Rood voor Rood Leemdijk 18

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Rood voor Rood Leemdijk 18

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Initiatiefnemer:

Naam: Fam. J. Jansen
Adres: Leemdijk 18
Postcode: 7481 TD
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: 6288
Datum: Augustus 2013
Projectleider: E. Stevens
Landschapsontwerper: S.J. Roeters

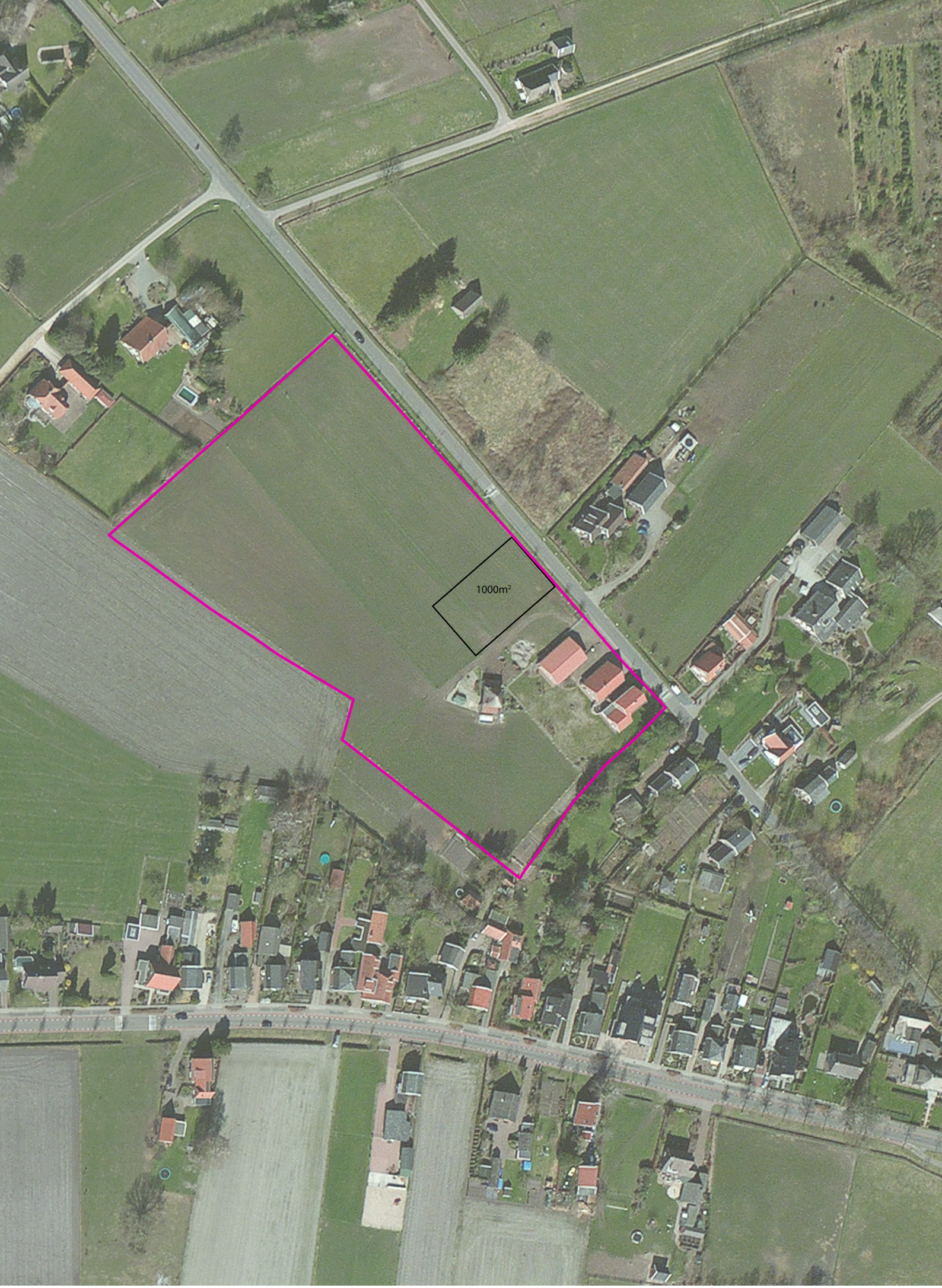
INHOUD

1 INLEIDING 9
1.1 Aanleiding 9
1.2 Principeverzoek en kwaliteitsimpuls 11
1.3 Bestemmingsplanwijziging 11

2 TERUGBOUWEN OP DE SLOOPLOCATIE NIET GEWENST 13
2.1 Herontwikkeling oude agrarische erven 13
2.2 Een cultuurhistorische setting van gebouwen 15
2.3 Nieuwbouw aan Braamweg 6 leidt tot aantasting erf 15
2.4 Nieuwbouwlocatie gevonden aan de Leemdijk 15

3 LANDSCHAPSANALYSE 17
3.1 Analyse ondergrond 17
3.2 Bodemkaart en plantsoorten 19
3.3 Analyse historie 23
3.4 Beleving landschap 25
3.5 Wensen vanuit de initiatiefnemer 25

4 OMGEVINGSANALYSE 27
4.1 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009) 27
4.2 Ontwikkelingsperspectieven 29
4.3 Natuurlijke laag 31
4.4 Laag van het agrarische cultuurlandschap 31
4.5 Stedelijke laag en Lust- en Leisurelaag 33
4.6 Ecologische Hoofdstructuur 33
4.7 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 33
4.8 Landschapsontwikkelingsplan 35
4.9 Bestemmingsplan 35
4.10 Rood voor Rood en VAB beleid 2011 35



Afbeelding 1. Luchtfoto projectgebied en omgeving met aanduiding projectgrens (roze) en nieuwbouwperceel van 1000m² (zwart)

5 UITGANGSPUNTEN 37
5.1 Landschap 37
5.2 Erfénsemble 38
5.3 Beplanting 38
5.4 Samenvatting meerwaarde 39

6 VISIE & INRICHTING 41
6.1 Visie Leemdijk 41
6.2 Elementen nader beschreven 41

7 ONDERZOEKEN EN MILIEU 45
7.1 Quick-scan Flora en fauna 45
7.2 Bodem en archeologie 45
7.3 Geluid 45
7.4 Luchtkwaliteit 46

8 FINANCIËLE ONDERBOUWING ONTWIKKELING 49
8.1 Waarde bouwbestemming 49
8.2 Sloopkosten 49
8.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde 49
8.4 Investeringen in ruimtelijke kwaliteit 50
8.5 Conclusie 51

BIJLAGEN 53

Afbeelding 2. Topografische kaart

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om naast het bestaande bouwblok aan de Leemdijk 18 een woningbouwkavel te realiseren met een bestemmingsomvang van 1000 m², zie afbeelding 1, 2, 4 en 5. Op het erf aan de Leemdijk 18 te Haaksbergen bevinden zich geen landschapontsierende bedrijfsgebouwen. Om de mogelijkheid te verkrijgen hier een woning te ontwikkelen wordt een woningbouwrecht van elders aangewend. Er wordt bebouwing gesloopt op de locatie Braamweg 6 te Haaksbergen. De te slopen oppervlakte aan schuren op de locatie Braamweg 6 betreft 1079 m². 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 Braamweg en is verzocht in te stemmen met het verplaatsen van het woningbouwrecht naar een locatie elders. Zie afbeelding 3 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 Braamweg 6, waarbij het bouwrecht niet op de locatie zelf ontwikkeld wordt, maar elders wordt gerealiseerd. De destijds door het Oversticht opgestelde notitie uit 2010 bevestigd dit uitgangspunt, deze is als bijlage toegevoegd. De Diaconie was voornemens de woning op eigen grond te ontwikkelen. Omdat een geschikte locatie vinden uiteindelijk moeilijker bleek dan gedacht, heeft zij besloten de “rechten” te verkopen. De initiatiefnemer van de ontwikkeling aan de Leemdijk is in contact gekomen met de Diaconie en beide partijen hebben een voorlopige koopovereenkomst getekend voor het bouwrecht. Het verkregen bouwrecht op de locatie Braamweg 6 wil de initiatiefnemer inzetten op het erf aan de Leemdijk. Op deze locatie kan de nieuwbouw goed worden ingepast. Er wordt daarmee 1079 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt, in ruil voor een woningbouwkavel en een kwaliteitsverbetering voor het landschap.

Afbeelding 3. Overzicht te slopen bebouwing Braamweg 6, Haaksbergen

Afbeelding 4. Zicht op de nieuwbouwlocatie richting het noordwesten

Afbeelding 5. Zicht op de nieuwbouwlocatie richting het zuiden

1.2 Principeverzoek en kwaliteitsimpuls

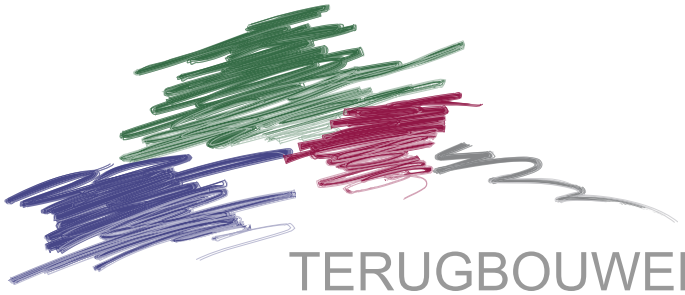
De gemeente Haaksbergen ziet mogelijkheden om de voorgestane ontwikkeling door middel van een bestemmingsplanwijziging beleidsmatig mogelijk te maken. De gemeente heeft de initiatiefnemer geadviseerd om een principeverzoek in te dienen. Door een principeverzoek in te dienen worden regelingen van de gemeente getoetst en wordt gekeken hoe aan de gestelde randvoorwaarden kan worden voldaan. Ook wordt de gewenste kwaliteitsimpuls verbeeld en toegelicht. In dit rapport worden onderstaande punten behandeld. Deze komen overeen met wat door de gemeente is gevraagd.

1. Inleiding
2. Onderbouwing waarom terugbouwen op slooplocatie niet gewenst is.
3. Beleid- en landschapsanalyse
4. Randvoorwaarden en visie
5. Inrichtingsschets
6. Milieuaspecten
7. Conclusies

1.3 Bestemmingsplanwijziging

Na akkoord van de gemeente op het principeverzoek stelt de gemeente het bestemmingsplan op voor het gewijzigd gebruik van de locatie. De initiatiefnemer laat de voor de bestemmingsplanwijziging benodigde (milieu)onderzoeken uitvoeren.

Afbeelding 6. Foto's van de sloop van de bebouwing met op de achtegrond het behouden erf



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 tien 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 Braamweg 6 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.

Afbeelding 7. Foto's van de sloop van de bebouwing met op de achtegrond het behouden erf

2.2 Een cultuurhistorische setting van gebouwen

Aan de Braamweg 6 te Buurse zijn de landschapsontsierende opstallen gesloopt. Het erfensemble bestaat op dit moment uit een boerderij (erf ’t Amerika) uit de ontginningsperiode (jaren dertig) met een kapschuur, schöppe en werktuigenberging. Het grote aantal schuurtjes en stallen (totaal 1080 m2) op het erf dat gesloopt is, maakt de kern van het erf weer zichtbaar. De kern wordt gevormd door een boerderij met achterhuis met daarachter de twee schuren en schöppe aan omheen gesitueerd. Het op die wijze ontstane compacte erf wordt daarmee als afgerond beschouwd. In de bijlage is de inrichtingstekening opgenomen van de locatie.

2.3 Nieuwbouw aan Braamweg 6 leidt tot aantasting erf

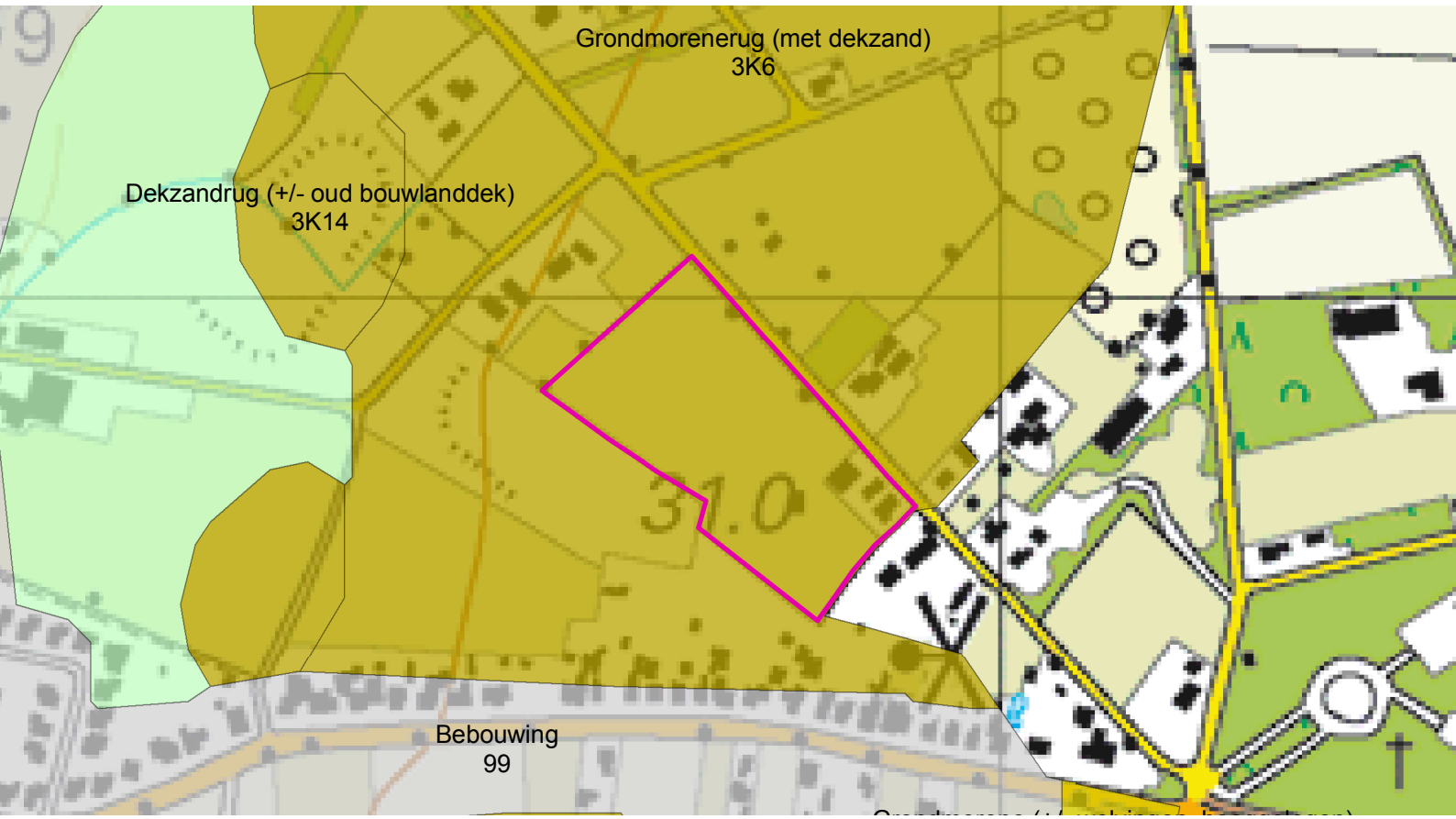
Op het erf is geen geschikte locatie te vinden voor de realisatie van een Rood voor Rood kavel, zonder bovengenoemde cultuurhistorische setting van erf ’t Amerika geweld aan te doen. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt vooral bereikt door de solitaire ligging van de boerderij in combinatie met de bossen en landbouwgronden. Het toevoegen van een extra woongebouw met bijgebouw op het erf creëert geen eenheid met de bestaande bebouwing maar een ‘dubbelerf’. De, voor het landschap kenmerkende, ontstane openheid door de sloop van de bijgebouwen wordt daarmee op een ongewenste manier doorbroken.

Langs het erf liggen fiets- en wandelroutes en in de directe omgeving zijn diverse campings gelegen. De locatie biedt een kans om de ontstaansgeschiedenis van het gebied beleefbaar te maken. Het betreft hier een ontginningserf uit de periode rond 1900. De voormalige markegronden werden vanuit Buurse verder ontgonnen richting het Witte Veen. De locatie vormt dan ook de schakel tussen het oude landschap rond Buurse en het onontgonnen Witte Veen. Het benadrukken van deze relatie en geschiedenis geeft dan ook goede kansen voor versterking van de recreatieve beleefbaarheid van het landelijk gebied.

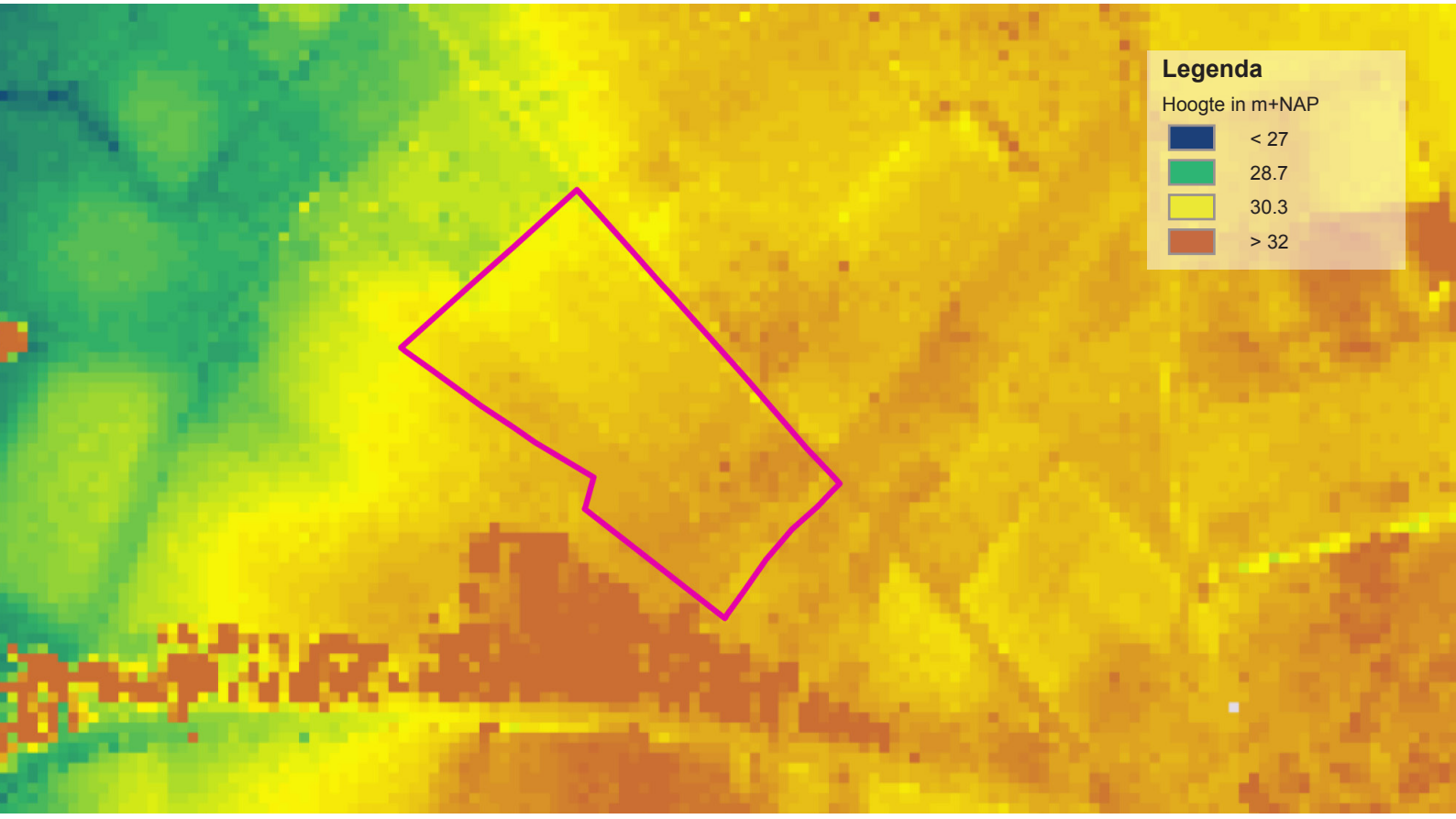
Samengevat is de conclusie dat realisatie van de Rood voor Rood kavel op een andere locatie dan de slooplocatie gewenst is.

2.4 Nieuwbouwlocatie gevonden aan de Leemdijk

Zoals al in de aanleiding omschreven is de initiatiefnemer voornemens een woningbouwkavel te ontwikkelen aan de Leemdijk. Zoals al in de aanleiding omschreven is de initiatiefnemer voornemens een woningbouwkavel te ontwikkelen aan de Leemdijk. 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 hier een woning ontwikkeld kan worden. In de volgende hoofdstukken is de projectlocatie nader bekeken en is de gewenste ontwikkeling vanuit landschap en beleid onderbouwd.



Afbeelding 8. Geomorfologische kaart



Afbeelding 9. Hoogtekaart

3

LANDSCHAPSANALYSE

3.1 Analyse ondergrond

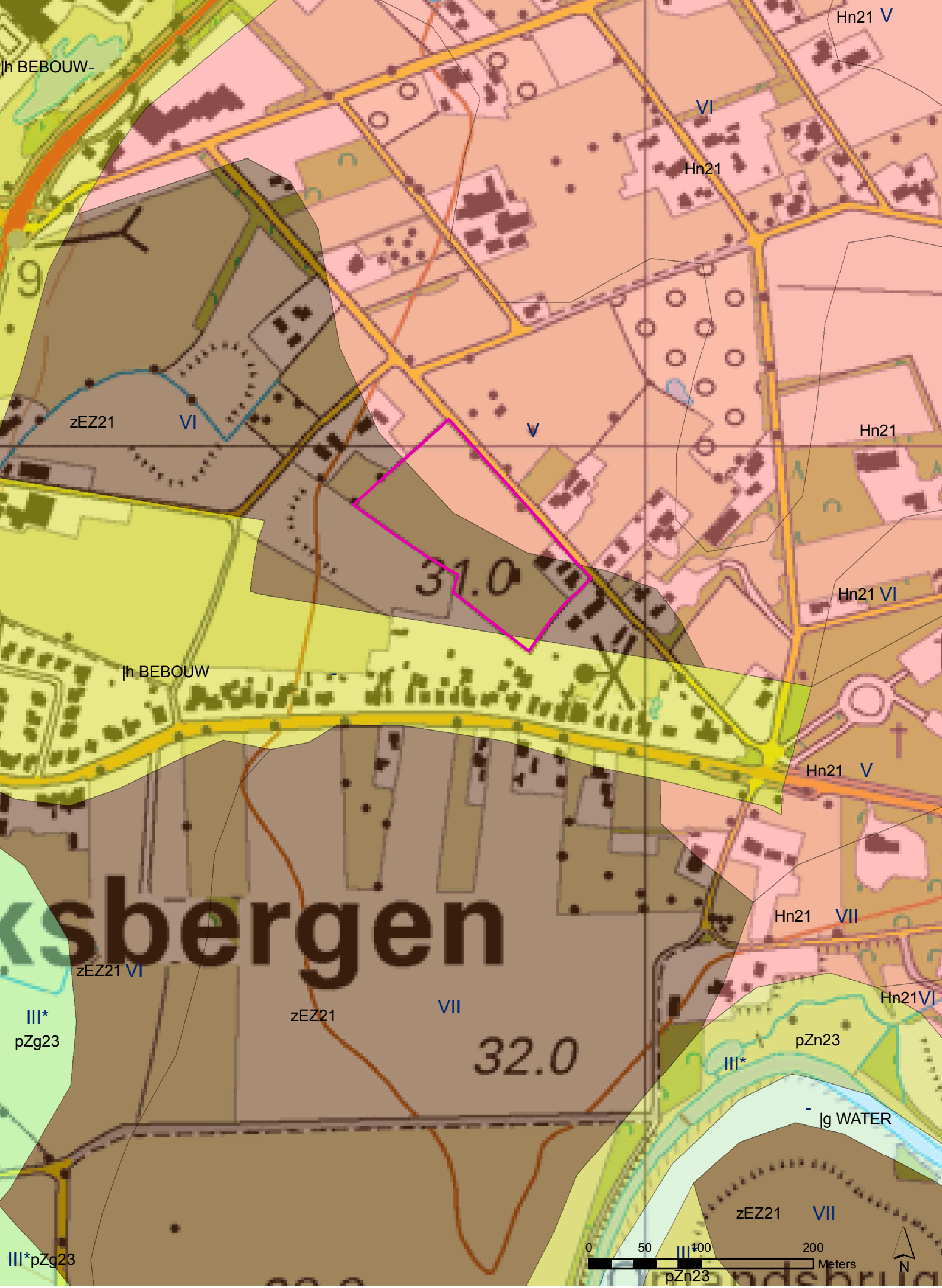
De geomorfologische kaart, hoogtekaart en bodemkaart, afbeelding 8, 9 en 10 onderbouwen de huidige verschijningsvorm van de locatie. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong nat. In de laagtes verzamelt zich water. De beken en rivieren zijn zomers kleine stromen met droge geulen en ’s winters 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 8 laat zien dat het gebied rond de Leemdijk in het dekzandruggengebied ligt (3K14). 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 9, 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.



Afbeelding 10. Bodemkaart

3.2 Bodemkaart en plantsoorten

De bodemkaart van afbeelding 10 geeft extra informatie over de ontstaansgeschiedenis van de locatie en onderbouwd de 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 een breed sortiment te kiezen ontstaat een grotere diversiteit en grotere ecologische waarde. Ten zuidwesten van het projectgebied is de bodem ontwikkeld als enkeerdgrond (zEZ21). In het projectgebied en ten noorden en oosten daarvan is een veldpodzol (Hn21) ontstaan. Het onderscheid tussen beide bodems kan waarneembaar worden gemaakt en worden versterkt door het toepassen van verschillende plantsoorten op de juiste plek. Enkele soorten zijn afgebeeld op de volgende pagina.

3.2.1 Enkeerdgrond

Ten zuiden van het projectgebied bestaat de bodem uit een zwarte enkeerdgrond (zEZ21) met grondwatertrap VI. Voor het uitoefenen van de landbouw vóór de uitvinding van kunstmest was het essentieel om voldoende plantvoedende bestanddelen beschikbaar te hebben. Als gevolg van de landbouwontwikkeling bestond het landschap rond 1000 na Chr. uit een afwisseling van akkercomplexen ofwel essen, bossen, struwelen, half open parkgebieden en heischrale graslanden. Essen zijn landschappelijk herkenbare, ruimtelijk begrensde eenheden die voor akkerbouw gebruikt worden door meerdere boeren. Ze zijn hoekig van vorm, scherp begrensd, open en meestal begrensd door een steil randje van 50-100cm. De es was omgeven door een houtwal om vee en wild uit het akkerland te houden. De bosgemeenschap die bij deze bodem past is het Droog Wintereiken - Beukenbos. Passende bomen zijn: beuk, wintereik, zomereik, ruwe berk, winterlinde, haagbeuk, esp, zoete kers en esdoorn. De struiken zijn: vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar en boswilg, wilde appel, taxus, kamperfoelie, framboos, brem en klimop. Enkele soorten zijn afgebeeld op de volgende pagina. (bron: Aanleg van Gemengde loofhoutbeplantingen met inheemse soorten, 1994.)

3.2.2 Veldpodzol

Het noordelijke deel bestaat uit een veldpodzol met grondwatertrap V. Veel van deze bodems 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. Kenmerkend voor veel veldpodzolen, is dat ze getuigen van de enorme landgebruiksveranderingen in het (recente) verleden. Eerst een uitvoerig gebruik als heidevelden. Vervolgens in cultuur gebracht voor de landbouw door cultuurtechnische ingrepen en tegenwoordig, ingrepen om de arme omstandigheden weer terug te krijgen. De bosgemeenschap die bij deze bodem past is het Vochtig Berken - Zomereikenbos. Passende bomen zijn: zomereik, ruwe berk, zachte berk, grove den en zwarte els. Passende struiken zijn: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg, grauwe wilg en krent. (bron: Aanleg van Gemengde loofhoutbeplantingen met inheemse soorten, 1994.) Enkele soorten zijn afgebeeld op de volgende pagina.

Enkeerdgrond, Droog Wintereiken - Beukenbos

Afbeelding 11. Wintereik

Afbeelding 12. Beuk

Afbeelding 13. Linde

Afbeelding 14. Ratelpopulier (Esp)

Afbeelding 15. Lijsterbes

Afbeelding 16. Kamperfoelie

Veldpodzol, Vochtig Berken - Zomereikenbos

Afbeelding 19. Zachte berk

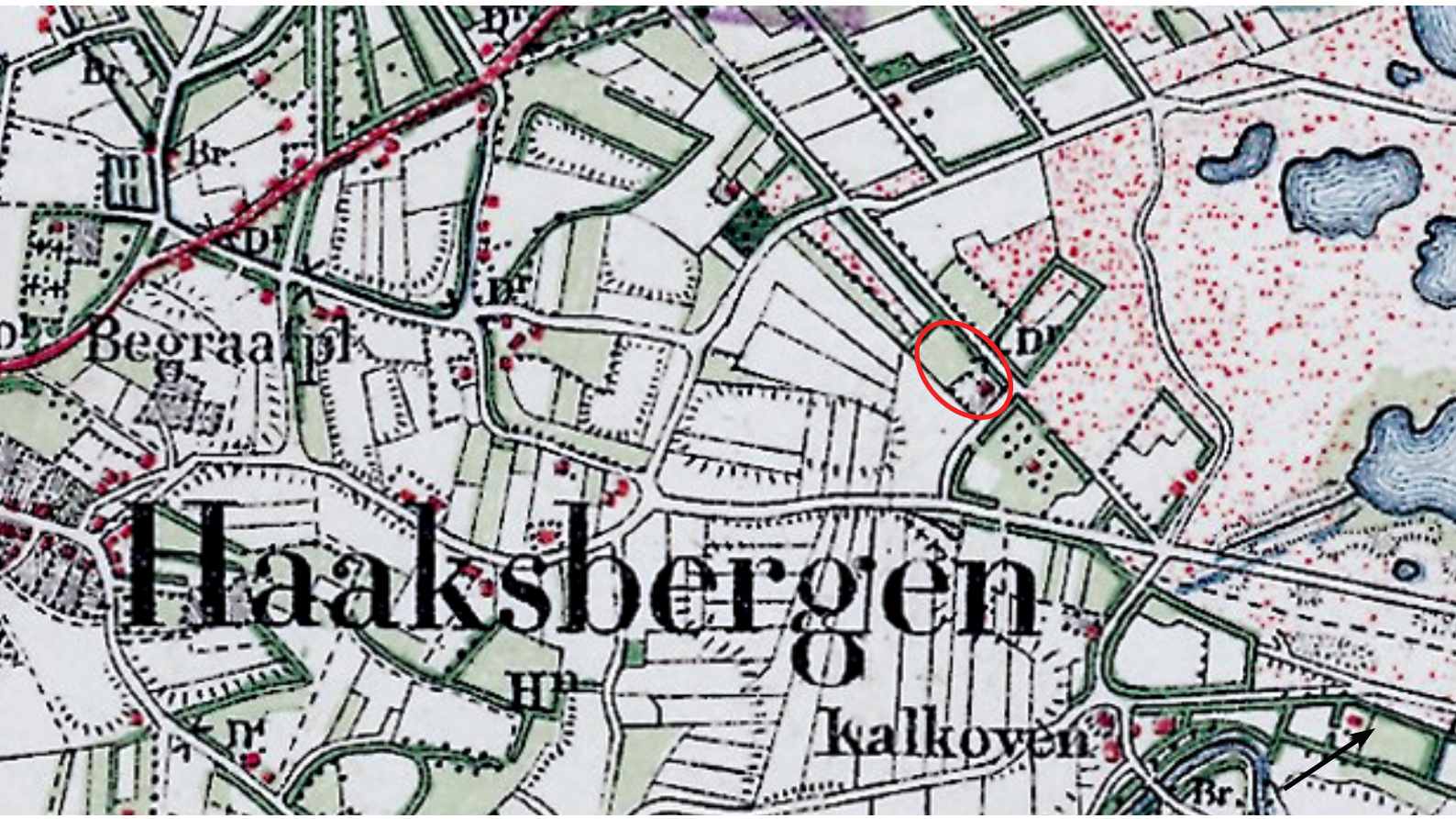
Afbeelding 17. Zomereik

Afbeelding 18. Zwarte els

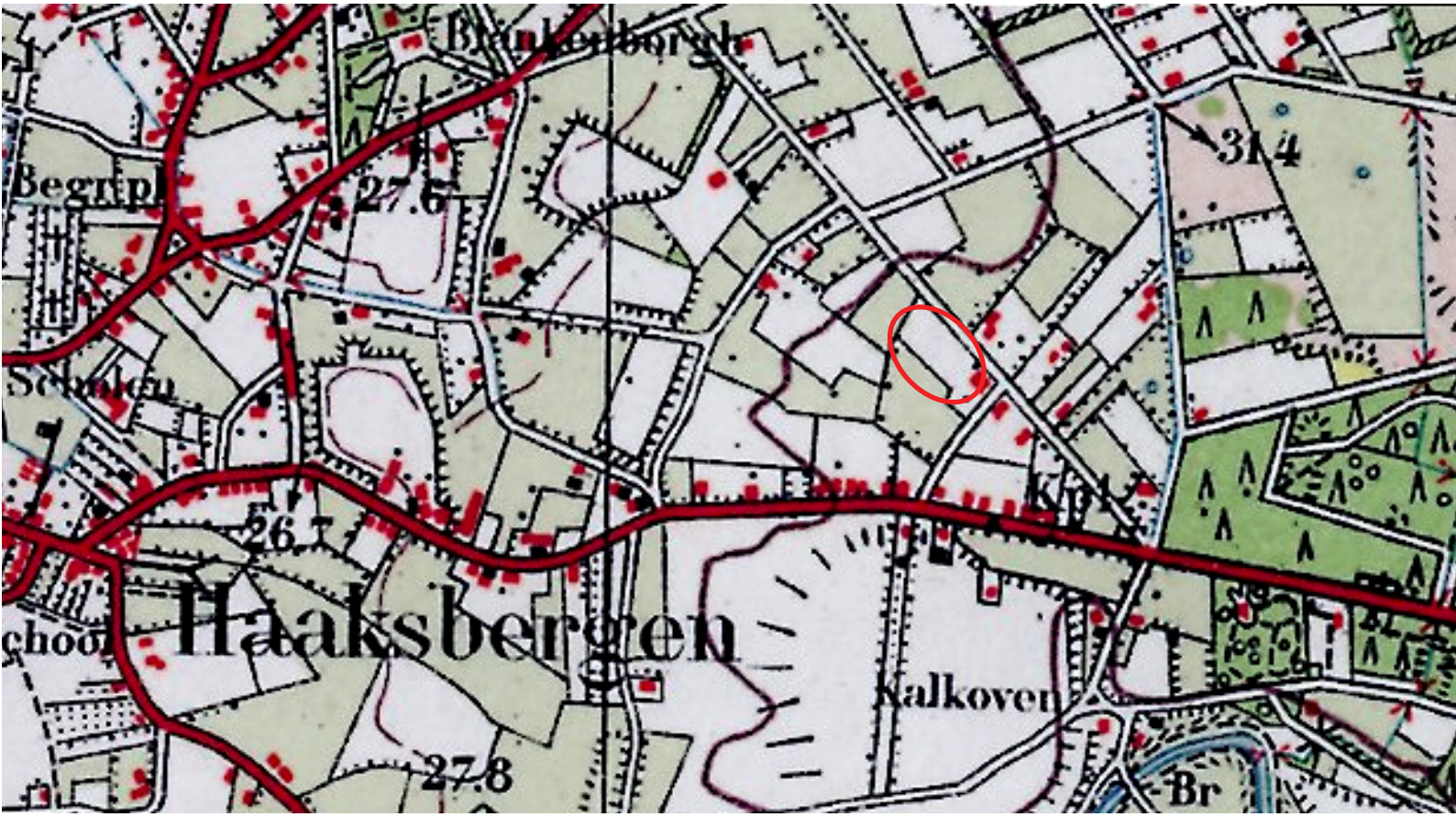
Afbeelding 20. Lijsterbes

Afbeelding 21. Grauwe wilg

Afbeelding 22. Krent (in bloei)



Afbeelding 23. Historische kaart 1902



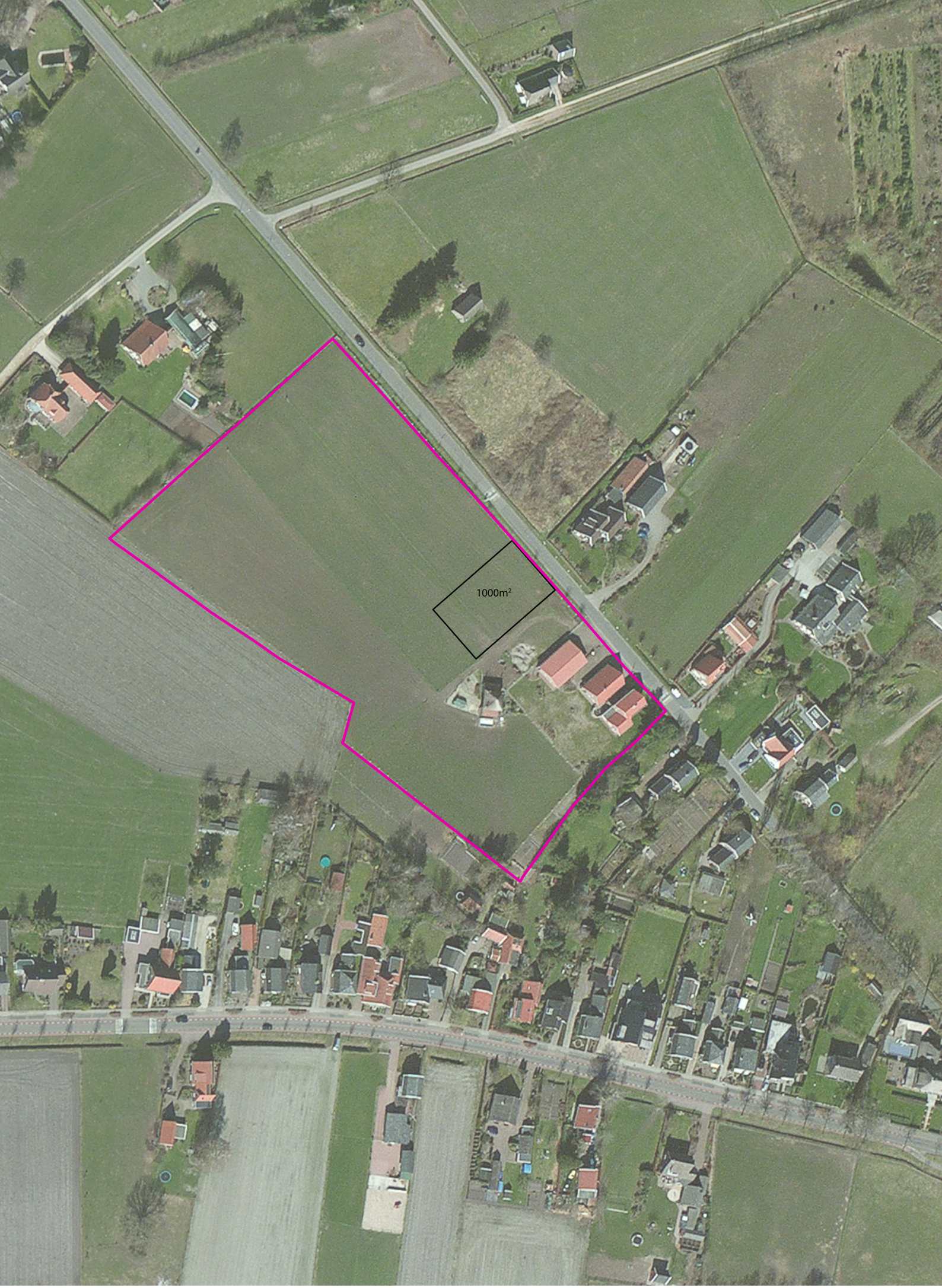
Afbeelding 24. Historische kaart 1937

3.3 Analyse historie

Op de historische kaarten is het erf omcirkeld. Op de kaart van 1902 is een duidelijk onderscheid zichtbaar tussen het oude organisch vormgegeven essenlandschap en de woeste gronden (roze op de kaart). Enkele velden zijn ontgonnen. Herkenbaar aan de rechthoekige verkaveling omheind met houtwallen. Door de introductie van kunstmest eind 19e eeuw werd het potstalsysteem overbodig en kwam de ontginning van de woeste gronden op gang. Op de kaart van 1937 is te zien dat toen bijna alle woeste grond was ontgonnen. Er is slechts een enkel heideveld over. De houtwallen zijn omgevormd tot bomenrijen, een scheiding middels struiken is overbodig geworden door de intrede van prikkeldraad. In 1965 zijn de gevolgen van mechanisatie in de landbouw te herkennen aan de grootschaligere verkaveling in het gebied. Het is dan ook niet verwonderlijk dat deze schaalvergroting is doorgezet op het schaalniveau van de erven zelf. Door het verloren gaan van de nut en noodzaak van erfbeplanting is dit steeds meer in verval geraakt en in veel gevallen geheel verdwenen. Het erf aan de Leemdijk, komt het eerst voor op de kaart van 1890 die vrijwel gelijk is aan die van 1902 van afbeelding 25. Vanuit het landschap gezien is het gewenst om de onderscheidende elementen van het betreffende landschapstype te versterken en waar mogelijk te herstellen. Rekening houdend met het huidige gebruik. Het betreft onderstaande elementen:

- erfstructuur en beplanting (onderscheid tussen voor- en achtererf);
- houtwallen op perceelsgrenzen;
- wegbegeleidende beplanting.

Afbeelding 25. Historische kaart 1965



Afbeelding 26. Luchtfoto met aanduiding eigendom en nieuwbouwlocatie

3.4 Beleving landschap

Het huidige landschap wordt voornamelijk beleefd vanaf de openbare weg. Zowel door bewoners, passanten als recreanten. Er lopen geen (wandel)paden door het projectgebied. Het gebied is weids en wordt gedomineerd door de horizon en het zicht op enkele markante herkenningspunten in de omgeving zoals de bebouwde kom van Haaksbergen. De bebouwing van de Leemdijk 18 heeft een vrij grote invloed op het projectgebied. De bestaande bebouwing heeft een vrij stedelijk karakter, met vrij hoge goothoogtes. Witte daklijsten en details in het metselwerk ontbreken. Ook ontbreekt de erfbeplanting op landschapsschaal grotendeels. Wel is enige sierbeplanting aanwezig. Hier ligt een verbeterpunt ten behoeve van de inrichting van het nieuwe erf. Door een goede landschappelijke inpassing kan het zicht op de bebouwde kom worden verfraaid.

3.5 Wensen vanuit de initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft als wens een los hoofd- en bijgebouw te plaatsen. Qua landschappelijke erfbeplanting sluiten de wensen van de initiatiefnemer aan, op de beplanting die in verschillende beleidsdocumenten als passend binnen het landschap worden gezien. Hieronder vallen:

- Een fruitgaard op het zij of voorerf;
- Enkele solitairen op het achtererf;
- Gedeeltelijk een haag rondom het erf.

De initiatiefnemer heeft onlangs knotwilgen op zijn perceel langs de Leemdijk geplant. Dit voorziet al in enige wegbegeleidende beplanting.

Afbeelding 27. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4

OMGEVINGSANALYSE

De provincie Overijssel en gemeente Haaksbergen hebben diverse beleidsplannen die van toepassing zijn op of uitspraken doen over de voorgestane ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt hier aandacht aan besteed. Dit om duidelijk te krijgen wat de opgaven en ontwikkelingsruimte voor deze ontwikkeling is. Bij elke paragraaf worden de conclusies opgesomd. Deze vormen de basis voor hoofdstuk 4.

4.1 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)

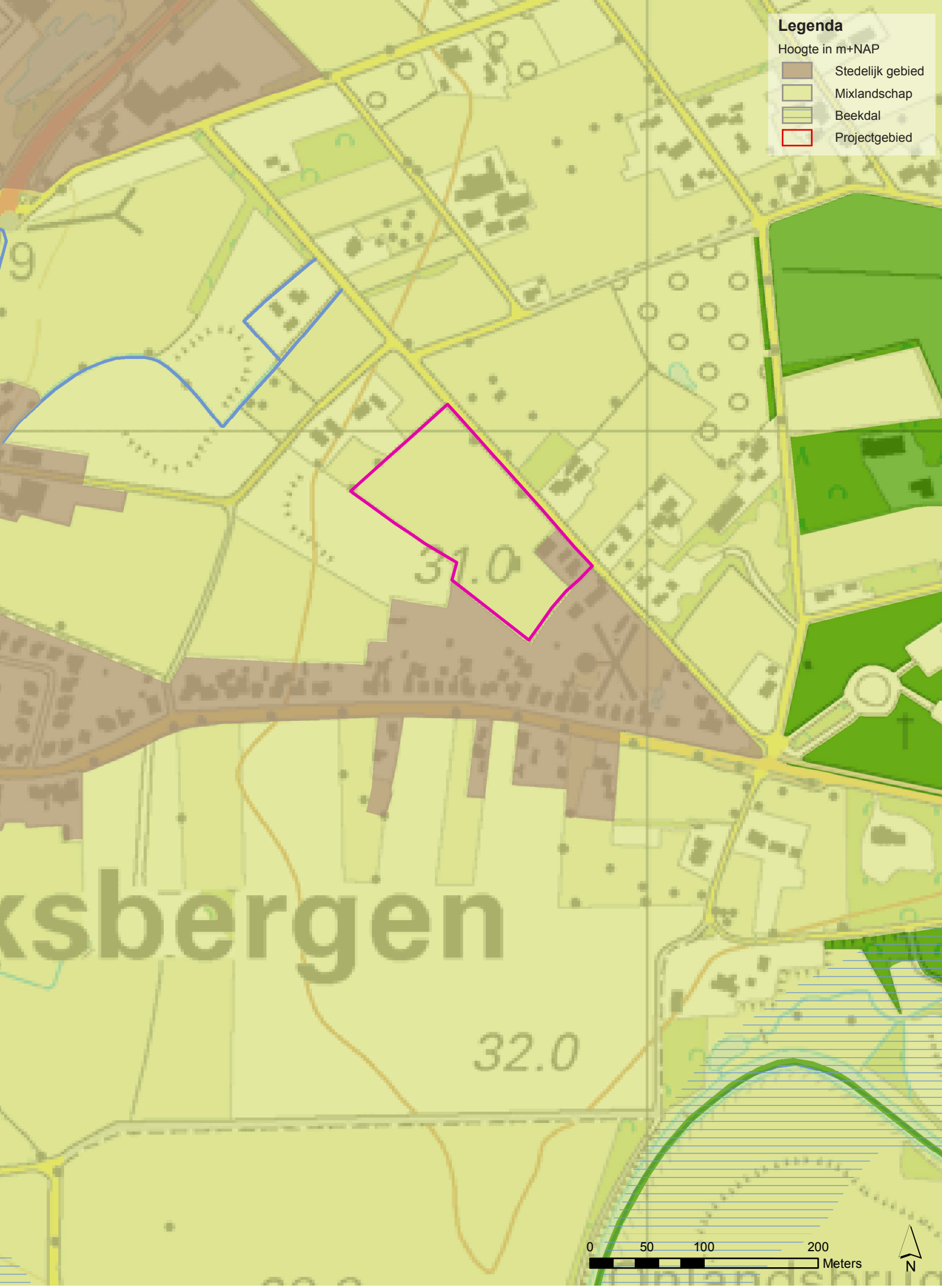
Het belangrijkste provinciale ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samenbrengt. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

4.1.1 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 die in afbeelding 27 zijn verbeeld. Aan de hand van deze 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.

4.1.2 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase generieke beleidskeuzes gaat het om de vraag of de ontwikkeling past binnen de normatieve keuzes uit de omgevingsvisie. Geconstateerd wordt dat hier sprake van is.



Afbeelding 28. Ontiwkkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel

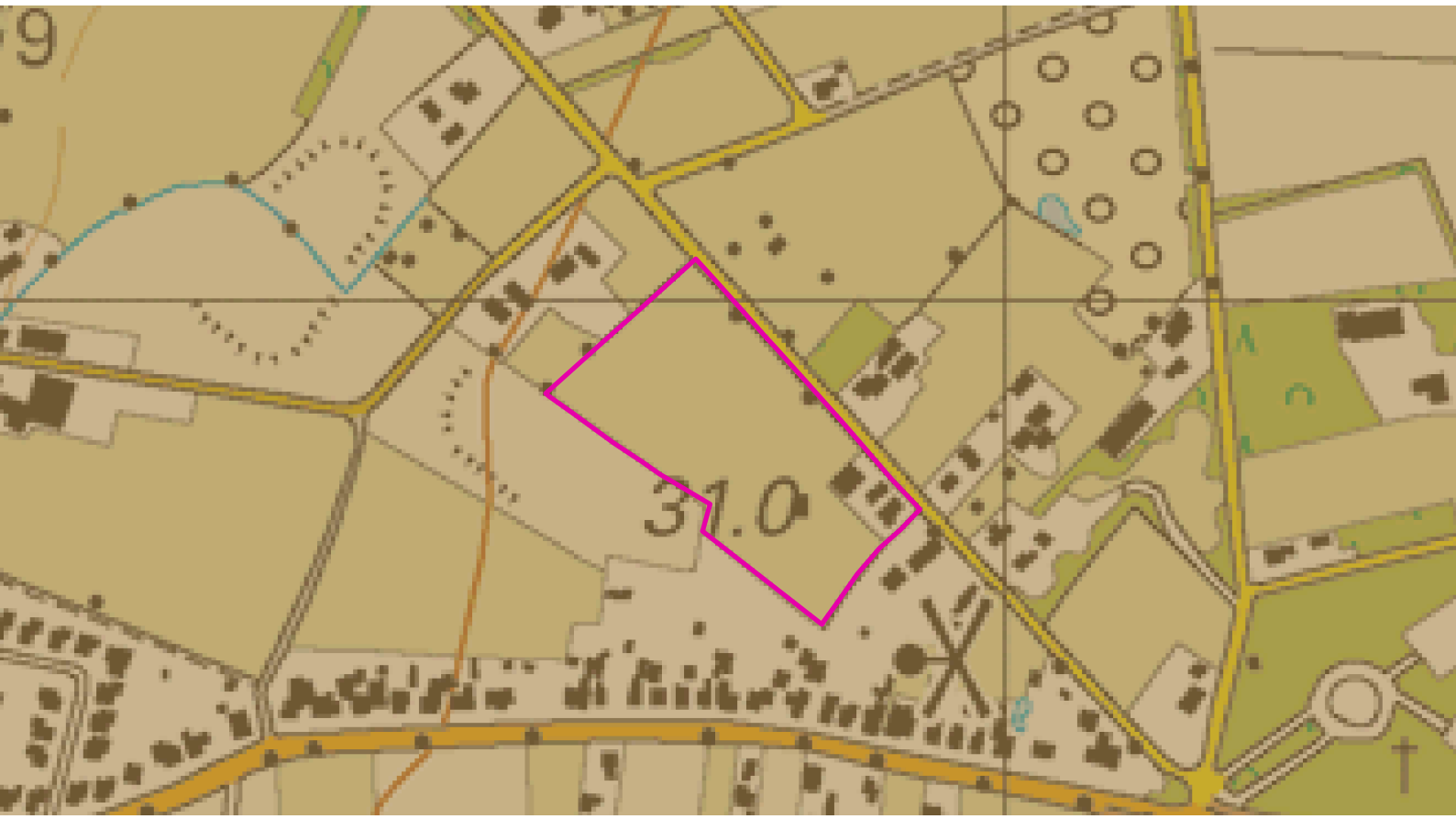
4.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving, afbeelding 28. Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte oftewel het mixlandschap. De bestaande bebouwing ligt in het Stedelijk gebied. De Ecologische Hoofdstructuur ligt circa 200 meter van het projectgebied verwijderd.

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.

Uitgangspunten voor mixlandschappen zijn:

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



Afbeelding 29. Natuurlijke laag

Afbeelding 30. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

4.3 Natuurlijke laag

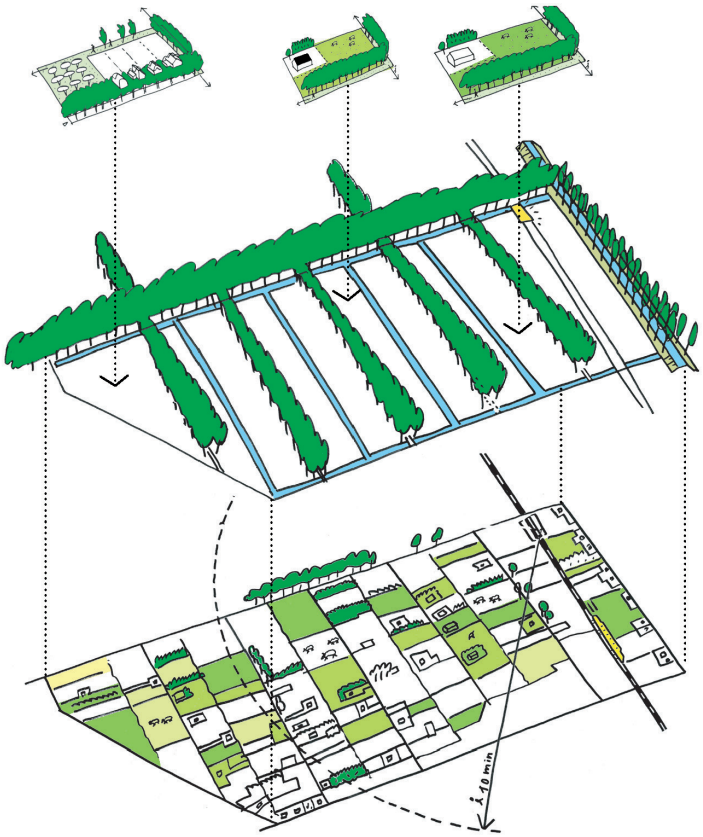
De natuurlijke laag, afbeelding 29, is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag een betekenis gekregen in het menselijke 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. De projectlocatie midden op een dekzandvlakte. Verschil van hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en kan beleefbaarder worden gemaakt. Dit kan door onderstaande uitgangspunten te hanteren.

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

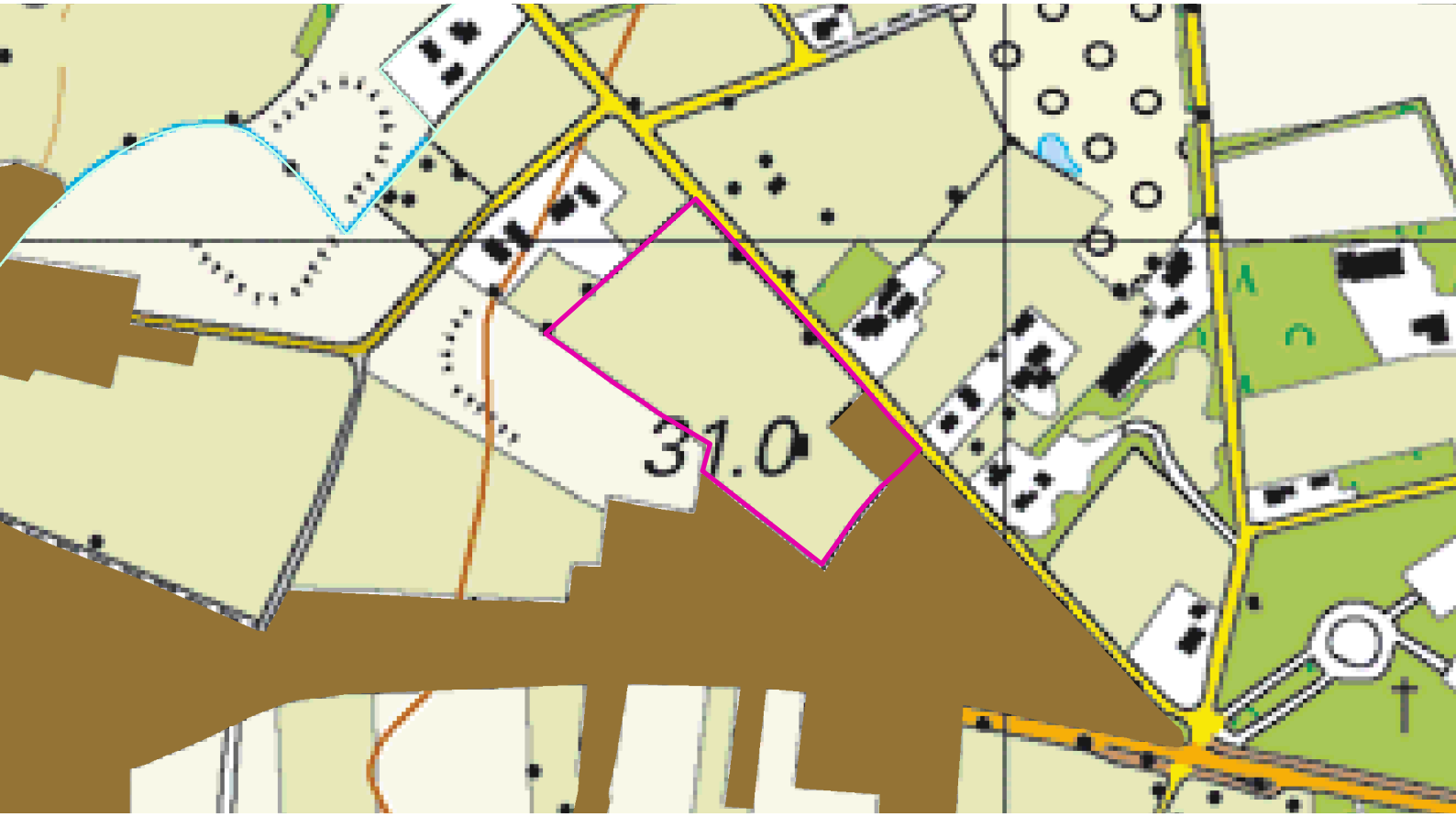
4.4 Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap, afbeelding 30, 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 erf aan de Leemdijk 18 maakt volgens de kaart van de omgevingsvisie deel uit van het Jonge ontginningenlandschap en ligt vlakbij het oude hoevenlandschap en het essenlandschap, zoals ook uit de historische kaarten blijkt. 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. Wegbeplanting was aanwezig en het bestaande erf ligt inderdaad als een blok langs de weg. Eventuele nieuwe erven behoeven een stevige landschappelijke inpassing. Uitgangspunt hierbij is:

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



Afbeelding 31. Principetekening Oude hoevenlandschap uit de omgevingsvisie



Afbeelding 32. Lust en leisurelaag en stedelijke laag

4.5 Stedelijke laag en Lust- en Leisurelaag

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landsschap besloten liggen. Ondanks dat het hier een nieuw erf betreft dient rekening gehouden te worden met de lokale karakteristieken. 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, zie afbeelding 31, met betrekking tot het plangebied:

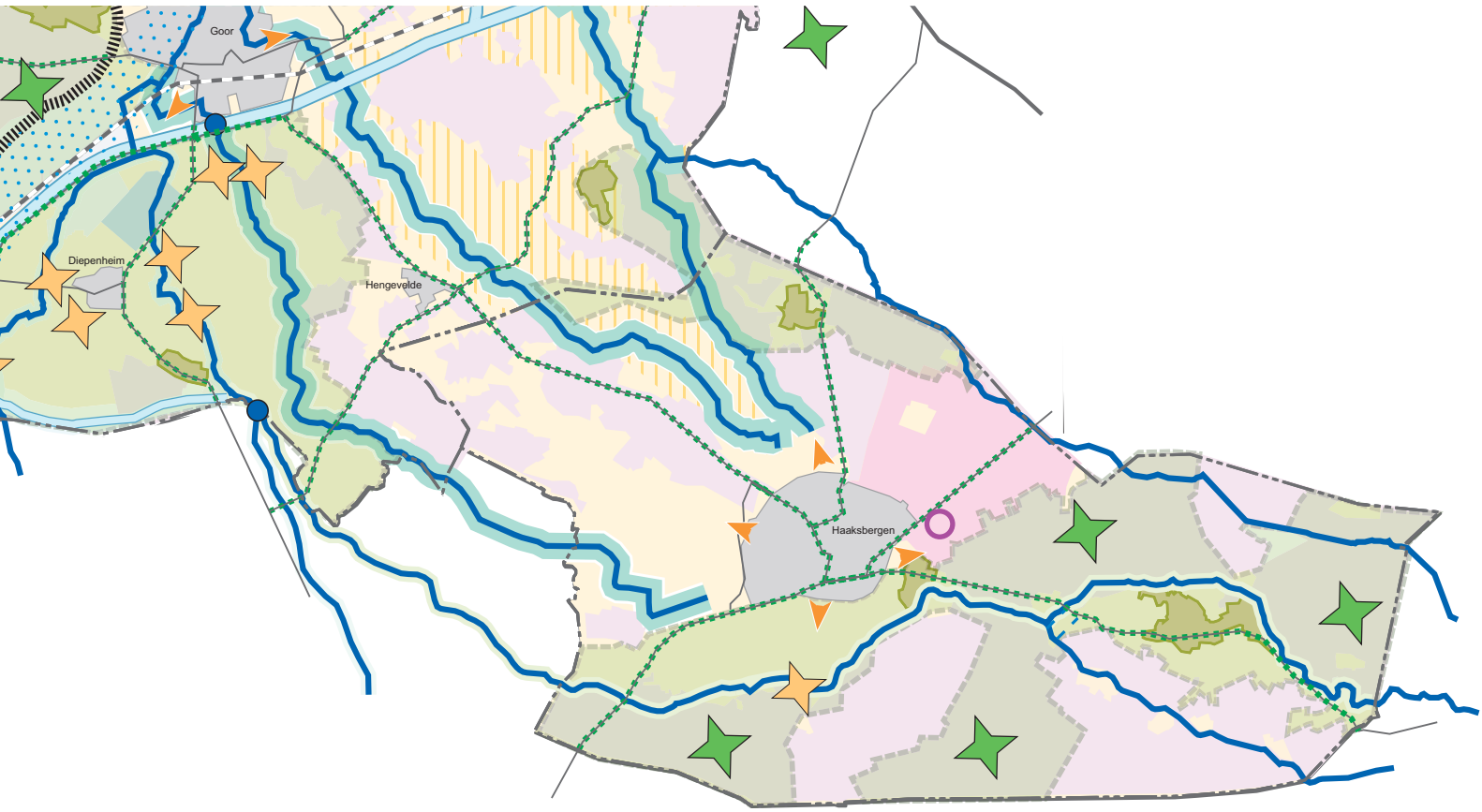
- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Ontwikkeling van erfénsembles die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven;
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voor- en achtererf.
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Onderscheid voor en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;

4.6 Ecologische Hoofdstructuur

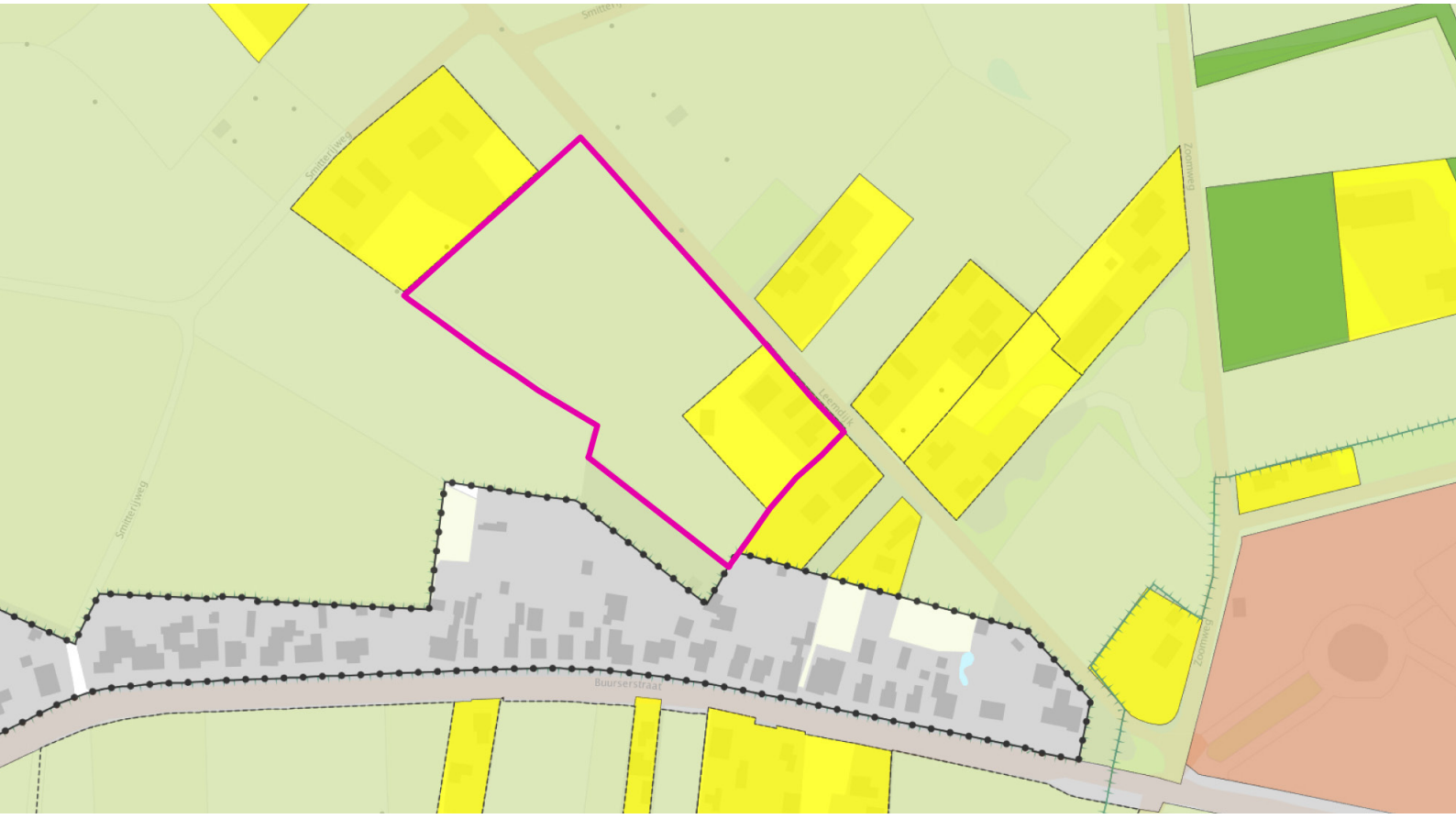
Aangezien de Ecologische Hoofdstructuur circa 200 meter van het projectgebied ligt, worden geen belemmeringen verwacht voor deze voorgestane, kleine ontwikkeling. Daarom wordt niet verder ingegaan op dit beleid.

4.7 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de ‘Kwaliteitsimpuls Groene omgeving’ ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen waaronder Rood voor Rood. Er is een werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de ‘Catalogus Gebiedskenmerken’ zoals beschreven in voorgaande paragrafen. Het uiteindelijke plan is in hoofdstuk 7 nader getoetst aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.



Afbeelding 33. Landschapsontwikkelingsplan visiekaart met aanduiding projectlocatie



Afbeelding 34. Ontwerp bestemmingsplan (5-10-2012)

4.8 Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan, afbeelding 33, zijn enkele specifieke gebiedskenmerken benoemd. Volgens de visiekaart van het lanschapsontwikkelingsplan is het gebied aangemerkt als kleinschalig veldontginningslandschap. Hier wordt voor behoud en versterking van het landschapspatroon gepleit. Dit betekent 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.

4.9 Bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingplan Buitengebied van de gemeente Haaksbergen geeft de huidige bestemming van de gronden weer, zie afbeelding 34. In dit plan is een deel van het projectgebied bestemd als ‘wonen’, de rest van de gronden heeft een agrarische bestemming. Omdat hier een tweede woning ontwikkeld gaat worden en de locatie niet als zodanig bestemd is, is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken.

4.10 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 Braamweg 6, 1080 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.

5

UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het plan, voortkomend uit de voorgaande hoofdstukken, behandeld en vertaald naar het projectgebied. Deze vertaling leidt uiteindelijk tot de visietekening op de voorgaande pagina.

5.1 Landschap

Er wordt een nieuw erf gebouwd in het jonge ontginningenlandschap. Passend bij het altijd aan verandering onderhevig zijnde landschapstype wordt op de bestaande bebouwde kom van Haaksbergen aangesloten met een nieuw woonerf. Daarnaast vindt een gedegen landschappelijke inpassing van het erf plaats. 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 worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en boerenerven;
- Waar mogelijk versterken van oude landschapselementen als lanen, kavelgrensbeplanting, beplante erven, grote open ruimtes en bospercelen;
    - De erfbeplanting is vrij besloten rondom een strak en regelmatig opgezet erf.
    - Een fruitgaard op het zij of voorerf;
    - Enkele solitairen op het achtererf;
    - Gedeeltelijk een haag rondom het erf.
    - 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 schaal van het erf volgt de schaal van de ontginning en de directe omgeving van het erf groeit mee met het erf.

5.2 Erfénsemble

Het erfénsemble wordt gecreëerd door toevoegen van kenmerkende beplantingselementen. Onderstaande uitgangspunten zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkeling:

- Versterken onderscheid tussen voor- en achtererf;
- Koppelen erf aan landschap;
- Ontwikkeling van erfénsembles die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen.

5.3 Beplanting

De uitgangspunten betreffende beplanting die volgen uit beleidsplannen en de landschapsinventarisatie en analyse zijn hieronder opgesomd. Deze punten komen terug in de keuze voor de plantsoorten voor de landschappelijke elementen. In hoofdstuk 6 worden de soorten per element toegelicht. Met de bestaande bodem en waterhuishouding zijn vele soorten mogelijk.

- De verschillen in hoog en laag, droog en nat dienen sturend te zijn voor de ontwikkeling en moeten beleefbaarder worden gemaakt;
- Beplanting van de landschapselementen moet bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- Herstel steilranden waar mogelijk;
- Aanleg fruitboomgaard met haag rondom.

5.4 Samenvatting meerwaarde

De nieuwbouwlocatie met bijbehorende verbetering van de buitenruimte leidt tot een toename in ruimtelijke kwaliteit. Hieronder is de meerwaarde van de ontwikkeling samengevat weergegeven.

- Een goede inpassing van het erf en een mooie, voor recreanten aantrekkelijker gebied;
- Herstel kenmerkende inrichting voor- en achtererf door plaatsing bijgebouw en toevoegen karakteristieke beplanting;
- Versterking van de landschappelijke structuur;
- Behoud van de herkenbaarheid van het jonge ontginningenlandschap door toepassen juiste landschapselementen en erfbeplanting;
- 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;
- Verfraaiing zicht op de bebouwde kom door een goede landschappelijke inpassing.

6

VISIE & INRICHTING

In dit hoofdstuk wordt na de visie, per element de inrichtingsmaatregelen met bijbehorende plantsoorten nader toegelicht voor zowel de slooplocatie als de nieuwbouwlocatie. Per element is aangegeven wat het streefbeeld is en welke plantsoorten worden toegepast.

6.1 Visie Leemdijk

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 is niet of nauwelijks aanwezig. Nieuwe beplanting bestaat uit inheemse soorten. Verder wordt de plantkeuze afgestemd op onderscheid in ligging, hoog en droog, laag en nat. Dit betekent binnen het nieuwe erf soorten die passen bij de veldpodzolbodem. Op het zij-erf wordt een fruitgaard aangelegd, omsloten door een haag. Een eventuele siertuin blijft beperkt. Het achtererf wordt geaccentueerd door een of enkele solitaire bomen. De kosten die zijn gemoeid met het aanleggen van onderstaande beplantingselementen is opgenomen in afbeelding 36 op de volgende pagina.

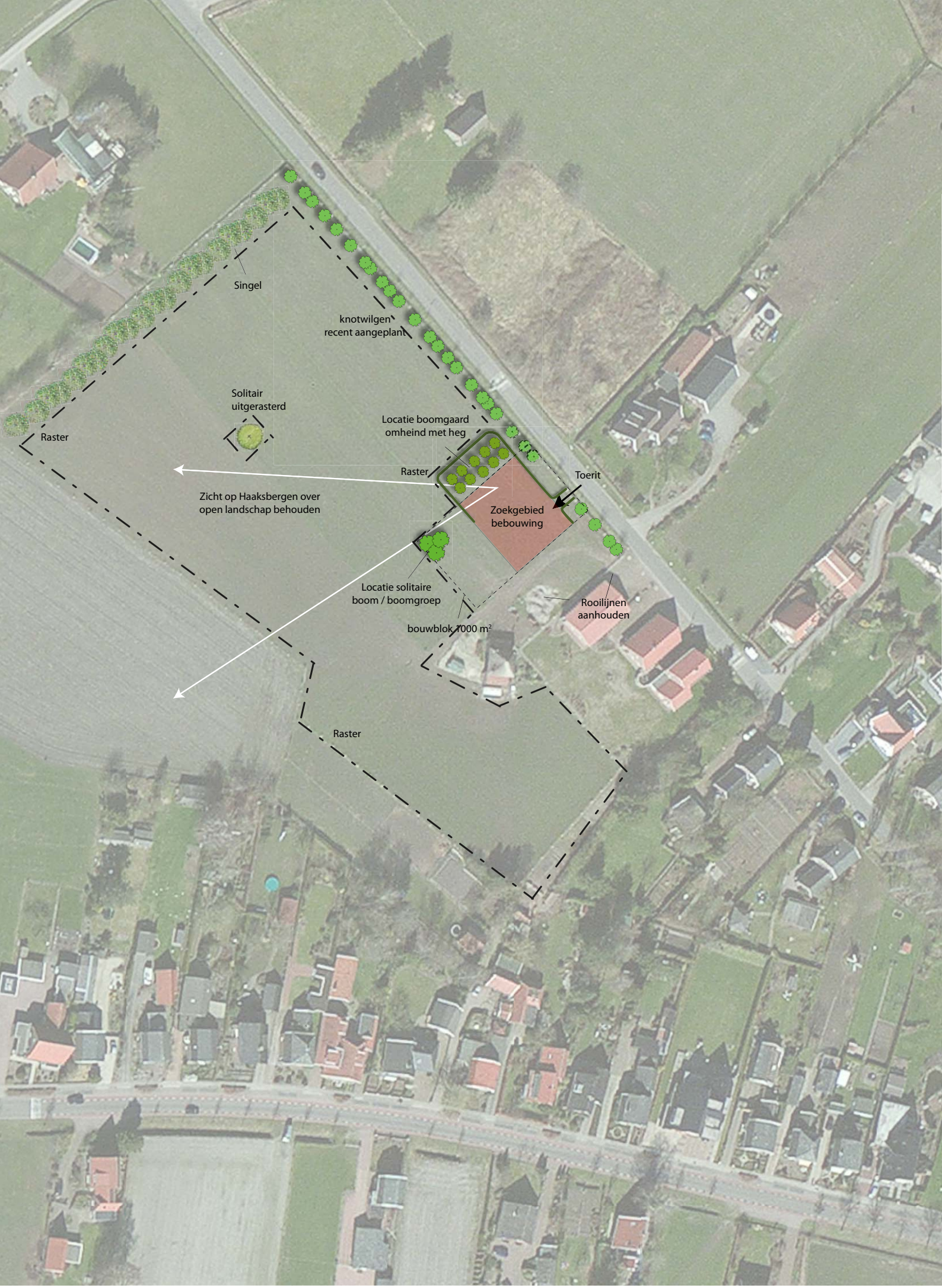
6.2 Elementen nader beschreven

6.2.1 Solitaire bomen

Op het achtererf worden een of enkele solitairen aangeplant. Hiertoe kan gekozen worden uit enkele inheemse soorten zoals de kastanje, beuk, eik of linde. Allen soorten die passen bij deze plek op het erf. Er wordt hier bewust afgeweken van de standaard soorten die voor deze bodem gelden.

6.2.2 Fruitgaard

Een boomgaard van fruitbomen naast de woning versterkt het traditionele karakter van voor-, zij- en achtererf. Zo kan hier een voormalige fruitboomgaard worden hersteld. Door te kiezen voor, van oudsher uit de regio komende, fruitsoorten wordt bijgedragen aan de levende cultuurhistorie van de regio.



Afbeelding 35. Inrichtingsschets landschappelijke inpassing nieuwbouwlocatie

6.2.3 Hagen en siertuin

Om de bescheiden siertuin voor de woning en om de fruitgaard worden hagen aangeplant.

Geschikte plantsoorten zijn bijvoorbeeld meidoorn, sleedoorn en beuk.

6.2.4 Singel

Een singel aan de noordwest zijde van het erf versterkt de ecologische waarde van het gebied.

In de singel worden enkele boomvormers toegepast als eik en linde. maar vooral ook struikvormers als hazelaar, sleedoorn, gelderseroos, meidoorn, vuilboom, lijsterbes etc.

6.2.5 Solitaire boom

In het weiland is een solitaire boom geplant. Een geschikte soort hiervoor is de linde maar een eik is ook passend.

6.2.6 Afrastering

Om de weilanden ook geschikt te houden voor vee wordt er een afrastering geplaatst van gekloofd eiken palen. De afrastering wordt voorzien van twee draden, mogelijk beiden met stroom.

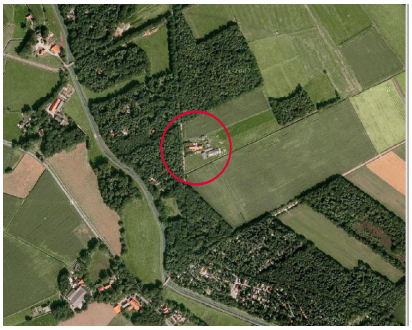
Landschappelijke inpassing

Braamweg, te Buurse Haaksbergen

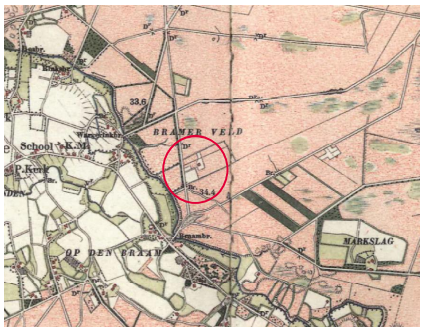
Inventarisatie

Topkaart 2008

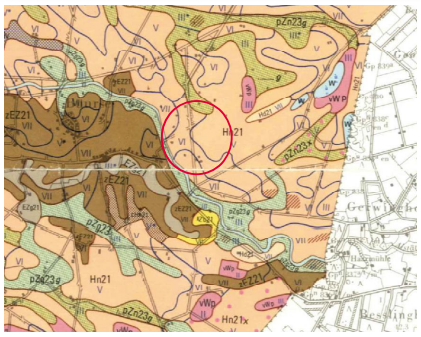
Luchtfoto



Historische kaart 1900



Bodemkaart



Inpassing van twee compensatiekavels

De Diaconie der Hervormde gemeente Haaksbergen is voornemens landschapsontsierende bebouwing te slopen (agrarische opstallen) aan de Braamweg nummer 6 te Buurse in Haaksbergen.
De sloop van de opstallen aan de Braamweg maakt onderdeel uit van een totale herontwikkeling en bestaat uit: het renoveren van de voormalige boerderij (ten behoeve van een woning) en sloop van opstallen op de Watermolenweg 16 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 Braamweg 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 Braamweg ligt in een veldontginning, vlakbij de Buurse beek.
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 gebouwen die er zijn tasten de openheid niet aan en liggen aan en haaks op de ontginningswegen, zoals de Braamweg.
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 VI) 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 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
Tussen bossen en houtwallen ligt een open gebied met daarin het erf "t Amerika' aan de Braamweg 6. Besloten door het bos, lijkt het een wereld op zich te zijn.
Het erf heeft een open karakter en kent nauwelijks landschappelijke structuren. De openheid vormt de verbinding

Eelerwoude
Eelerwoude werkt met passie aan een mooi en leefbaar Nederland

Landschappelijke inpassing

Braamweg, te Buurse Haaksbergen

Inrichtingsschets

met het omringende landschap. De boerderij bestaat uit een woongedeelte en een schuurgedeelte (het achterhuis). Naast de boerderij blijft de schuur met de rode pannen (de veeschuur) staan. Ook de kapschuur blijft behouden.
Achter de veeschuur staat nog een oude fruitboom (zie foto bestaande situatie), dit is een restant van een vroegere boomgaard. De tuin heeft een kleine siertuin aan de voorkant van het erf. Hierdoor ontstaat de karakteristieke onderverdeling van een erf: voor en achter.

Visie
Conclusie/ontwerpuitgangspunten:
Door de opbouw van de bodem en de karakteristieken van het landschap zijn er concrete uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing te benoemen. Hieronder zijn ze opgesomd:

-Herplant van de boomgaard achter het huis
-Duidelijke onderverdeling voor- en achtererf in stand houden (voor: sier, achter: functioneel).
-Een erf in een ontginningslandschap heeft een sober karakter
-Visuele relatie tussen huis en ontginningsweg
-Vorm van het erf is recht
-Tuin kent een groene overgang d.m.v. haag
-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 opgesteld door de gemeente Enschede
- De handvaten uit 'Een catalogus van boerderijen en erven" opgesteld door provincie Overijssel en het Oversticht.

Inrichting

Woning in bestaande boerderij
De bestaande boerderij blijft de functie van woonhuis behouden.

Solitaire boom
De solitaire boom geeft het erf extra karakter, maar omsluit 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.

Boomgroep
Drie bomen markeren het erf aan de kant van de weg. De hierbovengenoemde soorten kunnen gekozen worden.

Siertuin
De siertuin rondom de woning worden naar wens van de bewoners ingericht. De voorkant van het erf wordt echter in gebruik genomen als sier- en nutstuin.

Boomgaard
Aan de achterkant van het erf zijn hoogstamfruitbomen geplaatst. Het is een boomgaard met fruit- of notenbomen (appel, peer, pruim, kers, walnoot). De boomgaard is een renovatie van de vroegere situatie.

Haag
De voortuin is omsloten door groene beukenhagen. De beukenhagen zorgen voor een goede overgang van tuin naar landschap en een bescheiden afbakening van het erf.

Weide
De overige delen van het perceel zijn ingericht als weide voor enkele stuks vee of hobbydieren. De weiden zijn omheind door eikenhouten hekwerken.

Zichtlijnen
Vanuit het huis is een directe zichtrelatie met de ontginningsweg en het omliggende landschap.

Referentiebeelden

Eelerwoude
Eelerwoude werkt met passie aan een mooi en leefbaar Nederland

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
A. Solitaire boom / boomgroep						
	Leveren beuken. Maat 12-14 (1 per 50 meter)	4	stuks	€ 60,00		€ 240
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	4	stuks	€ 40,00	€ 160	
B. Fruitgaard						
	Leveren fruitbomen	9	stuks	€ 91,00		€ 820
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	9	stuks	€ 60,00	€ 540	
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	
D. Singel						
	Leveren planten bosplantsoen (880m2) (1,5st. Per m2)	1320	stuks	€ 1,40		€ 1.848
E. Solitaire boom						
	Leveren Linde. Maat 12-14 (1 per 50 meter)	1	stuks	€ 60,00		€ 60
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	1	stuks	€ 40,00	€ 40	
E. Raster						
	Leveren en aanbrengen veekerend raster 2draden (gladde- of puntdraad)	670	m1	€ 5,50	€ 3.685	
	Leveren en aanbr. luxe eiken landhek (1 delig)	3	st	€ 900,00	€ 2.700	
				Subtotaal	€ 7.535	€ 3.616

Onvolledigheidstoeslag				5	€ 380	€ 180
Uitvoeringskosten				4	€ 300	€ 140
Algemene kosten				4	€ 300	€ 140
Winst & risico				5	€ 380	€ 180
			Subtotaal toeslagen		**€ 1.360**	**€ 640**

subtotaal ex btw	€ 8.895	€ 4.256
subtotaal incl btw	€ 10.760	€ 4.510
Eindtotaal incl btw		€ 15.270

Afbeelding 36. Overzicht plantkosten nieuwblouwlocatie Leemdijk

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. 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	
B. Boomgroep						
	Leveren beuken Maat 16-18	3	stuks	€ 155,00		€ 470
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	3	stuks	€ 60,00	€ 180	
C. Boomgaard						
	Leveren hoogstam fruitbomen. Maat 12-14	15	stuks	€ 30,00		€ 450
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	15	stuks	€ 40,00	€ 600	
D. Hagen						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	125	m1	€ 10,80		€ 1.350
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijiig)	125	m1	€ 9,50	€ 1.188	
				Subtotaal	€ 2.028	€ 2.360

Onvolledigheidstoeslag				5	€ 100	€ 120
Uitvoeringskosten				4	€ 80	€ 90
Algemene kosten				4	€ 80	€ 90
Winst & risico				5	€ 100	€ 120
			Subtotaal toeslagen		**€ 360**	**€ 420**

subtotaal ex btw	€ 2.388	€ 2.780
subtotaal incl btw	€ 2.890	€ 2.950
Eindtotaal incl btw		€ 5.840

Afbeelding 37. Kostenberekening beplanting slooplocatie Braamweg

7

ONDERZOEKEN EN MILIEU

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten is ruimtelijk relevant. In deze rapportage zal achtereenvolgens ingegaan worden op Flora en Fauna, bodem en archeologie, geluid en luchtkwaliteit. Voor de milieuaspecten Flora en fauna en bodem lijkt een technisch onderzoek noodzakelijk.

7.1 Quick-scan Flora en fauna

De werkzaamheden hebben fysieke gevolgen voor de omgeving. Het betreft een relatief open land-, en akkerbouwgebied met in de omgeving enkele percelen met (jong) bos. Het toevoegen van bebouwing en beplanting in dit gebied draagt bij aan het herstel van landschapselementen en de potentie voor flora en fauna. Ten behoeve van de bestemmingplanwijziging zal een van de verplichte onderdelen een verkennend onderzoek zijn naar de aanwezigheid van ecologische waarden (Quickscan in het kader van de flora en faunawet)

7.2 Bodem en archeologie

Alle ingrepen vinden plaats op gronden die in agrarisch gebruik waren. Er vinden geen grootschalige vlakdekkende ingrepen plaats. Zoals op de Archeologische verwachtingenkaart van afbeelding 37 is te zien ligt de nieuwbouwlocatie binnen de middelhoge verwachtingszone. Wij verwachten daarom dat het niet noodzakelijk is archeologisch onderzoek uit te voeren. Omdat een nieuw woonhuis wordt gebouwd is bodemonderzoek ter plaatse van de nieuwbouw vereist.

7.3 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. In de omgeving zijn geen gebouwen meer agrarisch in gebruik. De verwachting is dat de toename aan verkeersbewegingen door realisatie van een nieuw erf weinig toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Er liggen geen N-wegen in de directe omgeving. Een akoestisch onderzoek lijkt niet noodzakelijk.

7.4 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder ander beschreven wanneer en hoe overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

De voormalig agrarische grond dat in dit plan zal worden omgevormd tot woonlocatie, zal in de toekomst ‘niet in betekende mate bijdragen’ aan luchtverontreiniging. Daarnaast mag de gewenste ontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmeren. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is op meer dan 150 meter van de projectlocatie gelegen. Onderzoek naar luchtkwaliteit achten wij niet noodzakelijk.

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 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. De inbreng van de waarde van de agrarische ondergrond bedraagt € 10.000,- per kavel. Het bouwrijp maken van de bouwkavel wordt geraamd op € 10.000,-. De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee € 145.000,- . 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. De kosten voor asbestsanering mogen ten laste van de ruimtelijke kwaliteit gebracht worden. De totale kosten voor de asbestsanering van de bedrijfsgebouwen betreft € 62.025,- een verantwoording door middel van facturen staat in de bijlage.

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 Braamweg. Deze bedraagt € 54.567,-. Dertig procent hiervan, € 16.370,-, 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.

Waardestijging bouwbestemming bouwkavel	€ 145.000,-
Sloopkosten 1079 x 25€	€ 26.975-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 16.370,- -
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 101.655,-

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 Leemdijk bedragen € 15.270,-. De kosten voor de landschappelijke inrichting op de slooplocatie Braamweg bedragen € 5.840,-. Voor de nieuw aan te leggen singel is ook de afwaardering van agrarische grond naar groenelement bepaald, de waardedaling bedraagt € 3.960. De afwaardering is conform de methodiek Groene en blauwe diensten bepaald, agrarische waarde – natuurwaarde x te beplanten m2 (€5/m2 - € 0,50) x 880 m2).

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. Daarbij opgeteld komen de kosten voor de exploitatiebijdrage, het opstellen van het bestemmingsplan, de noodzakelijke onderzoeken en de leges. In het volgende schema zijn de kosten van de verschillende onderzoeken hiervoor opgenomen. 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	€ 15.270,-
Afwaardering agrarische grond	€ 3.960,-
Inrichtingskosten slooplocatie	€ 5.840,-
Exploitatie bestemmingsplan	€ 15.000,-
Asbestsanering	€ 36.550,-
Taxatiekosten	€ 2.000,-
Onderzoekskosten bestemmingsplan	€ 8.000,-
Plankosten: advieskosten, onderzoeken, etc.	€ 17.200,-
Totaal	€ 103.820,-

8.5 Conclusie

In dit geval wordt € 103.820,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Deze investering is € 2.165,- hoger dan de verplichte investering in ruimtelijke kwaliteit. Het Rood voor Rood project is met deze ruimtelijke investering in balans.

BIJLAGEN

Bijlage 1. Advies ervenconsulent

Bijlage 2. Verantwoording 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.

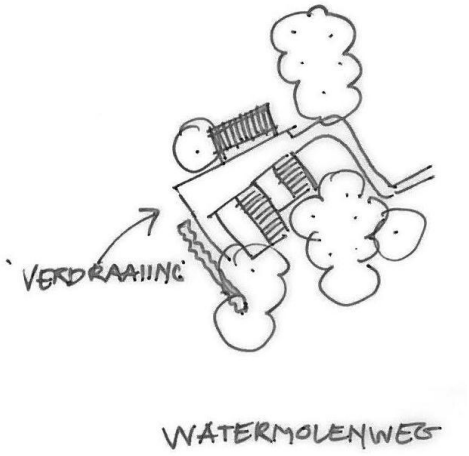
Watermolenweg

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

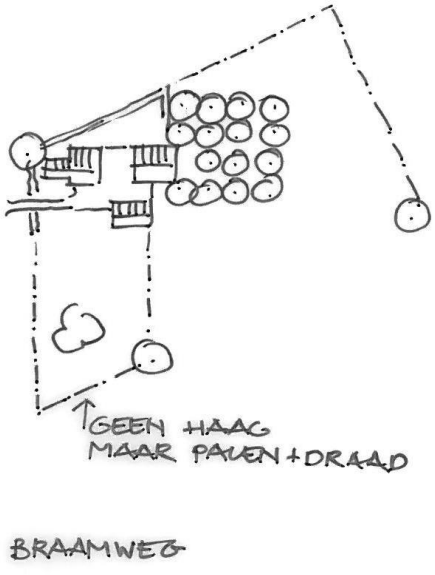
Situatie

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.

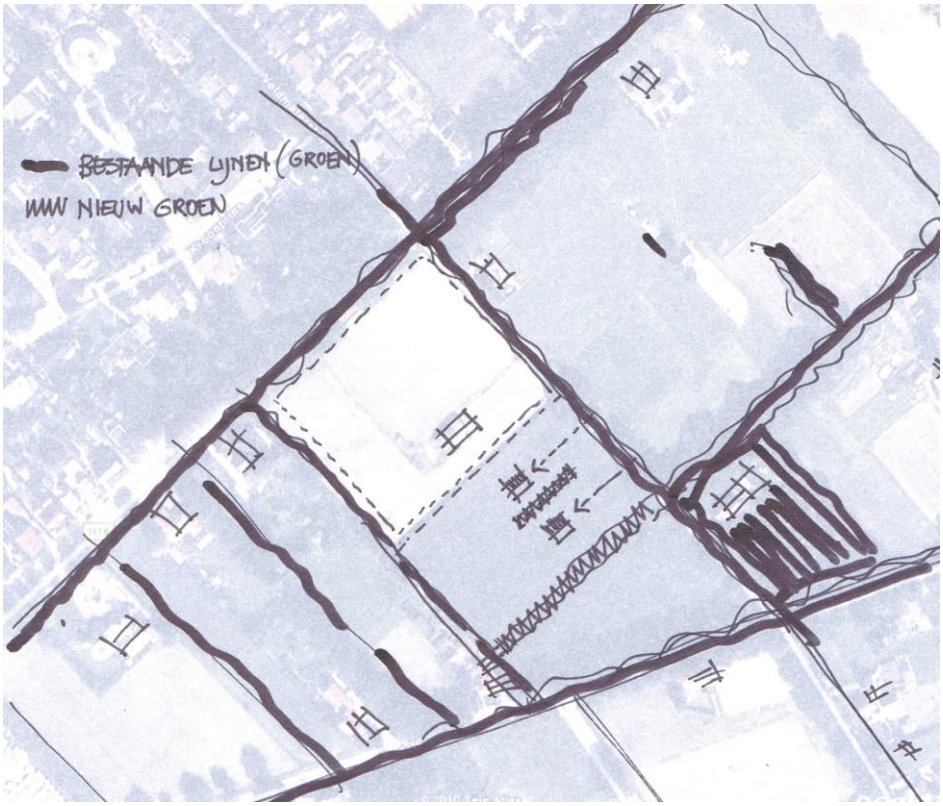


Morgensterweg, rood voor rood locatie

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.

Braamweg 6				
Langezaal	Asbestverwijdering Braamweg 6	€ 15.331,87	€ 2.913,05	€ 18.244,92
Langezaal	Meerwerk asbest schuur Braamweg 6	€ 15.207,00	€ 2.889,33	€ 18.096,33
Buro Pear	Meerwerk inventarisatie asbest schuur Braamweg 6	€ 175,00	€ 33,25	€ 208,25
				€ 36.549,50

KOEK
taxatie & advies
KOEK

TAXATIE

Leemdijk 18
Haaksbergen

Rood voor Rood

Opdrachtgever:
De heer J.A.M. Jansen
Leemdijk 18
7481 TD 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 Leemdijk 18 te Haaksbergen.

De opdracht is uitgevoerd op verzoek van:
De heer en mevrouw Jansen-Kerkemeijer 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:	I
Nummer:	3528
Groot:	1 ha, 3 are en 40 centiaren.

Eigendom

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

Eigendom belast met gebruik en bewoning
De heer J.A.M. Jansen en mevrouw R.G.J. Jansen-Kerkemeijer
Leemdijk 18
74821 TD 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 Leemdijk. Deze lintbebouwing bestaat uit burgerwoningen met bijgebouwen. Het perceel is gelegen aan de oostkant van Haaksbergen, in het overloopgebied tussen bebouwde kom en buitengebied van Haaksbergen richting Buurse.

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, 5532, 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 tien euro per centiare, totaal € 10.000, zegge: *tienduizend euro.*

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

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 I 3528 Leemdijk 18 7481 TD HAAKSBERGEN	15-7-2013 13:25:47
Uw referentie:	rvr	
Toestandsdatum:	12-7-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	HAAKSBERGEN I 3528
Grootte:	1 ha 3 a 40 ca
Coördinaten:	248886-463881
Omschrijving kadastraal object:	WONEN ERF - TUIN
Locatie:	Leemdijk 18 7481 TD HAAKSBERGEN
Ontstaan op:	2-10-1989

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75220 d.d. 2-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde
Onbekend aandeel in
GEBRUIK EN BEWONING

De heer Gerhardus Marinus Kerkemeijer
Leemdijk 18
7481 TD HAAKSBERGEN

Geboren op:	24-10-1921
Geboren te:	HAAKSBERGEN
Overleden op:	03-03-2007

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 4937/8 reeks ZWOLLE
Eerst genoemde object in brondocument:	HAAKSBERGEN I 3528

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Gerharda Johanna Antonia Ordelmans
Leemdijk 18
7481 TD HAAKSBERGEN

Geboren op:	14-01-1923
Geboren te:	HAAKSBERGEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 506/21001 reeks ZWOLLE d.d. 16-6-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
L
Ontleend aan: HYP4 4937/8 reeks ZWOLLE d.d.

Betreft: HAAKSBERGEN I 3528
Leemdijk 18 7481 TD HAAKSBERGEN

15-7-2013
13:25:47

Uw referentie: rvr
Toestandsdatum: 12-7-2013

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING
Mevrouw Reinalda Gerharda Josephina Kerkemeijer
Leemdijk 18
7481 TD HAAKSBERGEN
Geboren op: 11-03-1957
Geboren te: ENSCHEDE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 4937/8 reeks ZWOLLE
Eerst genoemde object in brondocument: HAAKSBERGEN I 3528

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Johannes Antonius Maria Jansen
Leemdijk 18
7481 TD HAAKSBERGEN
Geboren op: 14-04-1954
Geboren te: HAAKSBERGEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/3001 reeks ZWOLLE d.d. 28-4-2005

Gerechtigde
Onbekend aandeel in

GEBRUIK EN BEWONING
Mevrouw Gerharda Johanna Antonia Ordelmans
Leemdijk 18
7481 TD HAAKSBERGEN
Geboren op: 14-01-1923
Geboren te: HAAKSBERGEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 4937/8 reeks ZWOLLE
Eerst genoemde object in brondocument: HAAKSBERGEN I 3528

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Gerhardus Marinus Kerkemeijer
Leemdijk 18
7481 TD HAAKSBERGEN
Geboren op: 24-10-1921
Geboren te: HAAKSBERGEN
Overleden op: 03-03-2007
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 506/21001 reeks ZWOLLE d.d. 16-6-2005

Kadaster

Betreft: HAAKSBERGEN I 3528
Leemdijk 18 7481 TD HAAKSBERGEN

15-7-2013
13:25:47

Uw referentie: rvr
Toestandsdatum: 12-7-2013

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
L
Ontleend aan: HYP4 4937/8 reeks ZWOLLE d.d.

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: rvr

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

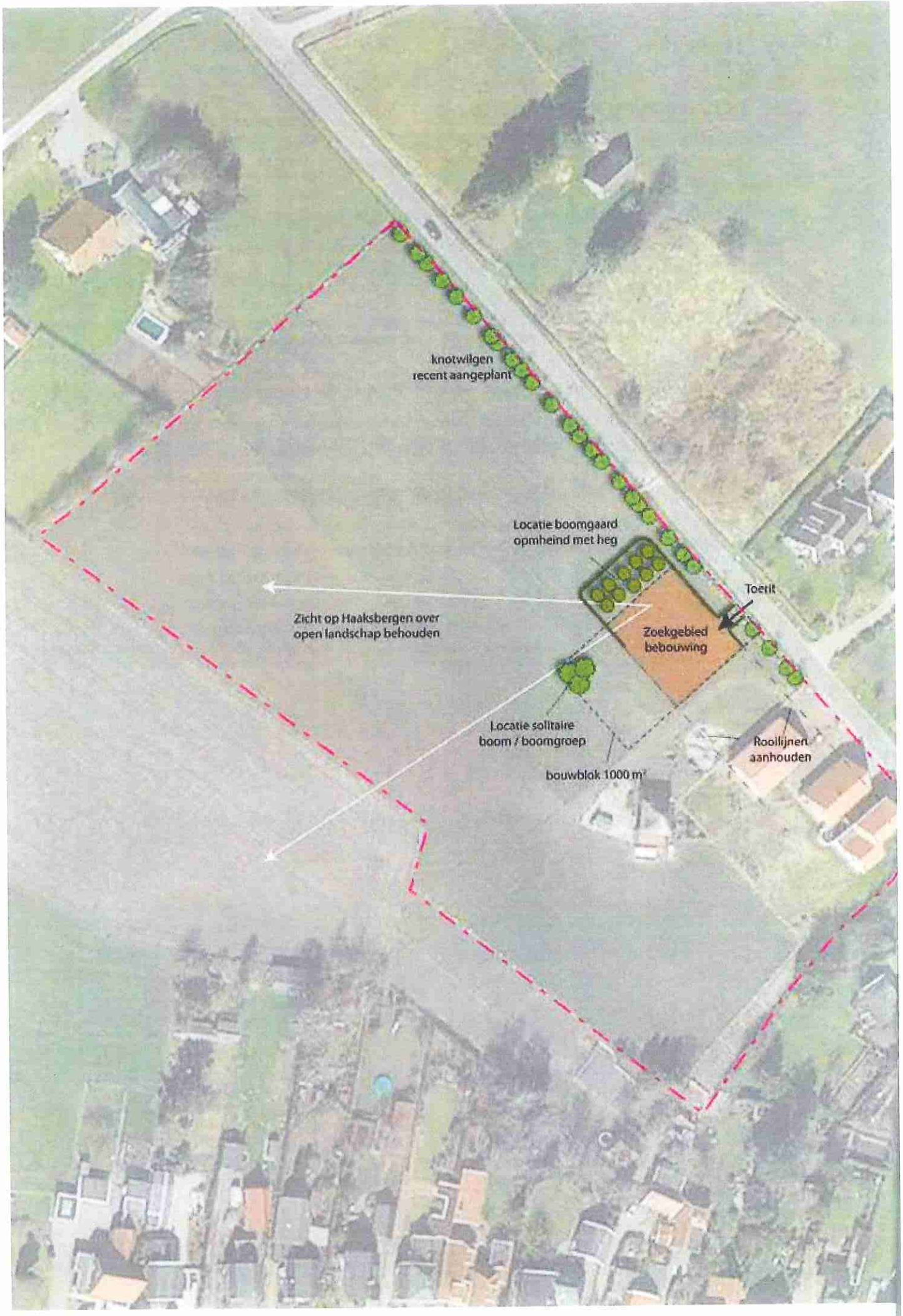
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 15 juli 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	HAAKSBERGEN
Sectie	I
Perceel	3528

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.

Afbeelding 1. Luchtfoto projectgebied en omgeving met aanduiding projectgrens (roze) en nieuwbouwperceel van 1000m² (zwart)



Afbeelding 32. Inrichtingsschets landschappelijke inpassing nieuwbouwlocatie

Taxatierapport

gecorrigeerde vervangingswaarde

Braamweg 6 - Haaksbergen

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

NVM

Braamweg 6, 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:	Diverse opstallen, voornamelijk bergingen en kippenschuren plaatselijk bekend: Braamweg 6, Haaksbergen
Kadastraal bekend:	Gemeente Haaksbergen, sectie R, nummer 440
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.

De informatie voor deze taxatie is verkregen van de huidige pachter van het bedrijf, de heer Lutke Schipholt.

Omschrijving:

→ niet slopen

Gebouw I (rundveestalling), de schuur is gebouwd omstreeks 1940, opgetrokken uit steens muren en gedekt met pannen. De stal is voorzien van twee mestkelders totaal groot ca 18m³. De stal biedt plaats aan 7 koeien en 10 stuks jongvee. Boven de stalling voor het vee bevindt zich een zolderberging voor de opslag van hooi en stro.

Totale afmeting ± 10m x 10m (opp. ca. 100 m²)
De onderhoudstoestand is redelijk

niet slopen

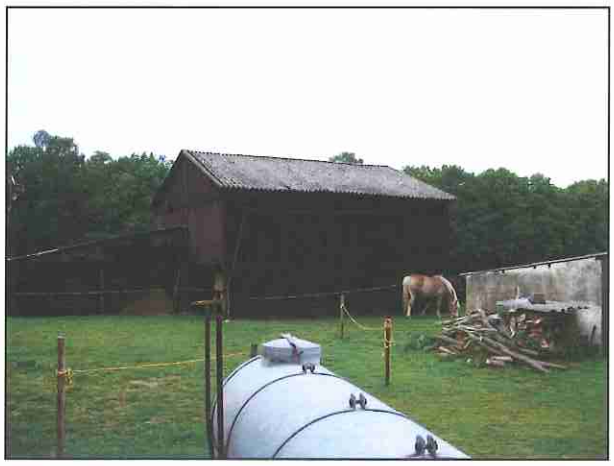
Gebouw II (garage/berging), gebouwd omstreeks 1940, opgetrokken van houten spanten, houten wanden en gedekt met pannen. De schuur met een open front is doormiddel van houten wanden opgedeeld in drie ruimten en wordt gebruikt als machineberging. De vloer is niet verhard.

Afmeting ± 8,5m x 14m (opp. ca. 119m²)
De onderhoudstoestand is redelijk

Gebouw III (berging), gebouwd in 1955, opgetrokken uit een houten constructie met wanden van asbest platen en zinken platen, het dak is gedekt met asbestcementplaten. De schuur is voorzien van een betonnen vloer.

Afmeting ± 3,5m x 5m (opp. ca. 17,5m²)
De onderhoudstoestand is matig

Gebouw IV (machineberging), gebouwd omstreeks 1956, opgetrokken van houten spanten met wanden van hout, het dak is gedekt met asbestcementplaten. De schuur bestaat uit een hoofdgebouw met aan beide zijden een aanbouw, alle vloeren in de schuur zijn onverhard.



Afmeting ± 10m x 8m + 2x 8m x 4m (opp. ca. 144m²)
De onderhoudstoestand is redelijk

Gebouw V (berging), de schuur is gebouwd omstreeks 1956, opgetrokken uit betonnen wanden en gedekt met asbestcementplaten. De schuur is opgedeeld in twee ruimten welke nu worden gebruikt als berging en kippenhok. De vloer is onverhard.

Totale afmeting ± 5m x 6m (opp. ca. 30 m²)
De onderhoudstoestand is slecht

Gebouw VI (berging), gebouwd omstreeks 1940, opgetrokken van houten wanden gedekt met asbestcementplaten. De vloer van de berging is onverhard.

Afmeting ± 3m x 3m (opp. ca. 9m²)
De onderhoudstoestand is redelijk

Gebouw VII (kippenschuur), de schuur is gebouwd omstreeks 1960, opgetrokken uit betonnen zijmuren met houten gevels, gedekt met asbestcementplaten. De stal is voorzien van een betonvloer. Ten tijde van de opname was het dak van de stal gedeeltelijk in elkaar gezakt vanwege de storm. De stal biedt plaats aan 1000 opfokhennen.

Totale afmeting ± 12m x 9m (opp. ca. 108 m²)
De onderhoudstoestand is slecht

Gebouw VIII (kippenschuur), gebouwd omstreeks 1960, opgetrokken van houten spanten, houten wanden en gedekt met asbestcementplaten. De schuur is voorzien van een betonvloer.
In de schuur konden voorheen 1500 opfokhennen worden gehuisvest, de ruimte wordt nu echter gebruikt voor het stallen van caravans.

Afmeting ± 25m x 6m (opp. ca. 150m²)
De onderhoudstoestand is redelijk

Gebouw IX (kippenschuur), gebouwd omstreeks 1960, opgetrokken van houten spanten, houten wanden bekleed met asbestcementplaten en gedekt met asbestcementplaten. De schuur is voorzien van een betonvloer. Aan de achterzijde van de stal bevindt zich een mestput met een inhoud van ca. 90 m³.
Volgens opgave van de huidige bewoner werden in de schuur ca. 20.000 opfokhennen gehuisvest in kooien, bij de berekening is uitgegaan van de vloeroppervlakte, de ruimte wordt nu gebruikt voor het stallen van caravans.

Totale afmeting ± 35m x 15m (opp. ca. 525 m²)
De onderhoudstoestand is redelijk

Gebouw X (kippenschuur), gebouwd omstreeks 1965, opgetrokken van houten spanten, houten wanden en gedekt met asbestcementplaten. De schuur is voorzien van een betonvloer. Aan de achterzijde van de stal bevindt zich een mestput met een inhoud van ca. 15 m³.
Volgens opgave van de huidige bewoner werden in de schuur ca. 5.000 opfokhennen gehuisvest in kooien, bij de berekening is uitgegaan van de vloeroppervlakte, de ruimte wordt nu gebruikt voor het stallen van caravans.

Afmeting ± 20m x 12m (opp. ca. 240m²)
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 (rundveestalling) : € 8.925,--] niet slopen
- gebouw II (garage/berging) : € 3.868,--]
- gebouw III (berging) : € 675,--
- gebouw IV (machineberging) : € 4.680,--
- gebouw V (berging) : € 1.125,--
- gebouw VI (berging) : € 338,--
- gebouw VII (kippenschuur) : € 5.535,--
- gebouw VIII (kippenschuur) : € 7.688,--
- gebouw IX (kippenschuur) : € 26.906,--
- gebouw X (kippenschuur) : € 12.300,--

De totale gecorrigeerde vervangingswaarde: € 72.040,--
Zegge TWEEENZEVENTIGDUIZENDVEERTIG 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
V
VI
VII
VIII
IX
X
XI

Uittreksel Kadastrale Kaart

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

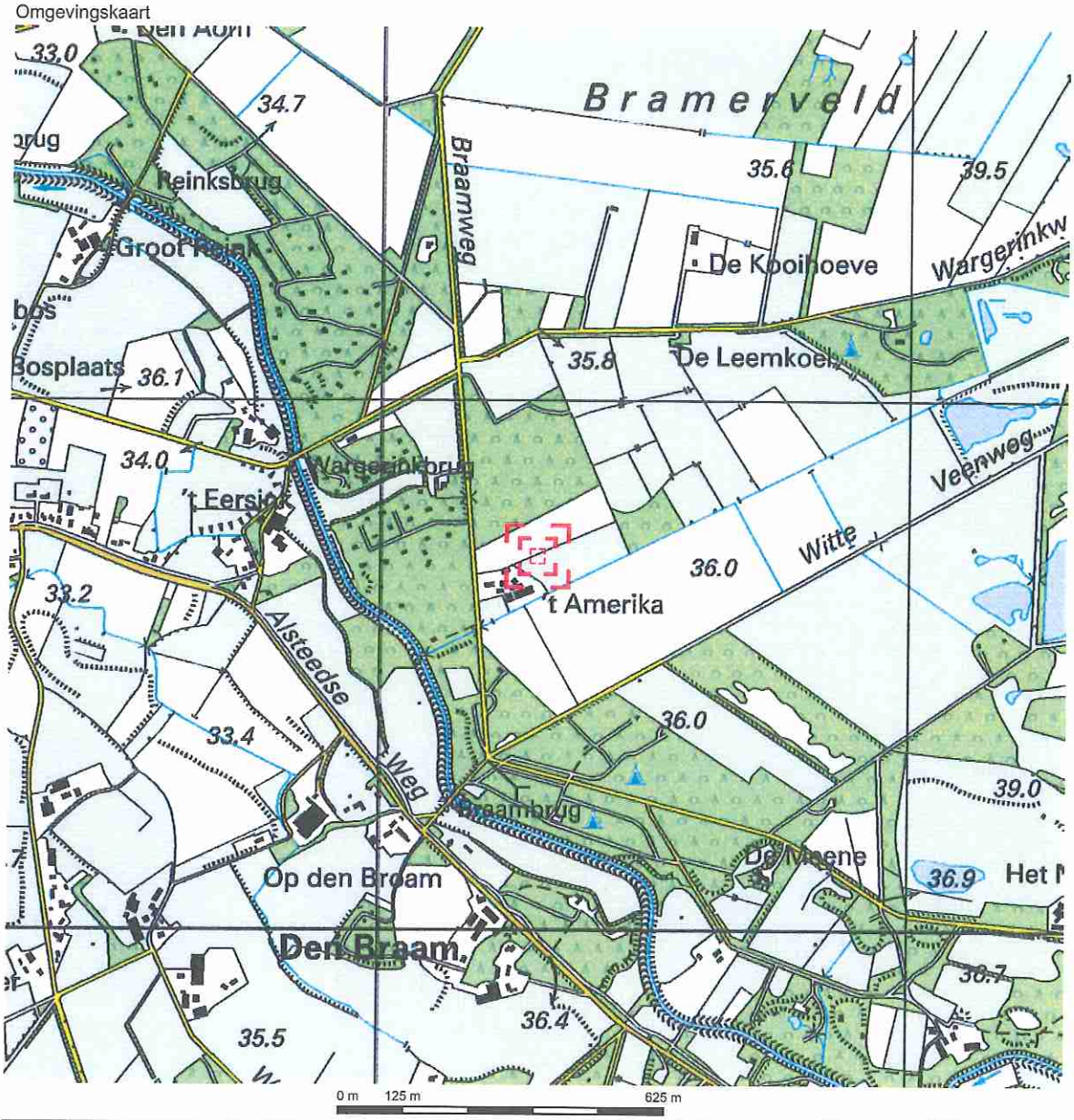
Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	HAAKSBERGEN
Sectie	R
Perceel	440

Voor een eensluidend uittreksel, ZWOLLE, 24 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 R 440

Braamweg 6, 7481 RB 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 jongveestal

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

Adres	Braamweg 6
Plaats	Haaksbergen

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	I, veestal (jongvee + koeien)
oppervlakte	100 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
Totaal					€ 35.700
gehele stal	€ 2.100	€ -	€ 2.100	17	€ **35.700**
voerhok/ruimte	€ 6.000	€ -	€ 6.000	0	€ -
voercomputer / drinkautomaat	€ 6.000	€ -	€ 6.000	0	€ -
afkalfstal	€ 15.000	€ -	€ 15.000	0	€ -
overige	€ 5.000	€ -	€ 5.000	0	€ -
overige	€ 5.000	€ -	€ 5.000	0	€ -
					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	35.700
restwaarde	25%	€	8.925 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	26.775

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel		bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100%	romp	34%	€ 9.104	1940	67	100%	€ 9.104	€ -
100%	afbouw	34%	€ 9.104	1940	67	100%	€ 9.104	€ -
100%	inrichting	32%	€ 8.568	1940	67	100%	€ 8.568	€ -

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		€ -

Functionele afschrijving

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving		€	-
restwaarde		€	8.925 +
		€	8.925

gecorrigeerde vervangingswaarde € 8.925

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

Adres	Braamweg 6
Plaats	Haaksbergen

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	II, berging/garage
oppervlakte	119 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	119	€ 15.470
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	**€ 15.470**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	15.470
restwaarde	25%	€	3.868 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	11.603

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%	€ 11.603	1940	67	100%	€ 11.603	€ -
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	€	3.868 +
	€	3.868

gecorrigeerde vervangingswaarde € 3.868

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

Adres	Braamweg 6
Plaats	Haaksbergen

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	III, berging
oppervlakte	18 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	18	€ 2.700
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	**€ 2.700**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	2.700
restwaarde 25%	€	675 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	2.025

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%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ 2.025	1955	52	100%	€ 2.025	€ -
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	€	675 +
	€	675

gecorrigeerde vervangingswaarde € 675

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

Adres	Braamweg 6
Plaats	Haaksbergen

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	IV, wagenloods
oppervlakte	144 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	144	€ 18.720
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	**€ 18.720**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	18.720
restwaarde	25%	€	4.680 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	14.040

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%	€ 14.040	1956	51	100%	€ 14.040	€ -
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	€	4.680 +
	€	4.680

gecorrigeerde vervangingswaarde € 4.680

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

Adres	Braamweg 6
Plaats	Haaksbergen

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	V, berging
oppervlakte	30 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	30	€ 4.500
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	**€ 4.500**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	4.500
restwaarde	25%	€	1.125 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	3.375

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%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ 3.375	1956	51	100%	€ 3.375	€ -
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	€	1.125 +
	€	1.125

gecorrigeerde vervangingswaarde € 1.125

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

Adres	Braamweg 6
Plaats	Haaksbergen

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	VI, berging
oppervlakte	9 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	9	€ 1.350
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	**€ 1.350**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	1.350
restwaarde 25%	€	338 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	1.013

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%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ 1.013	1940	67	100%	€ 1.013	€ -
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	€	338 +
	€	338

gecorrigeerde vervangingswaarde € 338

Rekenblad GVW Opfok leghennen

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

Adres	Braamweg 6
Plaats	Haaksbergen

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	VII, kippenschuur
oppervlakte	108 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stal	180-205	per m2	€ 205	108	€ 22.140
inventaris		fl -	fl -		€ -
3-etage	215	per m2			€ -
4-etage	250	per m2	€ -		€ -
grondhuisvesting	40	per m2	€ -	0	€ -
				Totaal	**€ 22.140**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	22.140
restwaarde	25%	€	5.535 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	16.605

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

34%

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	aandeel van totaal	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stal	3,0%	100%	€ 16.605	1960	47	100%	€ 16.605	€ -
investering	3,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	3,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
inventaris (3/4 etage)	7,0%	100%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	7,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	7,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
grondhuisvesting	6,5%	100%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
investering	6,5%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	6,5%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
								€ -

Functionele afschrijving 1

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	5.535 +
	€	5.535

gecorrigeerde vervangingswaarde € 5.535

Rekenblad GVW Opfok leghennen

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

Adres	Braamweg 6
Plaats	Haaksbergen

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	VIII, kippenschuur
oppervlakte	150 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stal	180-205	per m2	€ 205	150	€ 30.750
inventaris		fl -	fl -		€ -
3-etage	215	per m2			€ -
4-etage	250	per m2	€ -		€ -
grondhuisvesting	40	per m2	€ -	0	€ -
				Totaal	**€ 30.750**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	30.750
restwaarde	25%	€	7.688 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	23.063

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

34%

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	aandeel van totaal	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stal	3,0%	100%	€ 23.063	1960	47	100%	€ 23.063	€ -
investering	3,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	3,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
inventaris (3/4 etage)	7,0%	100%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	7,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	7,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
grondhuisvesting	6,5%	100%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
investering	6,5%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	6,5%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
								€ -

Functionele afschrijving 1

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	7.688 +
	€	7.688

gecorrigeerde vervangingswaarde € 7.688

Rekenblad GVW Opfok leghennen

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

Adres	Braamweg 6
Plaats	Haaksbergen

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	IX, kippenschuur
oppervlakte	525 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stal	180-205	per m2	€ 205	525	€ 107.625
inventaris		fl -	fl -		€ -
3-etage	215	per m2			€ -
4-etage	250	per m2	€ -		€ -
grondhuisvesting	40	per m2	€ -	0	€ -
				Totaal	**€ 107.625**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	107.625
restwaarde	25%	€	26.906 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	80.719

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

34%

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	aandeel van totaal	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stal	3,0%	100%	€ 80.719	1960	47	100%	€ 80.719	€ -
investering	3,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	3,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
inventaris (3/4 etage)	7,0%	100%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	7,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	7,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
grondhuisvesting	6,5%	100%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
investering	6,5%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	6,5%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
								€ -

Functionele afschrijving 1

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	26.906 +
	€	26.906

gecorrigeerde vervangingswaarde € 26.906

Rekenblad GVW Opfok leghennen

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

Adres	Braamweg 6
Plaats	Haaksbergen

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	X, kippenschuur
oppervlakte	240 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stal	180-205	per m2	€ 205	240	€ 49.200
inventaris		fl -	fl -		€ -
3-etage	215	per m2			€ -
4-etage	250	per m2	€ -		€ -
grondhuisvesting	40	per m2	€ -	0	€ -
				Totaal	**€ 49.200**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	49.200
restwaarde	25%	€	12.300 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	36.900

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

34%

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	aandeel van totaal	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stal	3,0%	100%	€ 36.900	1965	42	100%	€ 36.900	€ -
investering	3,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	3,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
inventaris (3/4 etage)	7,0%	100%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	7,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	7,0%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
grondhuisvesting	6,5%	100%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
investering	6,5%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
investering	6,5%	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
								€ -

Functionele afschrijving 1

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-	
restwaarde	€	12.300	+
	€	12.300	

gecorrigeerde vervangingswaarde € 12.300