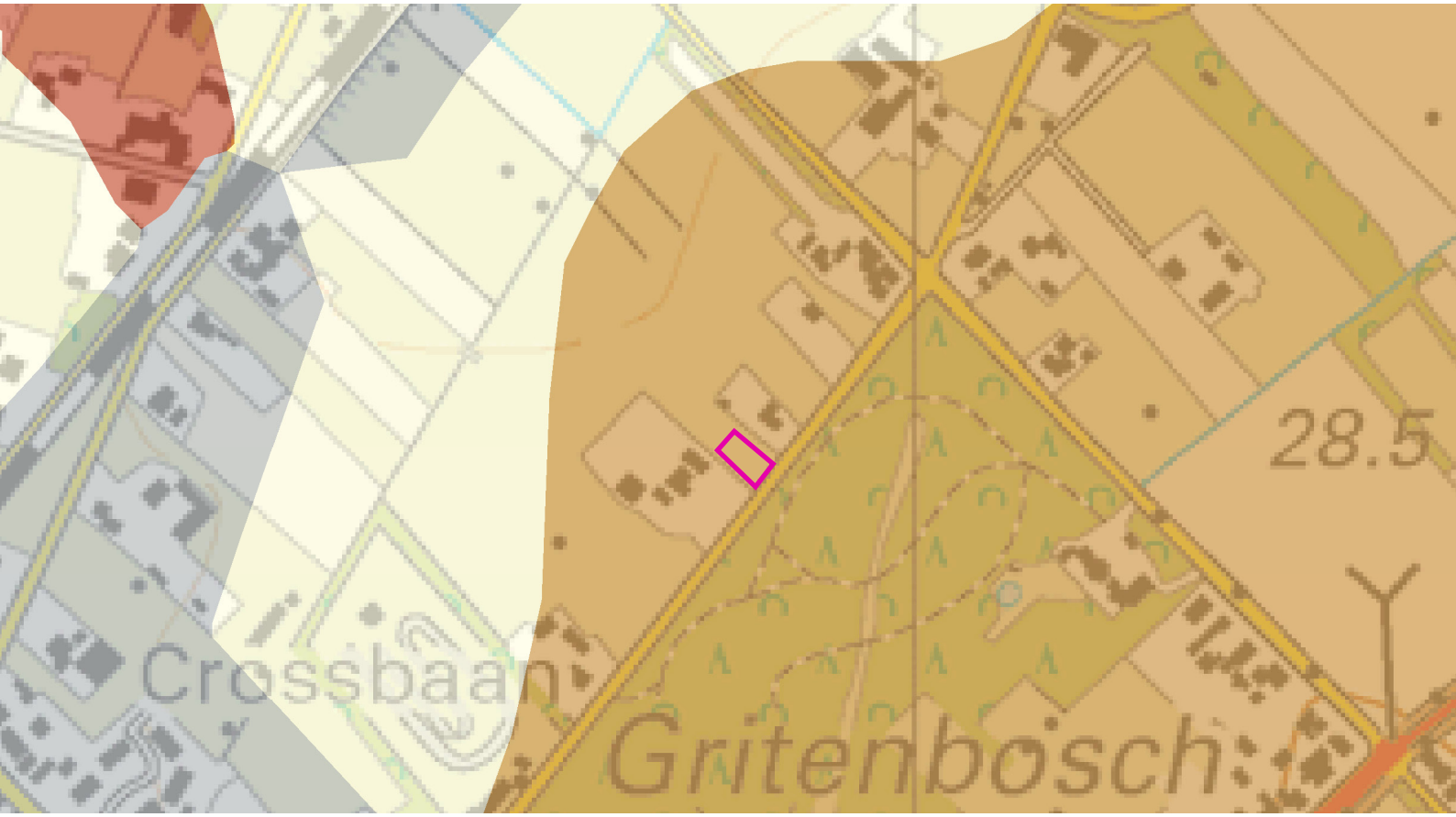
Aan de voorkant van het erf staan enkele hoogstamfruitbomen. Het is een boomgaard met fruit- of notenbomen (appel, peer, pruim, kers, walnoot).

6.2.7 Haag

De voortuin is omsloten door groene beukenhagen. De beukenhagen zorgen voor een goede overgang van tuin naar landschap.

6.2.8 Weide

De overige delen van het perceel zijn ingericht als weide voor enkele stuks vee. Of als thuisbasis van een schaapskudde. De weiden zijn omheind door eikenhouten hekwerken. Een strook van 17 meter van de noord- en westgrens van het perceel is gereserveerd voor doorgang van vee van de omliggende percelen.



Afbeelding 33. Archeologische verwachtingenkaart, lichtrood is middelhoge verwachting.

7

MILIEUTOETS

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de wijze waarop milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij is rekening gehouden met geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Voor een aantal onderwerpen zijn nadere onderzoeken uitgevoerd.

7.1 Quickscan Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging zal een flora- en faunaonderzoek worden uitgevoerd.

7.2 Bodem

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. Bepaald moet worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstig gebruik. Een bodemonderzoek is onder andere noodzakelijk als er in gebouwen meer dan twee uur per dag wordt verbleven. Bij een woning is hier sprake van. Een bodemonderzoek is daarmee noodzakelijk en dient te worden uitgevoerd als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging.

7.3 Archeologie

In het kader van het verdrag van Valletta dienen in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming de belangen van de archeologie te worden meegenomen. Uitgangspunt is het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem ter plekke. Volgens het archeologiebeleid van de provincie Overijssel kent de locatie een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding 33). De gemeente Haaksbergen heeft ook een beleidsadvieskaart opgesteld. Op deze beleidsadvieskaart staan de archeologische waarden en verwachtingen weergegeven. De gronden waarop de nieuwe woning is voorzien hebben volgens deze kaart een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Aangezien de verstoring van de bodem met dit voorliggende plan relatief klein is, is daarmee geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

7.4 Geluid

Bij het aspect geluid is de Wet geluidshinder (Wgh) van toepassing. Deze wet heeft als doel het terugdringen van hinder als gevolg van geluid. De wet stelt bepaalde eisen aan de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. De nieuwe woning is op ongeveer 15 meter van de relatief rustige Geukerdijk gelegen. Er geen andere objecten die voor geluidsbelasting zorgen in de omgeving. Een akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

7.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

De nieuwbouw van een woning zorgt, indien er al sprake van is, van een zeer geringe toename van luchtverontreiniging . Ook is er geen sprake van de overschrijding van de grenswaarden betreffende luchtverontreiniging in het voorziene plangebied. Nadere toetsing aan de Wet Luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

7.6 Water

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen. Het voorliggende plan aan de Geukerdijk 113 loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m^2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure zal een watertoets worden uitgevoerd.

7.7 Externe veiligheid

In het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) zijn normen voor de maximaal toelaatbare/aanvaardbare risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vastgelegd. Voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water zijn normen vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Voor

buisleidingen die gevaarlijke stoffen vervoeren gelden een tweetal oude circulaires van 1986 en 1991. Hiervoor in de plaats is een nieuw ontwerpbesluit externe veiligheid buisleidingen in voorbereiding. De locaties van de risicovolle inrichtingen zijn opgenomen op de risicokaart van de provincie Overijssel. Uit de Risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven of buisleidingen liggen (zie afbeelding 34).

7.8 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings) plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempel-waarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;
- Belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(beoordelings)plichtig. In het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en dient de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Het bouwen van een enkele woning staat niet in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage en heeft geen belangrijke nadelige milieueffecten (zie hierbij de voorgaande toetsing). Ook laat de voorliggende milieutoetsing zien dat met het plan geen milieubelangen worden geschaad. Het plan is daarmee niet m.e.r. beoordelingsplichting.

7.9 Wet geurhinder en veehouderij

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er vaste afstanden tussen geurveroorzakende en geurgevoelige objecten. Aangezien er geen agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied liggen, voldoet het plan aan de Wet geurhinder en veehouderij en vormt het geen belemmering voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven.

Afbeelding 34. Risicokaart projectgebied en omgeving

8

FINANCIËLE ONDERBOUWING ONTWIKKELING

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.

8.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. Uit het taxatierapport (zie bijlage 3) blijkt dat de toekomstige kavelwaarde van 1.000 m² uitkomt op een bedrag van € 165.000,-. Op deze locatie wordt een woningbouwkavel ontwikkeld op basis van de Regeling Rood-voor-Rood. Aangezien de waardestijging van de grond wordt berekent, wordt van dit bedrag de waarde van de ondergrond € 35.000,-.afgetrokken. De hoogte van dit bedrag kan verklaard worden door het feit dat de gronden zijn aangewezen vanwege de begrenzing van de locatie in de beleidsnotitie lintbebouwing van de gemeente. Met het aanwijzen van deze locaties door de gemeenteraad is het risico voor een initiatiefnemer verkleind, dit resulteert in een waarde die hoger is dan een zuiver landbouwkundige waarde. Het bouwrijp maken van de bouwkavel kost € 10.000,-. De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee € 120.000,- . Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

8.2 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. Eventuele asbestsanering mag als investering in de ruimtelijke kwaliteit meegenomen worden. In deze situatie zijn de schuren al gesloopt en zullen de asbestsaneringskosten worden aangetoond op basis van een facturenoverzicht (zie bijlage 2). De kosten voor de asbestsanering van de bedrijfsgebouwen betreft € 27.5111,-. inclusief BTW

8.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood 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 Watermolenweg. Deze bedraagt € 95.629,-. Dertig procent hiervan, € 28.689,- hoeft de initiatiefnemer niet te investeren.

8.4 Investeringen 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.

Waarde bouwbestemming bouwkavel	€ 120.000,-
Sloopkosten 882 x €25	€ 22.050,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 28.689,- -
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 69.261, -

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 nieuwbouwlocatie bedragen € 4.170,-. De slooplocatie, Watermolenweg 14, is ook landschappelijk ingepast. De kosten voor de landschappelijke inrichting van deze locatie bedragen € 3.570,-.

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 het advies van een architect en voor het asbestinventarisatierapport. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure worden diverse (milieu)technische onderzoeken uitgevoerd. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van deze kosten. De exploitatiebijdrage voor de planologische procedure kan eveneens uit de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit worden bekostigd. Deze kosten bedragen ongeveer € 15.000,-. In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten nieuwbouwlocatie (Geukerdijk)	€	4.170,-
Inrichtingskosten slooplocatie (Watermolenweg)	€	3.570,-
Taxatiekosten	€	2.000,-
Asbestsanering	€	27.511,-
Exploitatiebijdrage bestemmingsplan	€	15.000,-
Onderzoekskosten	€	8.000,-
Plankosten: advieskosten,	€	16.400,-
Totaal	€	76.651,-

8.5 Conclusie

In dit geval wordt € 76.651,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Deze investering is € 7.390,- hoger dan de verplichte investering in ruimtelijke kwaliteit.

BIJLAGEN

Bijlage 1. Advies Ervenconsulent

Bijlage 2. Verantwoording daadwerkelijke sloopkosten

Bijlage 3. Taxatie nieuwbouwkavel

Bijlage 4. Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde

Advies 1340 HKS: Watermolenweg 16, Braamweg 6, gemeente Haaksbergen

Datum aanvraag : februari 2010
Advies aan B&W in het kader van : Rood voor rood

Opgave
De gemeente Haaksbergen heeft de ervenconsulent van Het Oversticht gevraagd advies uit te brengen in verband met de wens van de initiatiefnemers om in het kader van rood voor rood landschapontsierende gebouwen op het erf aan de Watermolenweg en op het erf aan de Braamweg (beide erven in eigendom van de Diakonie) te slopen en twee compensatiewoningen te bouwen aan de Morgensterweg.
Op het erf aan de Watermolenweg betekent dit dat de oude kern van het erf, bestaande uit de oorspronkelijke boerderij met ernaast staande schuur, overeind blijft en een nieuwe kapschuur wordt toegevoegd aan het erf.
Ook op het erf aan de Braamweg blijven boerderij en enkele beeldbepalende bijgebouwen een erfensemble vormen.
De gemeente heeft de ervenconsulent verzocht aan te geven of en hoe sloop leidt tot ruimtelijke kwaliteit op de erven en of en hoe de bouw van compensatiewoningen aan de Morgensterweg gerealiseerd kan worden.

Voor de beide erven (zowel de Watermolenweg als de Braamweg) zijn inrichtingsplannen gemaakt door adviesbureau Eelerwoude. Een terreinbezoek door de ervenconsulent heeft plaatsgevonden op 18 februari 2010, in gezelschap van de gemeente, de toekomstige bewoner van de Watermolenweg en de adviseurs.

Watermolenweg

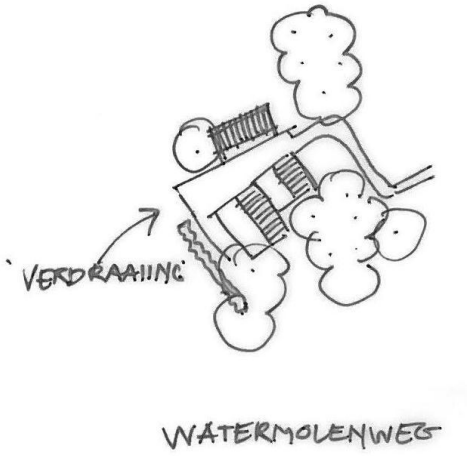
Situatie
Het erf bestaat uit een oude boerderij van voor 1900 met een schuur uit 1937, een tweede bedrijfswoning in jaren ’60 stijl en meerdere recentere bijgebouwen die als stallen zijn gebruikt. Het erf wordt vanaf de Watermolenweg bereikt via een beplante oprijlaan. Op het erf zelf zijn ook een paar beeldbepalende bomen aanwezig, waardoor het erf als een klein groen eiland in het redelijk open landschap ligt.

Advies

Erf en landschap
De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is goed zichtbaar in het erfinrichtingsplan. Dit heeft een vrij sober karakter, passend bij de locatie en bij de wensen van de bewoners. Een boomgaard wordt toegevoegd aan het erf, evenals een kleine siertuin. De siertuin hoeft niet aan alle zijden omsloten te worden door een beukenhaag; een haag aan de zuidwestzijde is voldoende. Het zicht vanuit de gebouwen op het landschap en andersom wordt zoveel mogelijk vrij gehouden. De kapschuur wordt ongeveer op de locatie van een te slopen stal geplaatst; op dit erf zou een kleine verdraaiing van de plattegrond mogelijk zijn, waardoor er een taps uitlopende erfruimte ontstaat tussen de gebouwen. Het eindresultaat is een bescheiden en eenvoudig erfensemble.

Erf en gebouwen
De toekomstige bewoners gaan de oude gebouwen bijna geheel restaureren. Tussen boerderij (woning) en naastgelegen stal wil men een nieuw tussenlid realiseren. Dit nieuwe gebouwonderdeel kan heel goed op 21^{e} eeuwse wijze worden vormgegeven; ook wat betreft de materiaalkeuze is het beter te zoeken naar het contrast tussen de oude gebouwen en de eigentijdse toevoeging. Zo kan een interessant element aan het geheel worden toegevoegd.

Voor de nieuw te bouwen kapschuur is een plan gemaakt. De schuur zal helemaal in hout worden uitgevoerd en heeft een gedegen uitstraling. Het is aan te raden om in een vooroverleg welstand zowel de verbouwing van de boerderij met schuur als de kapschuur te bespreken met de adviseur ruimtelijke kwaliteit. Bepaalde detailleringen (vooral in materiaal- en kleurgebruik) kunnen bijdragen aan een nog betere samenhang tussen de gebouwen onderling.



Braamweg

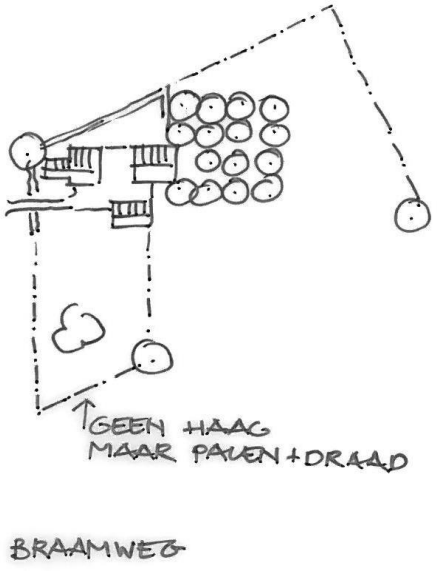
Situatie

Dit erf, 't Amerika' genaamd, is een typisch voorbeeld van een 30er jaren ontginningserf. Aan de oorspronkelijke boerderij (bestaande uit voor- en achterhuis) zijn in de loop der jaren eerst kleinere kippenhokken en meer recent grote kippenschuren toegevoegd. Het erf is niet meer in agrarisch gebruik.

Advies

Erf en landschap

Het erfinrichtingsplan gaat uit van het behoud van boerderij en twee schuren op het erf. Ook zal de zwarte houten kapschuur behouden blijven. In de schets is wel langs de voorkant een haag aangegeven; wij adviseren deze niet helemaal door te trekken, maar te beperken tot de noordzijde van de boerderij. Aan de zuidzijde van het erf kan men volstaan met een eenvoudige afrastering van palen met draad. De overige elementen van het erfinrichtingsplan dragen op overtuigende wijze bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.

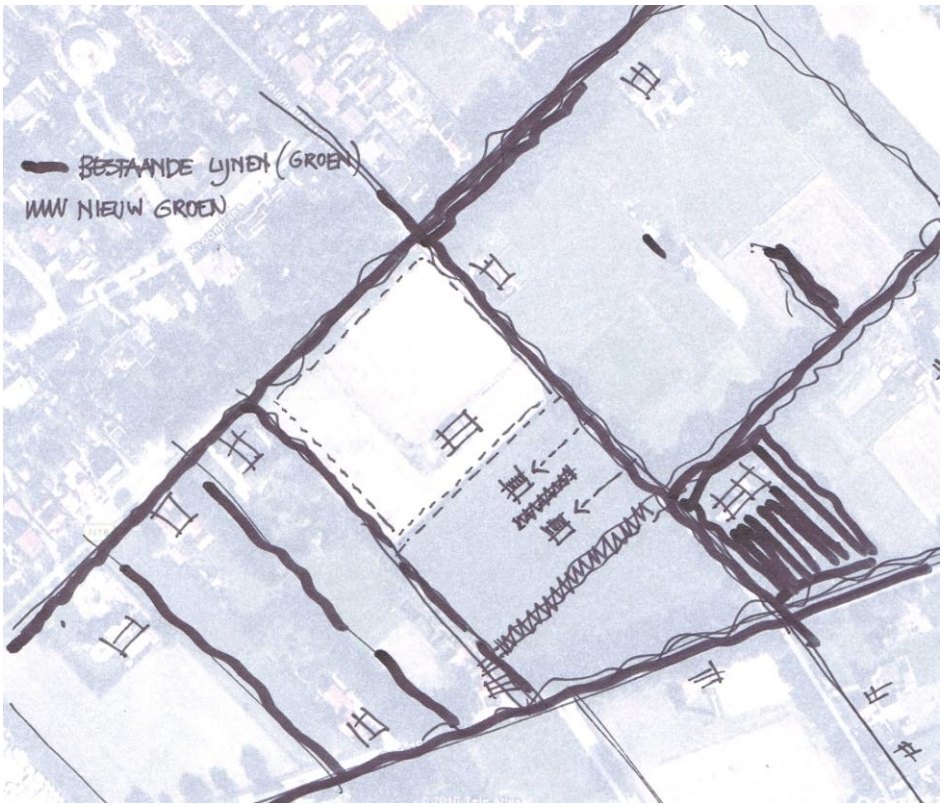


Morgensterweg, rood voor rood locatie

Situatie

Over de mogelijkheid op deze locatie woningen te bouwen is in 2008 advies gevraagd van de ervenconsulent. In dit gebied, ten zuiden van het centrum van Haaksbergen, is sprake van een overgang naar het landelijk gebied. Er staan veel vrijstaande woningen, al dan niet met bijgebouw, en zonder agrarische functie.

Advies
Juist hier is verdichting van bebouwing mogelijk; tussen de aanwezige bebouwing op vrij royale percelen bevinden zich vergelijkbare percelen die meestal in gebruik zijn als weiland. Ook op de hoek van de Morgensterweg met de Oude Enschedeseweg is dit het geval. Het is op dit moment nog niet duidelijk of de kwekerij aan de noordzijde als zodanig in gebruik blijft; de afstand van de op dat perceel aanwezige schuur tot de weg vormt richtlijn voor het eventueel plaatsen van twee woningen ten zuiden ervan. De nieuwe woningen worden vanuit de Morgensterweg ontsloten; rondom de gebouwen en in ieder geval ten zuiden ervan blijft zoveel mogelijk ruimte open, opdat verschillende doorzichten aanwezig blijven.



De nieuwe woningen zullen qua architectuur en gerichtheid op de weg aan moeten sluiten op de in de directe omgeving aanwezige woonbebouwing. De Welstandsnota dient als leidraad voor de architectuur.

Conclusie
Sloop van landschapontsierende bebouwing op de erven aan de Watermolenweg en de Braamweg zal leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op beide erven, vooral als aan de restauratie (aan de Watermolenweg), de mogelijke renovatie (aan de Braamweg) en nieuwbouw veel zorg wordt besteed en de erfinrichting volgens plan sober blijft. De omgeving van de Morgensterweg leent zich goed voor nieuwbouw van twee compensatiewoningen, aansluitend op de aanwezigheid van verspreide bebouwing tussen beplante wegen en kavelgrenzen.

Opdrachtnemer	Werkzaamheden	Opdrachtbedrag	BTW	Totaal
Watermolenweg 16				
Langezaal	Asbestverwijdering Watermolenweg 16	€ 8.970,59	€ 1.704,41	€ 10.675,00
Langezaal	Saneren verontreinigde grond (asbest)	€ 5.985,00	€ 1.137,15	€ 7.122,15
Langezaal	Meerwerk saneren verontreinigde grond (asbest)	€ 1.402,79	€ 266,53	€ 1.669,32
Kruse	Opstellen busmelding	€ 600,00	€ 114,00	€ 714,00
Kruse	Begeleiding sanering	€ 440,00	€ 83,60	€ 523,60
Kruse	Eindbemonstering	€ 430,00	€ 81,70	€ 511,70
Kruse	Opstellen eindrapportage	€ 500,00	€ 95,00	€ 595,00
Langezaal	Meerwerk leegzuigen grondwater kelders en uitrijden Watermolenweg 16	€ 520,00	€ 98,80	€ 618,80
Langezaal	Meerwerk asbest vlakke plaat Watermolenweg 16	€ 3.220,00	€ 611,80	€ 3.831,80
Langezaal	Meerwerk asbest zuiggaten kelders Watermolenweg 16	€ 1.050,00	€ 199,50	€ 1.249,50
				€ 27.510,87

KOEK
taxatie & advies
KOEK

TAXATIE

Geukerdijk 113
Haaksbergen

Rood voor Rood

Opdrachtgever:

De heer J.H.B. Scharenberg en mevrouw M.J.C. Scharenberg-van Mast
Hazemolenweg 9A
7482 NG Haaksbergen

Koekkoek
taxatie & adviesbureau

Speenkruid 5
7483 CK Haaksbergen
(t) 053-5742474
(m) 06-22912492

info@koekkoektaxatie.nl
www.koekkoektaxatie.nl
Postbank 4841379
BTW NL 128581827 B.01

1. VERANTWOORDING

Ondergetekende
Drs. J. Koekkoek-Langenhof RMT, kantoorhoudend onder de naam Koekkoek taxatie & advies, Speenkruid 5, 7483 CK Haaksbergen,

geregistreerd bij Stichting Vastgoedcert onder nummer RMT 06.20.411.5.0663,
Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.

Verklaart te hebben opgenomen:
een perceel grond gelegen naast Geukerdijk 113 te Haaksbergen.

De opdracht is uitgevoerd op verzoek van:
De heer en mevrouw Scharenberg te Haaksbergen.

Doel van de taxatie is:
Het doel van de taxatie is de waardering van de inbrengwaarde van het huidige perceel op basis van de Regeling Rood-voor-Rood en de waardering van de te realiseren bouwkavel.

Datering
Het getaxeerde is opgenomen op 10 juli 2013.
Het rapport is opgemaakt op 12 juli 2013.

2. OBJECT GEGEVENS

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente:	Haaksbergen
Sectie:	C
Nummer:	3276
Groot:	10 are en 15 centiaren.

Eigendom

De getaxeerde onroerende zaak is per heden geregistreerd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Zwolle bij:

De heer J.H.B. Scharenberg en mevrouw M.J.C. van Scharenberg-van Mast
Hazemolenweg 9a
7482 NG Haaksbergen

Planologische kenmerken

Het vigerende bestemmingsplan is Bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 juli 2013.
In dit bestemmingsplan heeft het getaxeerde de bestemming: "Agrarisch met Waarden- Landschap".

Gebruik

Het getaxeerd is hobbymatig in gebruik als weiland.

Zakelijke rechten

Volgens de verkregen informatie zijn er geen bezwarende zakelijke rechten en/of kwalitatieve rechten of verplichtingen gevestigd.

Ligging/Stand

Het getaxeerde is gelegen tussen de lintbebouwing aan de Geukerdijk, tegenover het Grintenbosch. Deze lintbebouwing bestaat uit burgerwoningen met bijgebouwen. Het perceel is gelegen aan de noordoostkant van de Veldmaat, onderdeel van de kern Haaksbergen, in het overloopgebied tussen bebouwde kom en buitengebied

Omgeving

Het getaxeerde is omgeven door de openbare weg, burgerbebouwing en cultuurgrond.

3. UITGANGSPUNTEN

Algemeen
Bij de taxatie is ervan uitgegaan, zonder dat hiertoe nader onderzoek is gedaan, dat:

- de bodem vrij is van stoffen welke het huidige gebruik belemmeren;
- er op het getaxeerde geen zakelijke rechten en verplichtingen rusten, welke op de waarde van invloed kunnen zijn, behoudens de in het rapport gemelde;
- alle benodigde vergunningen ten bate van het getaxeerde onherroepelijk, onvoorwaardelijk en aanwezig zijn of worden, behoudens de situatie waarover melding is gemaakt;
- de verkregen informatie het getaxeerde betreffende juist is.
- de onderhoudstoestand is in zijn algemeenheid in het gegeven waardeoordeel begrepen.
- de ontwikkeling in het kader van de Regeling Rood-voor-Rood, zoals omschreven in het Rapport Ruimtelijke onderbouwing (Eelerwoude, 6354, d.d. mei 2013)

Momentopname
Voor elke taxatie geldt dat de waarde een "momentopname" is, ten tijde van de aangegeven taxatiedatum. Later gebruik of toepassing van de waardering vereist overleg met de taxateur en deze aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Aansprakelijkheid
Deze taxatie is bedoeld om een inzicht te krijgen in de waarde van de onroerende zaak, maar geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. Voor de (globale) bouwkundige inspectie inclusief de technische installaties wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Nederlandse vereniging van Rentmeesters
Op deze taxatie zijn de algemene voorwaarden voor Vereniging van Rentmeesters 2010 van toepassing verklaard.

4. WAARDEBEPALING

INBRENGWAARDE
De inbrengwaarde van de agrarische grond is getaxeerd op vijfendertig euro per centiare, totaal € 35.000, zegge: *vijfendertigduizend euro.*

Bij deze waardering is onder andere rekening gehouden met onderhandse vrije verkoopwaarden van vergelijkbare agrarische gronden en vergelijkbare onderhandse vrije verkoopwaarden van tuingronden van bestaande erven.

WAARDE BOUWKAVEL
De onderhandse vrije verkoopwaarde van de bouwkavel is getaxeerd op € 165,00 per centiare, totaal € 165.000, zegge: *honderdenvijfenzestigduizend euro.*

Bij deze waardering is onder andere rekening gehouden met onderhandse vrije verkoopwaarden van vergelijkbare bouwkavels.

Aldus gedaan, te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap, opgemaakt en ondertekend te Haaksbergen, d.d. 12 juli 2013.

Koekkoek taxatie & advies
Haaksbergen

Handtekening taxateur:
Drs. J. Koekkoek-Langenhof RMT

Bijlagen:
1. Kadastrale kaart en uittreksel
2. Inrichtingsplan

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	HAAKSBERGEN C 3276 Geukerdijk HAAKSBERGEN	15-7-2013 10:19:09
Uw referentie:	scharenberg	
Toestandsdatum:	12-7-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	HAAKSBERGEN C 3276	
Grootte:	10 a 15 ca	
Coördinaten:	248892-465213	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Geukerdijk HAAKSBERGEN	
Koopsom:	€ 18.423	Jaar: 1999
Ontstaan op:	24-3-1998	
Ontstaan uit:	HAAKSBERGEN C 3195 gedeeltelijk	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

1/2 **EIGENDOM**

De heer Johannes Hermanus Bernardus Scharenberg
Hazemolenweg 9 A
7482 NG HAAKSBERGEN

Geboren op:	19-08-1948
Geboren te:	HAAKSBERGEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 10859/60 reeks ZWOLLE d.d. 17-12-1999
Eerst genoemde object in brondocument:	HAAKSBERGEN C 3276

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Maria Johanna Catharina van Mast
Hazemolenweg 9 A
7482 NG HAAKSBERGEN

Geboren op:	16-05-1949
Geboren te:	HAAKSBERGEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 506/10006 reeks ZWOLLE d.d. 6-6-2005

Kadaster

Betreft:	HAAKSBERGEN C 3276 Geukerdijk HAAKSBERGEN	15-7-2013 10:19:09
Uw referentie:	scharenberg	
Toestandsdatum:	12-7-2013	

Gerechtigde
1/2

EIGENDOM
Mevrouw Maria Johanna Catharina van Mast
Hazemolenweg 9 A
7482 NG HAAKSBERGEN
Geboren op: 16-05-1949
Geboren te: HAAKSBERGEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 10859/60 reeks ZWOLLE d.d. 17-12-1999
Eerst genoemde object in brondocument: HAAKSBERGEN C 3276

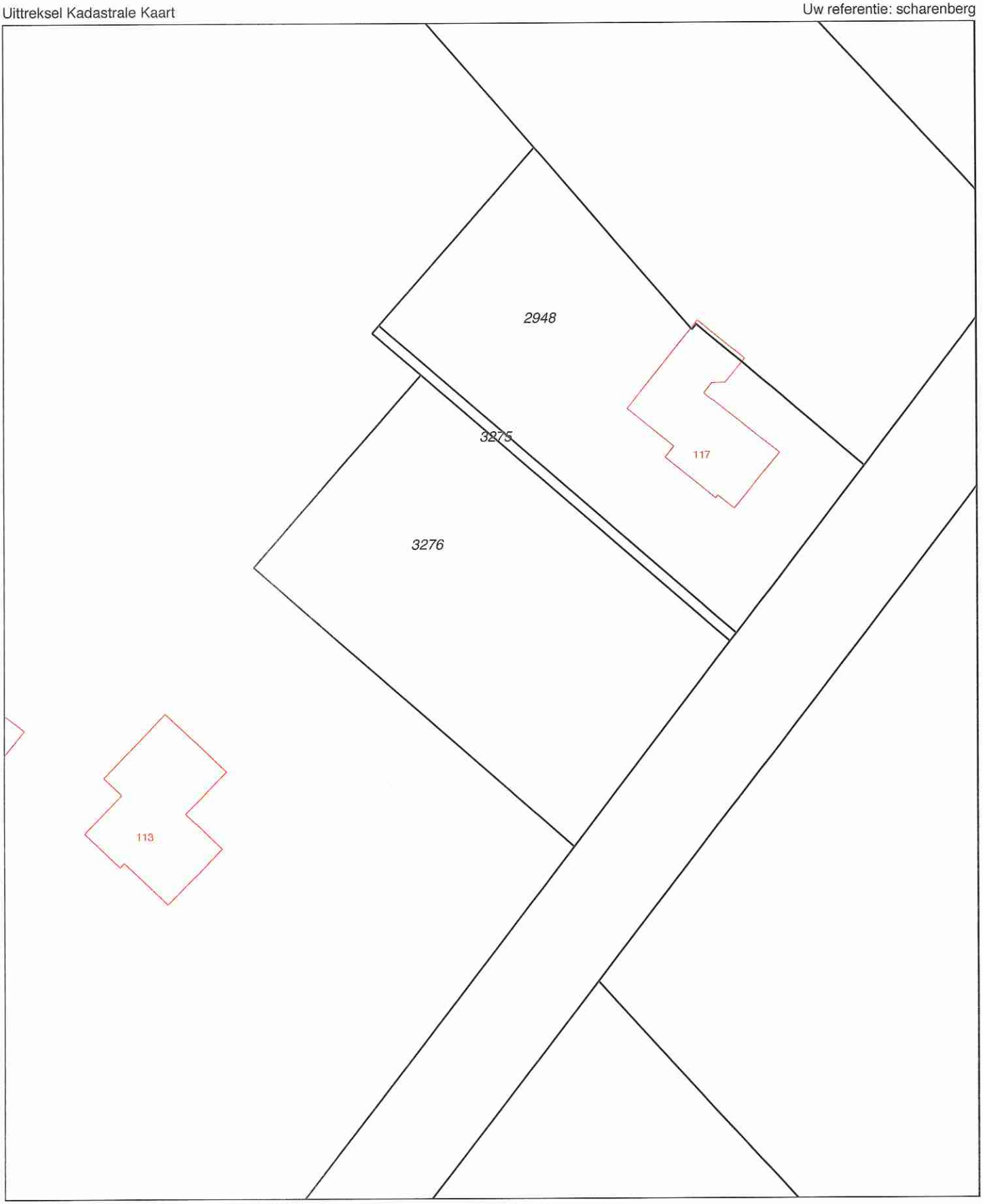
Aantekening recht
BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Johannes Hermanus Bernardus Scharenberg
Hazemolenweg 9 A
7482 NG HAAKSBERGEN
Geboren op: 19-08-1948
Geboren te: HAAKSBERGEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 506/10006 reeks ZWOLLE d.d. 6-6-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: scharenberg



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

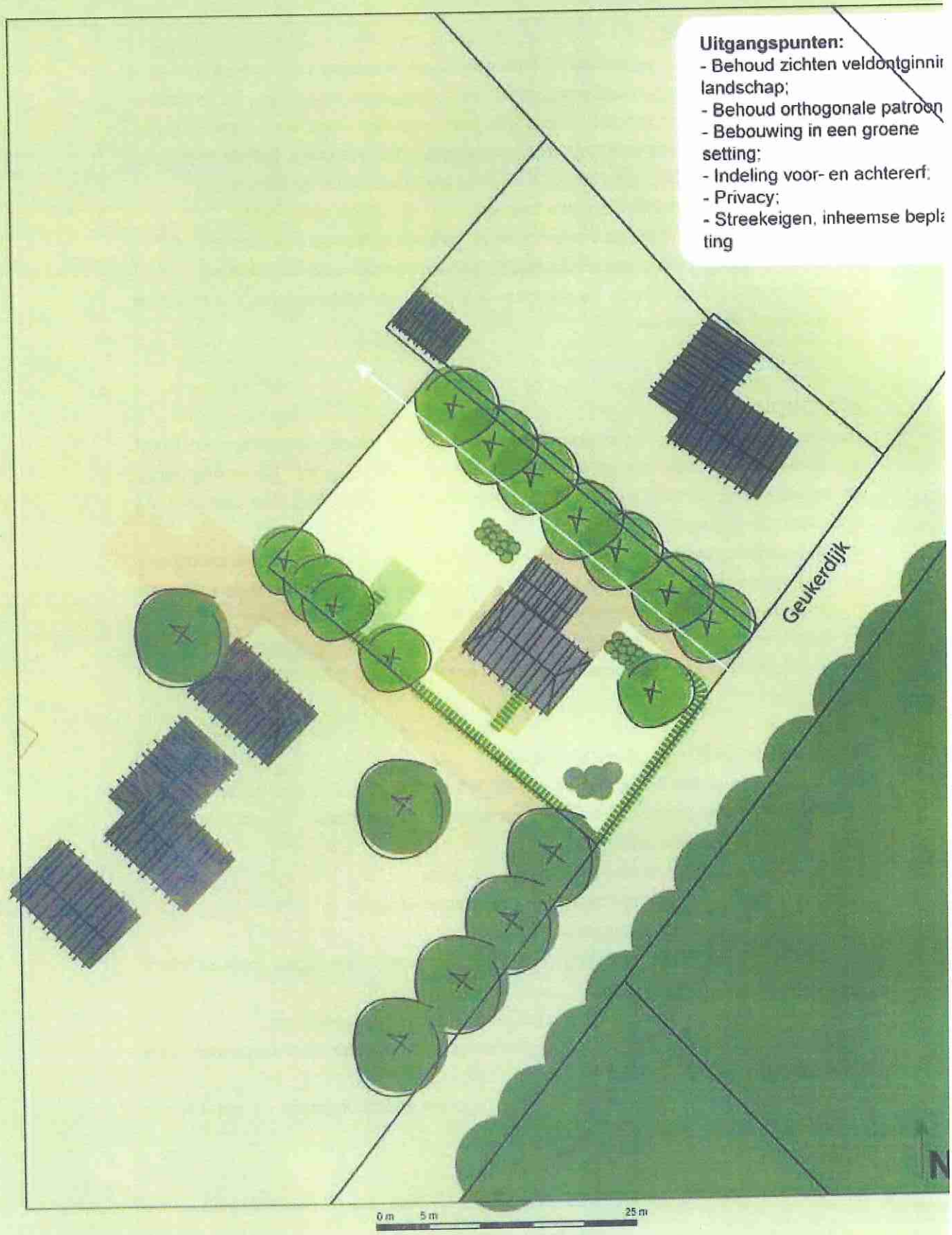
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 15 juli 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	HAAKSBERGEN
Sectie	C
Perceel	3276

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.



LEGENDA:

- Bestaande boom
- Nieuwe boom
- Haag
- Heester
- Plantvak
- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwir
- Bestrating
- Zichtlijn

Eeterwoo

Afbeelding 1. Luchtfoto projectgebied en omgeving met aanduiding projectgrens (roze)

Taxatierapport

gecorrigeerde vervangingswaarde

Watermolenweg 16 - Haaksbergen

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

NVM

Watermolenweg 16, Haaksbergen

Opdrachtgever:	Diaconie Hervormde gemeente Haaksbergen Jhr. Von Heijdenstraat 8 7481 ED HAAKSBERGEN
opdracht verstrekt door:	Eelerwoude, dhr. R. Nijmeijer
Taxateur:	N.A. Oosterhuis Berends-Naafs Makelaars

BERENDS-NAAFS
MAKELAARS

Algemeen

Object:	Twee kapschuren, een stierenstal en een ligboxenstal plaatselijk bekend: Watermolenweg 16, Haaksbergen
Kadastraal bekend:	Gemeente Haaksbergen, sectie S, nummer 575
Doel van de taxatie:	waarderen van de opstal in het kader van de rood voor rood regeling met gesloten beurs in de provincie Overijssel. Alleen de onderdelen nodig voor de bepaling van de waarde voor het vaststellen van de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn op waarde geschat.
Waarderingsgrondslag:	de gecorrigeerde vervangingswaarde Op basis van de KWIN gegevens 2006 - 2007
Peildatum:	14 mei 2007
Opnamedatum:	14 mei 2007

Verantwoording en aansprakelijkheid
Voor zover niet anders vermeld in dit taxatierapport en bijgevoegde bijlagen is de informatie in dit taxatierapport verkregen van de opdrachtgever. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Tenzij anders vermeld zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. van toepassing.

Taxateur vrijwaard zich van de eventuele onjuistheid van de gegevens aangezien hij de benodigde informatie voor dit taxatierapport niet rechtstreeks heeft kunnen ontvangen van de voormalige eigenaar cq degene die de investering in het betreffende object heeft gedaan.

Ten tijde van de taxatie was er niemand aanwezig die de taxateur kon voorzien van enige informatie betreffende bouwjaren en het gebruik van de opstallen.
Deze informatie is door taxateur verkregen via de gemeente Haaksbergen uit het bouwdossier en de laatst geldende hinderwettekening (1988).

Omschrijving:

Gebouw I (berging/loods), de schuur is gebouwd omstreeks 1967, opgetrokken uit halfsteens muren en de gevels zijn voorzien van damwandbeplating, het dak is gedekt met pannen. De schuur is aan de voorzijde voorzien van vier kanteldeuren en aan de zijkant bevindt zich een loopdeur. De schuur is voorzien van een betonvloer en een zolderruimte.

Totale afmeting ± 10,8m x 6,25m (op ca. 68 m²)
De onderhoudstoestand is redelijk

Gebouw II (stierenstal), gebouwd omstreeks 1965, opgetrokken van steens muren en gedekt met asbestcementplaten. Onder en naast de schuur bevindt zich een mestopslag van ca. 100 m³.
In eerste instantie is de stal gebouwd als vleesvarkenstal, de stal is echter in de jaren 80 verbouwd tot stierenstal. Vanwege het ontbreken van informatie over het gebruik van de stal hebben we de situatie in de laatste hinderwettekening aangehouden.
De stal is voorzien van een tweetal volledig roosterhokken, een tweetal hokken met ligboxen en een grupstal welke ruimte biedt voor ca. 8 stieren. De totale capaciteit van de stal is 100 stieren. Het gedeelte met de grupstal bevindt zich onder dak van de achtergelegen berging, maar wordt meegerekend met de stierenstal.

Afmeting ± 28m x 8m (opp. ca. 224m²)
De onderhoudstoestand is matig

Gebouw III (berging), gebouwd in 1966, uitgebreid in 1975, opgetrokken van houten en stalen spanten, de wanden zijn opgetrokken uit hout, damwand en steen, het dak is gedekt met asbestcementplaten. De vloer van de schuur is onverhard.
In de schuur bevindt zich een uitbouw van de stierenstal welke is meegenomen in de oppervlakte van gebouw II (stierenstal).

Afmeting ± 10m x 15m (op ca. 150m²)
De onderhoudstoestand is matig

Gebouw IV (ligboxenstal), gebouwd in 1988, opgetrokken van stalen spanten met stenen spouwmuren, het dak is gedekt met asbestcementplaten en is voorzien van een ventilatienok (tafelmodel).
De stal (2+1 rijen ligboxen) is voorzien van 40 ligboxen met een centrale voergang met voerhekken. De stal heeft een mestopslag met een inhoud van 440 m³ waarbij alles onderkelderd is behalve de voergang.
De stal is voorzien van een visgraatmelkstal met 2 x 3 standen waarvan de inventaris gedeeltelijk is verwijderd en een tanklokaal.

Afmeting ± 22m x 20m (op ca. 440m²)
De onderhoudstoestand is redelijk

Waardering
Ondergetekende verklaard het hierboven omschreven object ter plaatse te hebben opgenomen en daarna op een waarde gesteld per peildatum zoals hierna is weergegeven.

Gecorrigeerde vervangingswaarde per stal:

- gebouw I (berging/loods) : € 2.550,--
- gebouw II (stierenstal) : € 25.000,--
- gebouw III (berging) : € 4.875,--
- gebouw IV (ligboxenstal) : € 63.204,--

De totale gecorrigeerde vervangingswaarde: € 95.629,--
Zegge VIJFENNEGENTIGDUIZENDZESHONDERDNEGENENTWINTIG euro

Aldus opgemaakt te Goor d.d. 31 mei 2007

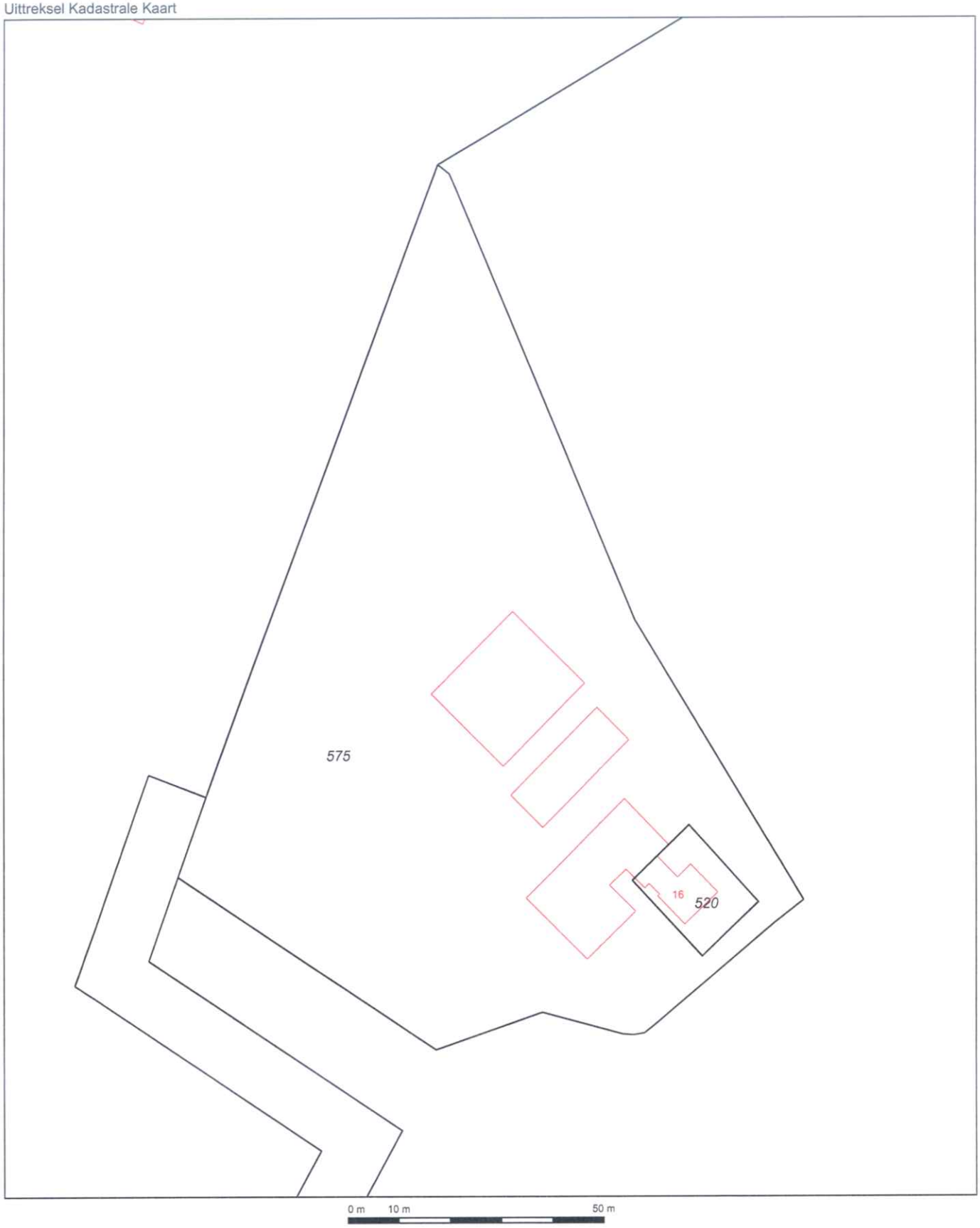
Berends-Naafs Makelaars
N.A. Oosterhuis

Bijlagen:

- Situatieschets met gebouwnummering
- Kadastrale kaart
- rekenbladen

I
II
III
IV

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

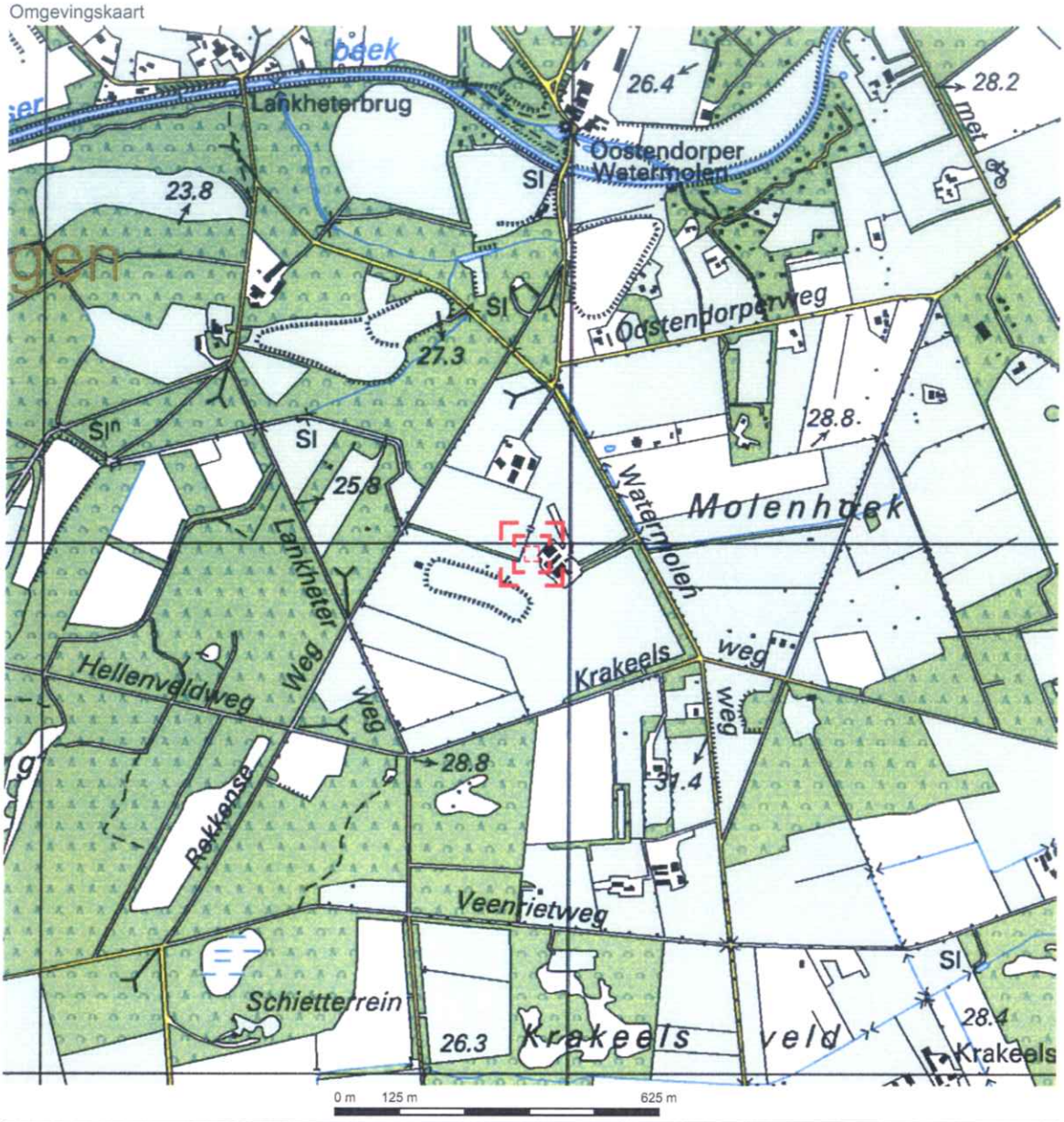
Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	HAAKSBERGEN
Sectie	S
Perceel	575

Voor een eensluidend uittreksel, ZWOLLE, 25 mei 2007
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.

Omgevingskaart



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object HAAKSBERGEN S 575

Watermolenweg , HAAKSBERGEN

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.

bebouwd gebied
- a huizenblok, groot gebouw
- b huizen
- c hoogbouw
- d kas

wegen
- 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
- wandelgebied
- fietspad
- pad, voetpad
- weg in aanleg
- weg in ontwerp
- viaduct
- tunnel
- vaste brug
- beweegbare brug
- brug op pijlers

spoorwegen
- spoorweg: enkelspoor
- spoorweg: dubbelspoor
- spoorweg: driesporig
- spoorweg: viersporig
- a station b laadperron
- tram
- a metro bovengronds b metrostation

hydrografie
- waterloop: smaller dan 3 m
- waterloop: 3-6 m breed
- waterloop: breder dan 6 m
- a schutsluis b brug c vonder d koedam
- a grondduiker b stuw c duiker d sluis

bodemgebruik
- a weide met sloten
- b bouwland met greppels
- c boomgaard
- d fruitkwekerij
- e boomkwekerij
- f weide met populieren
- g loofbos
- h naaldbos
- i gemengd bos
- j griend
- k heide
- l zand
- m dras en riet
- n heg en houtwal

overige symbolen
- a kerk, moskee
- b toren, hoge koepel
- c kerk, moskee met toren
- d markant object
- e watertoren
- f vuurtoren
- a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer
- a kapel b kruis c vlampijp d telescoop
- a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine
- a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast
- a hunebed b monument c poldergemaal
- a begraafplaats b boom c paal d opslagtank
- a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis
- schietbaan
- afrastering
- hoogspanningsleiding met mast
- muur
- geluidswering

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

naam	Watermolenweg 16, Haaksbergen
projectnummer	0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer	Gebouw I, garage/berging
oppervlakte	68 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0	€ -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0	€ -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ 150	68	€ 10.200
werkplaats	125-170	per m2	€ -	0	€ -
sleufsilo					**€ -**
vloer	23-36	per m2	€ -	0	€ -
wanden	60-80	per m2 wand	€ -	0	€ -
perssapput 2 m3	385	per stuk	€ -	0	€ -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0	€ -
Overige gebouwen					
			€ -	0	€ -
				Totaal	**€ 10.200**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	10.200
restwaarde	25%	€	2.550 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	7.650

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ 7.650	1967	40	100%	€ 7.650	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilo	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen				1			
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	€	2.550 +
	€	2.550

gecorrigeerde vervangingswaarde € 2.550

Rekenblad GVW Vleesstieren

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

naam	Watermolenweg 16, Haaksbergen
projectnummer	0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer	Gebouw II, vleesstieren
oppervlakte	224 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
opvang/opfokstal					
0-5 mnd groepshuisvesting	870-1000	fl -	€ -	0	€ -
afmeststal (5-17 mnd)					**€ 100.000**
3 mnd mestopslag	1000-1200	per dier	€ 100	1.000	€ 100.000
6 mnd mestopslag	1100-1300	per dier	€ -		€ -
9 mnd mestopslag	1200-1400	per dier	€ -		€ -
afmeststal (5-24 mnd) (450kg gesl.gew.)					**€ -**
3 mnd mestopslag	1150-1350	per dier	€ -		€ -
6 mnd mestopslag	1250-1450	per dier	€ -		€ -
9 mnd mestopslag	1350-1550	per dier	€ -		€ -
				Totaal	**€ 100.000**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		34%	€	100.000
restwaarde	25%		€	25.000 -
vervangingswaarde-restwaarde			€	75.000

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	aandeel van totaal	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
opvang/opfokstal	5,0%	100%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
investering	5,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	5,0%	0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
afmeststal 5-17 mnd	5,0%	100%	€ 75.000	1965	42	100%	€ 75.000	€ -
investering	5,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	5,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
afmeststal 5-24 mnd	5,0%	100%	€ -	0	1	5%	€ -	€ -
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	€	25.000	+
	€	25.000	

gecorrigeerde vervangingswaarde € 25.000

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

naam	Watermolenweg 16, Haaksbergen
projectnummer	0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer	gebouw III, berging/loods
oppervlakte	150 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0	€ -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ 130	150	€ 19.500
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0	€ -
werkplaats	125-170	per m2	€ -	0	€ -
sleufsilo					€ -
vloer	23-36	per m2	€ -	0	€ -
wanden	60-80	per m2 wand	€ -	0	€ -
perssapput 2 m3	385	per stuk	€ -	0	€ -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0	€ -
Overige gebouwen					
			€ -	0	€ -
				Totaal	**€ 19.500**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	19.500
restwaarde	25%	€	4.875 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	14.625

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ 14.625	1966	41	100%	€ 14.625	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilo	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen				1			
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	€	4.875 +
	€	4.875

gecorrigeerde vervangingswaarde € 4.875

Rekenblad GVW ligboxenstal

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

naam Watermolenweg 16, Haaksbergen
projectnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer Gebouw IV, Ligboxenstal
oppervlakte 440 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
Totaal					€ 184.000
gehele stal	€ 4.600	€ -	€ 4.600	40	€ 184.000
melkstal	€ 35.000	€ -	€ 35.000	0	€ -
voercomputer	€ 12.000	€ -	€ 12.000	0	€ -
afkalfstal	€ 15.000	€ -	€ 15.000	0	€ -
tank / tanklokaal	€ 60.000	€ -	€ 60.000	0	€ -
overige	€ 30.000	€ -	€ 30.000	0	€ -
overige	€ 5.000	€ -	€ 5.000	0	€ -
overige	€ 5.000	€ -	€ 5.000	0	€ -
					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	184.000
restwaarde	25%	€	46.000 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	138.000

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel						afschrijving			waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel		bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag		afschrijving
100%	romp	34%	€ 46.920	1988	19	63%	€ 29.716		€ 17.204
100%	afbouw	34%	€ 46.920	1988	19	100%	€ 46.920		€ -
100%	inrichting	32%	€ 44.160	1988	19	100%	€ 44.160		€ -

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

Investeringen 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		*€ 17.204*

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€	17.204
correctiefactor functionele veroudering	1,00		
functionele afschrijving		€	-
bedrag na afschrijving		€	17.204

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	17.204	
restwaarde	€	46.000	+
	€	63.204	

gecorrigeerde vervangingswaarde € 63.204