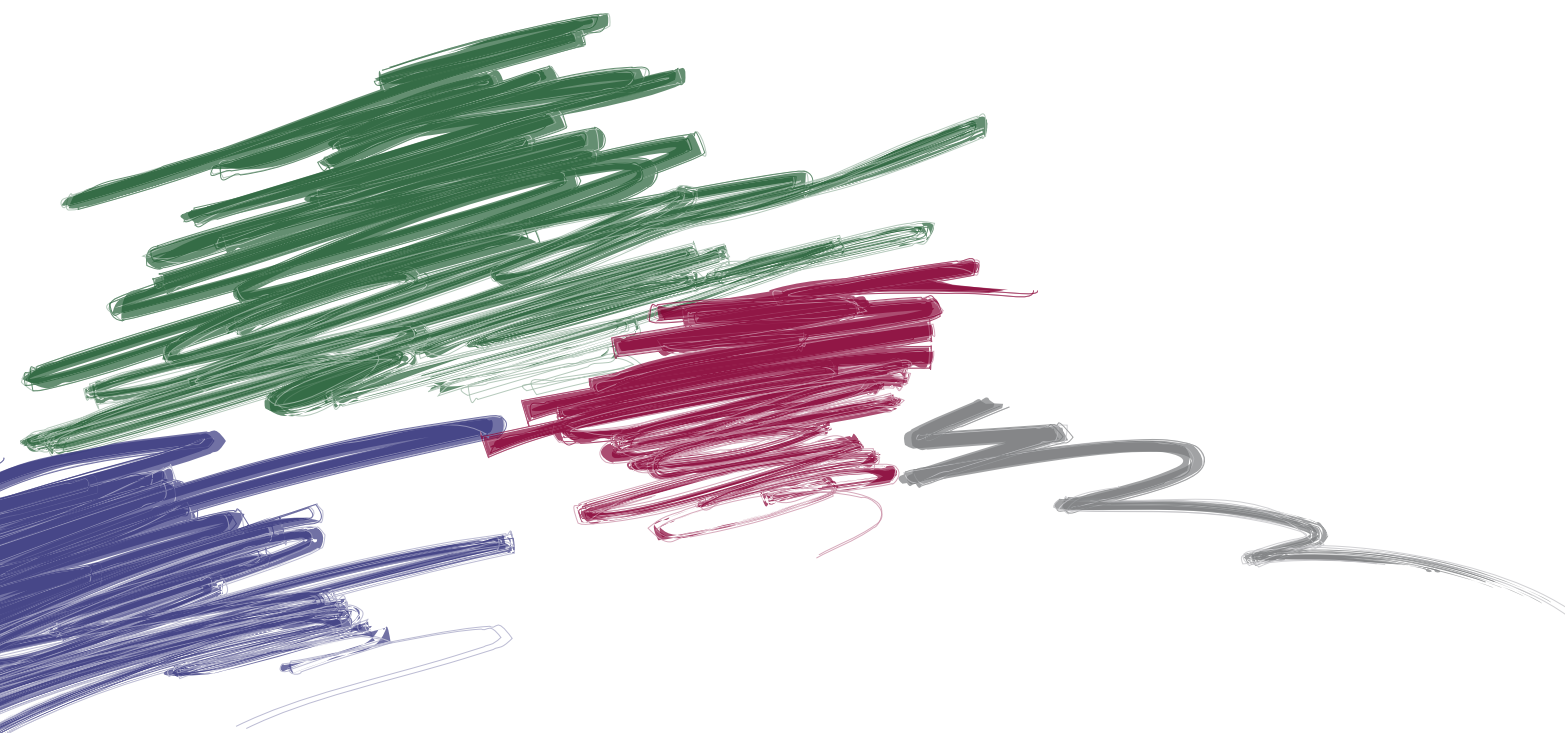


Rood voor Rood Wijnand

Rheezerbrink 7a Rheeze



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Rood voor Rood Wijnand

Rheezerbrink 7a Rheeze

Opdrachtgever:

Naam: J. Wijnand

Adres: Hoofdstraat 196

Postcode, plaats: 9827 PD Lettelbert

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Brink 4a

7981 BZ Diever

Tel.: 0521 33 44 00

Fax: 0521 32 44 01

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 5694

Datum: november 2012

Projectleider: Gerke Brouwer

Landschapsontwerper: Marjolein Prins



Afbeelding 1. Luchtfoto huidige situatie



INHOUD

1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Ligging.....	7
2 Inventarisatie en analyse	11
2.1 Omgevingsvisie Overijssel.....	11
2.2 Kwaliteitsimpuls provincie Overijssel.....	14
2.3 Welstandsnota Hardenberg.....	15
2.4 Projectlocatie nader bekeken.....	19
2.5 Wensen familie Wijnand.....	31
3 Uitgangspunten en visie	33
3.1 Ontwerpfilosofie.....	33
3.2 Erfopbouw.....	33
3.3 Landschap en beplanting	33
4 Beplantingsplan	35
4.1 Keuze plantsoorten.....	35
5 Financiële onderbouwing	37
5.1 Waarde bouwbestemming.....	37
5.2 Sloopkosten.....	37
5.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde.....	37
5.4 Investeringen in ruimtelijke kwaliteit.....	38
5.5 Conclusie.....	38
BIJLAGE	
Bijlage 1 Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde.....	
Bijlage 2 Offertes sloopkosten.....	
Bijlage 3 Taxatie nieuwbouwkavel.....	



Afbeelding 2. Te slopen bebouwing



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer Wijnand, wonende te Lettelbert is eigenaar van de bedrijfsgebouwen en ondergrond op de locatie Rheezerbrink 7a te Rheeze. Op het erf aan de Rheezerbrink bevinden zich diverse bedrijfsgebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn gestaakt en de schuren hebben geen vervolgfunctie meer. De bedrijfsgebouwen kunnen daarom worden gesloopt. De heer Wijnand is voornemens de schuren te slopen en wil daarbij gebruik maken van de Rood voor Rood-regeling. Zie afbeelding 2 voor de te slopen schuren. De bedrijfsgebouwen op deze locatie hebben een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 1900 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de regeling Rood voor Rood, waarvoor minimaal 850 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt moet worden. Op basis van de regeling kan in sommige gevallen, wanneer er een veelvoud van 850 m² aan sloopmeters aanwezig is, het recht worden verkregen op de ontwikkeling van twee woningbouwkvavels.

In haar brief van 18 juni 2012 heeft de het college van B&W bevestigd in principe medewerking te willen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Bij de agrarische bedrijfsgebouwen is in het verleden tevens een woning vergund. Deze is ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. De woning is echter nooit ontwikkeld. De heer Wijnand is voornemens de twee Rood-voor-Rood woningen alsmede de reeds vergunde (bedrijfs)woning te realiseren op de locatie aan de Rheezerbrink te Rheeze.

In deze rapportage wordt de ontwikkeling nader toegelicht. Naast een inventarisatie van de huidige situatie wordt inzichtelijk gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.2 Ligging

De projectlocatie ligt even ten oosten van de kern Rheeze. Het dorp Rheeze ligt nabij de Vecht. De omgeving is voornamelijk in agrarisch gebruik (grasland). In de kern Rheeze zijn voornamelijk burgerwoningen aanwezig.



Afbeelding 3. Te slopen bebouwing op erf



Afbeelding 4. Te slopen schuur



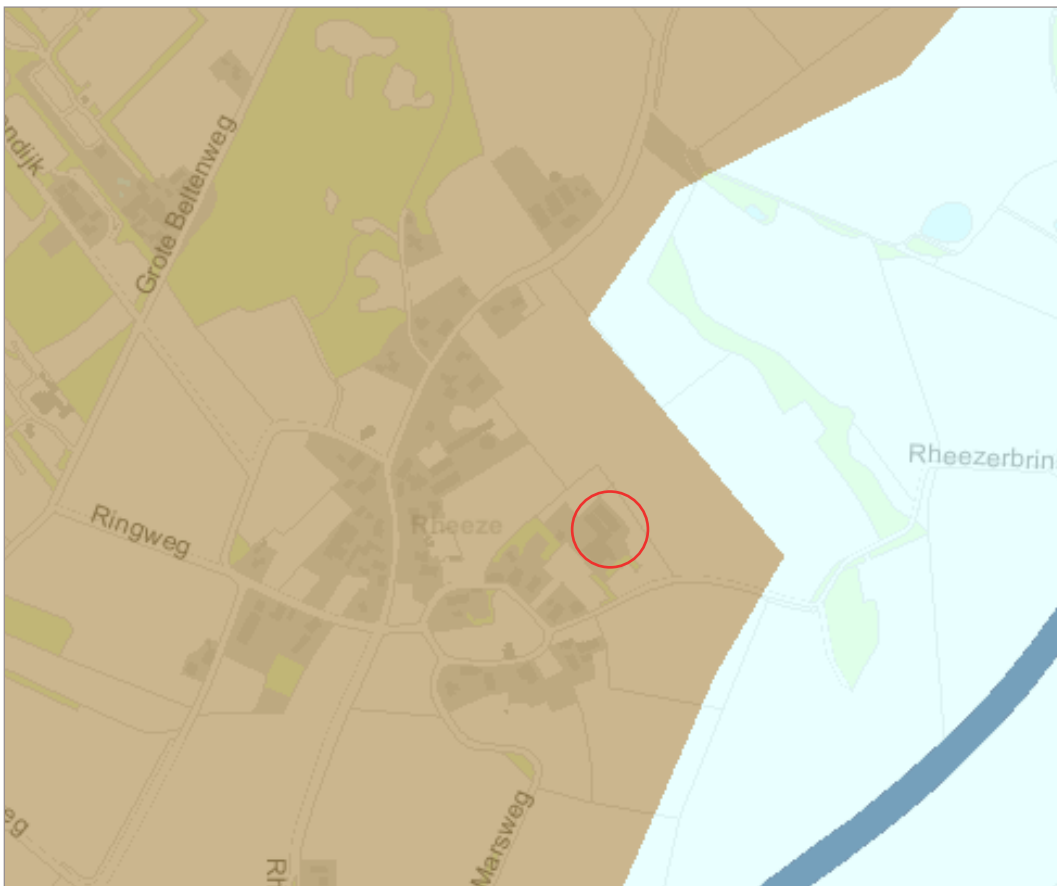
Afbeelding 5. Te slopen schuur



Afbeelding 6. Te slopen schuur



Afbeelding 7. Ontwikkelingsperspectieven



Afbeelding 8. Natuurlijke laag



2

INVENTARISATIE EN ANALYSE

In de analysefase wordt specifiek aandacht besteed aan de relevante onderzoeksaspecten. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekaarten toegevoegd worden als dat verduidelijkt en wanneer ze relevant zijn voor de keuzes in de visie. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend). Bij elke paragraaf worden de conclusies opgesomd. Deze vormen de basis voor hoofdstuk 3, de visie.

2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burenen'.

Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van *ruimtelijke kwaliteit*. Deze wordt als volgt omschreven: "*Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.*" De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een 'lust- en leisure' laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in hoofdstuk 3.

2.1.1 Natuurlijke laag, dekzandvlakte en ruggen

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem.

De projectlocatie bevindt zich op de dekzandvlakte van Overijssel. De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap,



Afbeelding 9. Agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 10. Stedelijke laag en lust en leisurelaag

oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

2.1.2 Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan.

Essenlandschap

De locatie ligt in het essenlandschap. Dit landschap bestaat in de regel uit een grote open es op een dekzandkop met daaromheen verschillende boerderijen. Op de flanken werden de eerste boerderijen gebouwd. De dekzandkoppen werden gebruikt als akker. De maten als natte hooilanden. Men bouwde op de overgang van laag naar hoog. Afbeelding 9 geeft een algemeen beeld van dit landschapstype.

Uitgangspunten vanuit de laag van het agrarische cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied:

- Versterken contrasten open es, mozaïek van de flank en open beekdalen.

2.1.3 Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. Recreatie is een belangrijk onderdeel van deze laag. Het projectgebied ligt niet in de buurt van verblijfsrecreatie.

2.1.4 Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap. De erfstructuur wordt nader toegelicht in paragraaf 2.4.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

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

2.2 Kwaliteitsimpuls provincie Overijssel

Bij grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied (nieuw of verandering van bestaande situatie) is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Naast een investering in de ontwikkeling zelf vraagt de provincie dan tegelijkertijd om investeringen (kwaliteitsprestaties) in de omgevingskwaliteit rondom de eigen locatie.



Afbeelding 11. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: de ontwikkeling dient in evenwicht te zijn.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wanneer toepassen?

Bij een uitbreiding of een nieuwe ontwikkeling kan een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt, voldoende zijn. In dat geval wordt er gesproken van een basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt toegepast als er naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. In het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden diverse categorieën genoemd waarvoor dat in principe geldt:

1. voor ontwikkelingen die primair gericht zijn op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals Rood-voor-Groen op bestaande landgoederen, Nieuwe landgoederen, Knooperven en Rood-voor-Rood;
2. voor nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van verblijfsrecreatie, agrarische en niet-agrarische bedrijven;
3. voor nieuwe woningen, nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijven en voor intensieve agrarische teelten zoals boomkwekerij en ondersteunend glas.

Basis bij het toepassen van de Rood voor Rood-regeling is dat er ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt door de sloop van de landschapsontsierende schuren en de inpassing van de nieuwe te ontwikkelen woningbouwkavel(s).

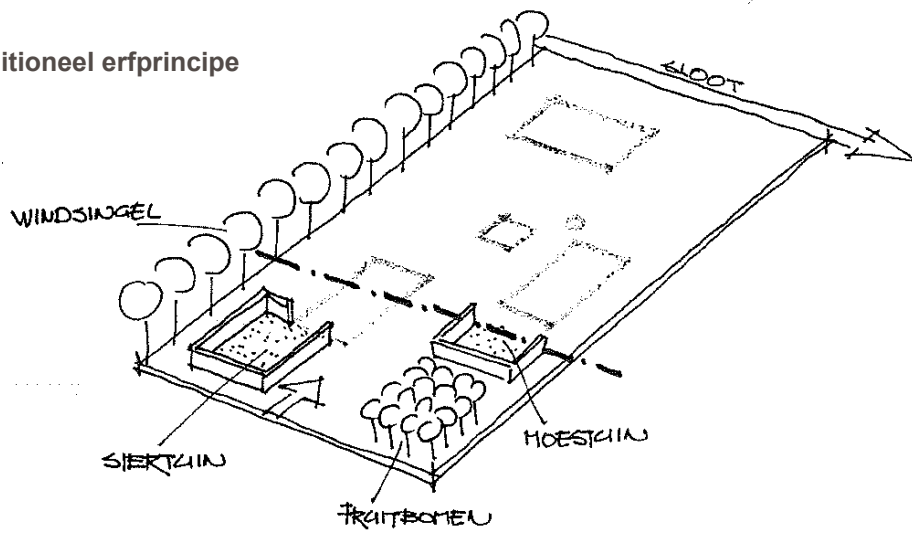
Het doel van de Rood voor rood regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen, waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkavel. In deze situatie worden de te ontwikkelen kavels landschappelijk ingepast conform in de Rood voor Rood regeling gestelde eisen. De sloop van de gebouwen wordt gezien als basis inspanning, de landschappelijke inpassing en het verdwijnen van de inventieve bestemming als aanvullende kwaliteitsprestatie.

2.3 Welstandsnota Hardenberg

De ontwikkeling vindt plaats ten oosten van de kern Rheeze. Rheeze is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De locatie Rheezerbrink 7a bevindt zich in het essenlandschap. Door de veelheid en variatie aan beplanting is het landschap kleinschalig. De open essen vormen een contrast met deze kleinschaligheid. Het landschap wordt visueel hoog gewaardeerd.

De erven liggen verspreid, in linten langs de essen, of in clusters tussen de essen en kampen. De veelal oude erven hebben geen markante erfafscheidingen. De erfbepanting en landschappelijke beplanting lopen in elkaar over. De erven worden gekarakteriseerd

Traditioneel erfprincipe



door een cluster van diverse opstallen in een losse strooiing. Later werden ook gebouwen meer evenwijdig geplaatst. De erven liggen met de achterzijde of zijkant naar de weg. In het gebied is veel karakteristieke bebouwing aanwezig zoals de hallenhuistypen (eind 19e eeuw) en de jonge ontginningsboerderijen (begin 20e eeuw). De boerderijen hebben verschillende dakvormen. Er zijn veel grote dakvlakken (riet of riet in combinatie met pannen) met lage goten. In de loop der tijd zijn nieuwe woningen in diverse stijlen toegevoegd.

2.3.1 Beleid

Handhaven van de belangrijkste karakteristieken van dit ontginningslandschap: de onregelmatigheid, de diversiteit en de kleinschaligheid.

In geval van grootschalige uitbreiding of (functionele)verandering van een erf, is het gewenst dat in een erfinrichtingsplan wordt aangetoond hoe deze wijzigingen passen in het landschap en op het erf. Beplanting, verharding, verlichting en erfafscheidingen moeten daarbij onder andere aan de orde komen. Hiervoor zijn de belangrijkste kenmerken van het gebied beschreven en geïllustreerd. En is aangegeven hoe daar mee moet worden omgegaan. Om te beoordelen of dit is gebeurd, wordt een bouwplan in het kader van het welstandsbeleid, met inachtneming van het voorstaande, getoetst op de volgende punten:

- De hoofdvorm en situering van het bouwwerk voegen zich in de directe omgeving.
In het Essen-Kampenlandschap zijn daarbij in ieder geval relevant:
 - *de structuur van de verkaveling;*
 - *schaal en maat;*
 - *richting en oriëntatie van de voorgevel;*
 - *vorm van de kappen en de gevelbeëindiging.*
- Hoe grootschalige uitbreidingen of veranderingen aan het erf, passen in het landschap en op het erf;
- De samenhang van bouwwerken op een erf;
- Hoe de verschijningsvorm zich verhoudt tot de kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving;
- De afstemming in de gevels van plaats, afmetingen en verhoudingen van de ramen deuropeningen;
- In geval van uitbreidingen, de afstemming op het bestaande bouwwerk;
- In geval van bijgebouwen, de relatie tot het hoofdgebouw;
- Bij verbouwingen aan boerderijen blijft het onderscheid tussen voor- en achterhuis (woongedeelte en schuur) zichtbaar;
- Op materiaal en kleurgebruik, en detaillering van het bouwwerk.



Afbeelding 14. Historische kaart 1851



Afbeelding 13. Historische kaart 1900

2.4 Projectlocatie nader bekeken

2.4.1 Historische kaart

De ontwikkeling van de nederzetting Rheeze staat in nauw verband met de structuur en opbouw van het omliggende landschap. De ontstaansgeschiedenis van Rheeze komt overeen met dat van een typisch Drents esdorp. Dergelijke dorpen ontstonden vaak aan de randen van de beekdalen van rivieren op de grens van hogere en lageregelegen gronden. Rheeze grenst aan het beekdal van de ten oosten gelegen rivier de Vecht.

Het dal van de Vecht omvat een strook van enkele kilometers breed ter weerszijden van de huidige rivier. Rond de middeleeuwen begon de periode van continue bewoning in Oost-Nederland. De eerste bewoningsvormen van Rheeze voeren terug tot 1381 waarin voor het eerst melding wordt gemaakt van de nederzetting Reedse. Ter plaatse van het huidige Rheeze was het mogelijk, dankzij de opbouw van de bodem en het aanwezig reliëf, enkele grotere akkerbouwcomplexen (essen) aan te leggen. Nabij deze essen konden een aantal boerderijen worden gegroepeerd op de overgangszone met het voor beweiding geschikte (lagere) gebied.



Afbeelding 15. Historische kaart 1935

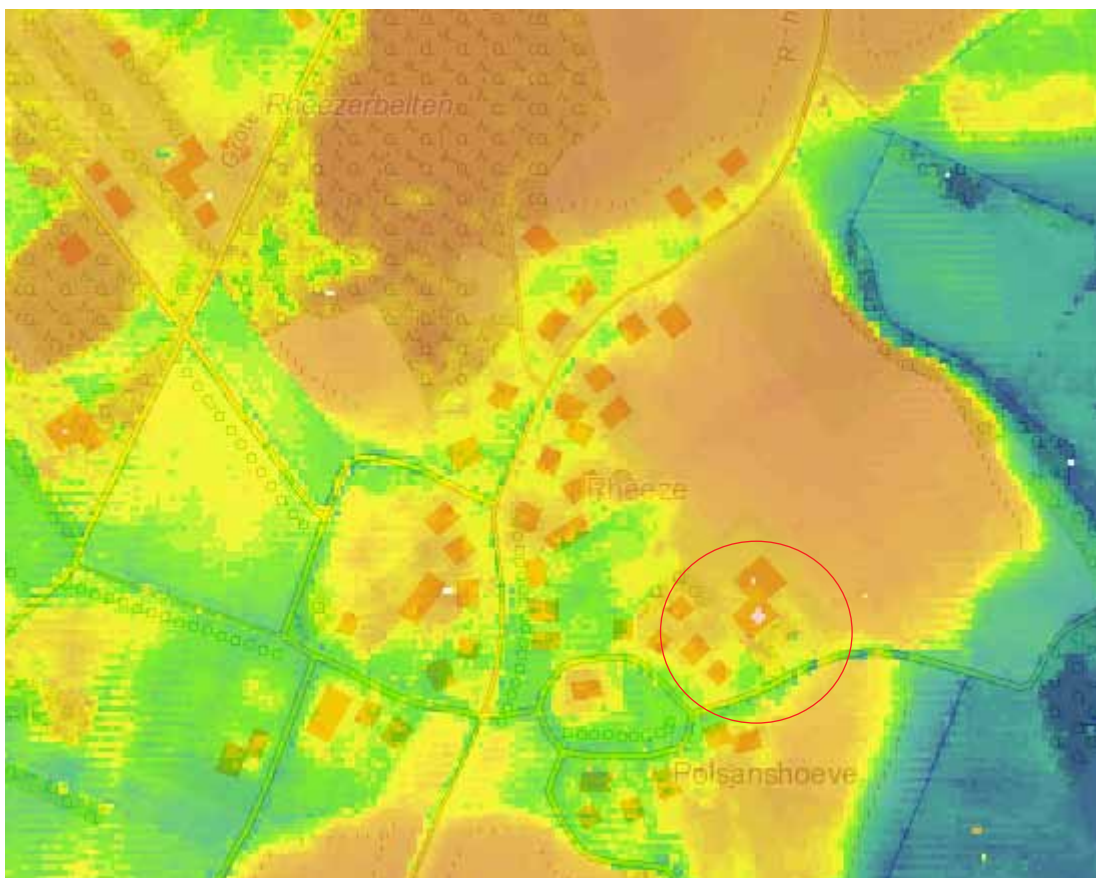


Afbeelding 16. Historische kaart 1985

De algemene kenmerken van een esdorp zijn alle bij Rheeze aanwezig: een agrarische nederzetting van niet al te grote omvang, waarvan de omliggende gronden bewerkt zijn volgens het landbouwstelsel dat men gemengd bedrijf noemt. De veldindeling rond het dorp vertoont de kenmerken van een dergelijke bedrijfssoort. Te onderscheiden zijn de landbouwgronden (essen), de weide- of groenlanden en de woeste grond (heideveld). In het dorp bevindt zich een brink die vroeger werd gebruikt als verzamelplaats voor het vee.

De omvang van de nederzetting werd in beginsel bepaald door de beschikbare landbouwgrond. De eerste fase van ontginning vond plaats in de directe nabijheid van boerderijen. Deze allereerste 'huiskampen' hadden een onregelmatige vorm. Op de kaart van 1850 zijn deze blokken in en rond het dorp nog duidelijk terug te vinden. Naarmate de bevolkingsomvang toenam moest meer landbouwgrond ontgonnen worden. In de omgeving van het dorp werden bospercelen ontgonnen en geschikt gemaakt voor permanent bouwland. Deze bouwlanden ook wel essen genoemd zijn meestal strookvormig en van kleine omvang. Na de vorming van de markegenootschappen werd de vestiging van nieuwe bedrijven beperkt.

(bron: Bestemmingplan Rheeze Gemeente Hardenberg)



Afbeelding 17. Hoogte kaart



Afbeelding 18. Luchtfoto huidig landschap

2.4.2 Landschapstype: Essen- en kampenlandschap

Vanaf het midden van de negentiende eeuw werd het markeverbond verbroken en kon, door de opkomst van voedergewassen en kunstmest, de basis van het traditionele agrarisch bedrijf, namelijk de wisselwerking tussen bouw- en weideland, worden verlaten. Woeste gronden werden verder ontgonnen en de boeren stapten over op andere gewassen. De landbouwgronden werden herverkaveld en de percelen vergroot. Dit leidde tot grote veranderingen in het landschapsbeeld. Hoewel deze schaalvergroting ook in Rheeze heeft plaatsgevonden, is het historische karakter grotendeels overeind gebleven en zijn de oorspronkelijke patronen en het reliëf in het landschap nog goed herkenbaar.

Het bebouwingspatroon is sinds 1830 vrijwel ongewijzigd gebleven. Aan de noordzijde van het dorp zijn enkele nieuwe woningen gebouwd en hier en daar zijn enkele nieuwe bedrijfsgebouwen neergezet. Meest ingrijpend in de historische structuur is de bouw van een boerderij op de brink in de tweede helft van de negentiende eeuw. Door gedeeltelijke privatisering is voorts het openbaar karakter van de brink aangetast. De agrarische functie is vrijwel verdwenen. Een groot aantal boerderijen is omgebouwd tot woonhuis, waarbij doorgaans het historische karakter van de bebouwing is gehandhaafd.

(bron: Bestemmingplan Rheeze)

2.4.3 Landschapskenmerken:

- Veel bosgebied en houtwallen;
- Verspreid bebouwingspatroon;
- Kronkelend patroon van wegen;
- Veel meanders van de Vecht;
- Herkenbare zomer- en winterdijken;
- In Rheeze/Diffelen schaalvergroting door ruilverkaveling.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen:

- Beschermd dorpsgezicht Rheeze

2.4.4 Huidige functies:

- Onderdeel ecologische hoofdstructuur;
- Dag- en verblijfsrecreatie;
- Agrarische bedrijven, overwegend veeteelt;
- Belangrijke waterafvoerfunctie van de Vecht.

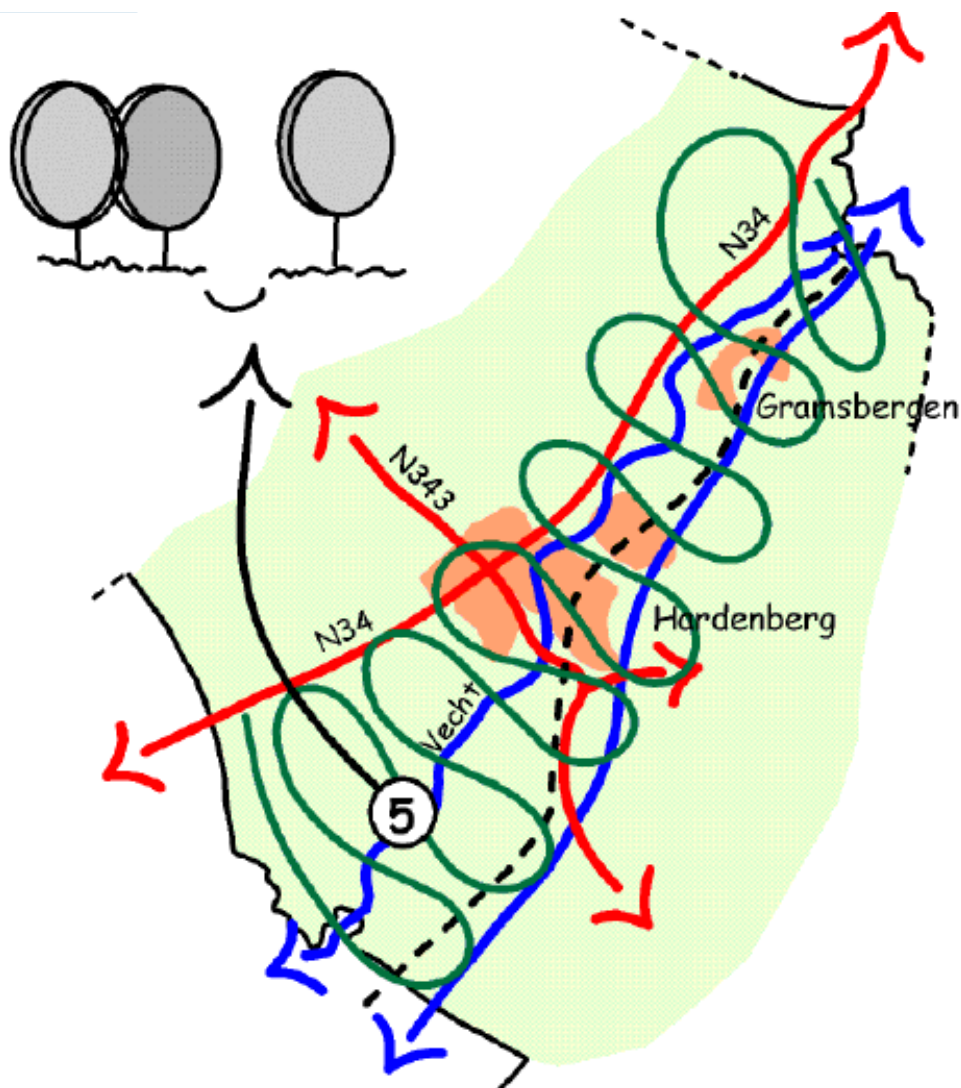
2.4.5 Toekomst:

- Ontwikkelingsrichting: ecologische zone
(bron: Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg)

2.4.6 Erfstructuur in het essenlandschap

De erfstructuur bepaalt de ordening van 'rode' (bakstenen, dakpannen), 'groene' (bomen, struiken) en 'blauwe' (water) componenten op het erf. Waarbij de rode component de ordening van gebouwen ten opzichte van elkaar, ten opzichte van de weg en ten opzichte van het landschap inhoudt. De groene en blauwe component betreft de ordening van beplanting (sier en nut) en de ordening van het water op het erf. De erfinrichting bestaat uit de groene inrichting (sier- en nut), de erfverharding, de erfscheiding en de losse elementen zoals verlichting en waterelementen.

De projectlocatie ligt in het vechtdal. Karakteristiek voor het Vechtdal is de schijnbaar losse strooiing van (hoofd- en bij) gebouwen op de erven rond de essen en kampen.



Afbeelding 19. Visie Hardenberg

De gebouwen gaan op in het landschap door hun situering en door hun materiaal, zoals riet en hout en hun gedekte kleurstelling van zwart, bruin en naturel. Landschap en erf zijn sterk met elkaar verweven door de typen beplanting. In sommige gevallen loopt de weg over het erf. Markante erfafscheidingen ontbreken.

Samenvatting erfstructuur

- De oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven;
- Het 'rafelig' silhouet van de ensembles in het oude landschap tegenover de strakke singels en erfbosjes op de erven in het jonge heidelandschap;
- Jongere ensembles liggen meer als 'groene' eilanden in het landschap;
- Groene inrichting nutstuin (moestuin, bloementuin, fruitgaard) en siertuin;
- Eiken (groepen) op de erven, (knot- en lei) lindes;
- Bescheiden siertuin in combinatie met nutstuin voor de voorgevel, omgeven door een haag met hekje (meidoorn, beuk, liguster) of een hekwerk;
- Solitair op de erven;
- Singels en erfbossen op de jonge erven.

2.4.7 Gebouwen in het essenlandschap

Hieronder zijn de gebiedsspecifieke kenmerken per hoofdvorm uitgelicht.

Plattegrond

- Klein oppervlak.

Kenmerken kap

- Rieten zadeldak met wolfseind(en).
- Dakraam in wolfseind komt voor.
- Soms combinatie van riet en pannen.

Kenmerken gevels

- Sobere voorgevel.
- Naar binnen geplaatste baanderdeur aan achterzijde ('onderschoer').
- Gepleisterde gevels komen voor.
- Soms wanden van vlechtwerk of geteerd houtwerk.

Kleur- en materiaalgebruik

- Donkere of gepleisterde baksteen.
- Luiken en deuren harde groene kleuren (tenzij behorend tot landgoed).
- Windveren en kozijnen wit of crème; binnenkozijnen groen, wit of crème.

Bijgebouwen

- Veel kleine bijgebouwen.

(bron: Traditie en vernieuwing, opgesteld door Het Oversticht, Zwolle 2008/ Catalogus boerenerven in Overijssel)



Afbeelding 20. LIK Essenlandschap



Afbeelding 21. Vogelvluichtperspectief beekdallandschap omgeving Rheeze

Landschapsidentiteitskaart deelgebied Rheeze Diffelen (LIK)

De projectlocatie maakt deel uit van het Essen en Hoevenlandschap.

In de LIK's worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten voor de deelgebieden vastgelegd. In het LIK wordt ingegaan op de kenmerken en de sterke en zwakke kenmerken en eigenschappen van het gebied. Aan de hand van de LIK's kan worden bepaald of toekomstige ontwikkelingen passend zijn en welke ontwikkelingen en verbeterpunten aanleiding zijn om te werken aan behoud en versterking van het landschap.

Sterktes

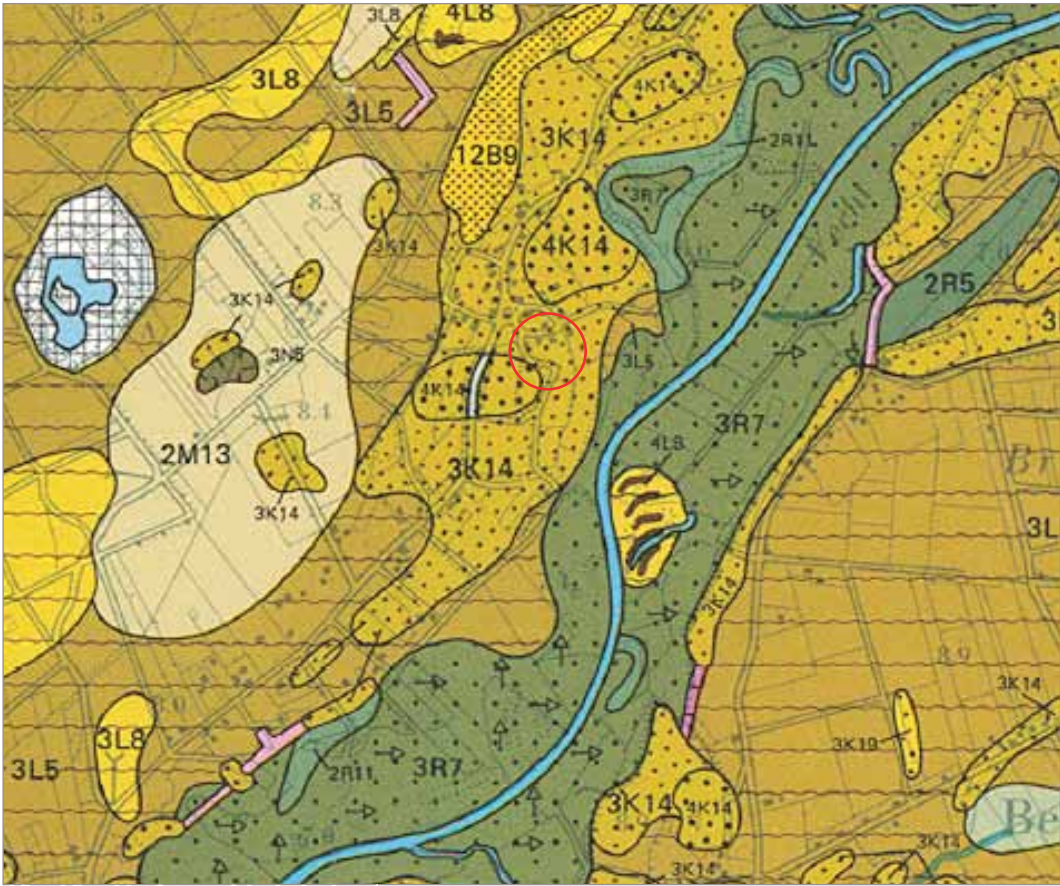
- + karakteristieke kleinschalige woonboerderijen en schuren
- + Bebouwing aan de rand van de essen
- + Verspreide bebouwing
- + Beschermd dorpsgezicht Rheeze
- + Rheezerweg en Hardenbergerweg volgen vecht
- + Wegen langs de essen (kransvormig)
- + Kronkelige wegen
- + Grootschalige en grillige verkaveling van de essen
- + Eenmansessen
- + Wegbeplanting
- + Houtwallen
- + Solitaire bomen en boomgroepen
- + Bij rheezerbrink huizen met achterhuis naar de weg
- + Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen op het erf
- + Grote bomen, verstrooid op het erf
- + Openheid en relief van essen
- + Kleinschalig landschap
- + Steilranden
- + Hoge biodiversiteit
- + Kleinschalig landschap met houtwallen

Zwaktes

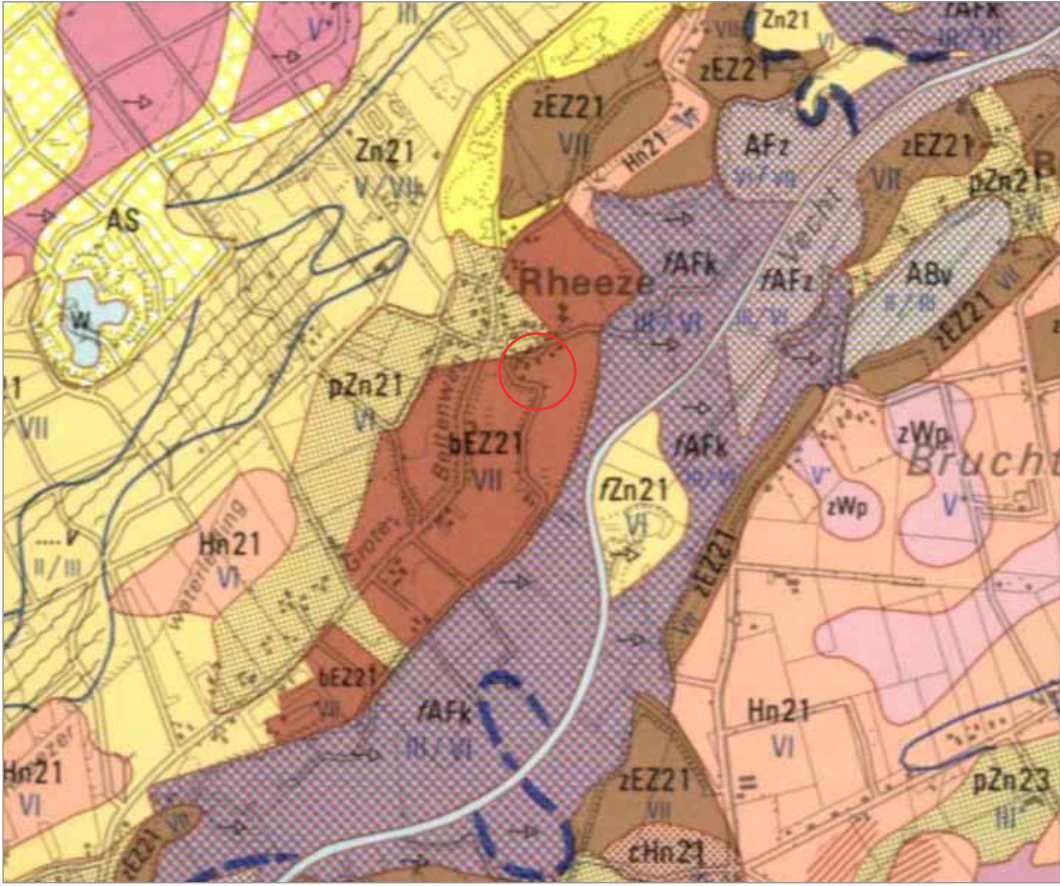
- Verschijnen van grote schuren
- Smalle wegen

Ontwikkelingsvisie Rheeze, Diffelen

De gemeente wil dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op een duurzame manier de ruimtelijk kwaliteit versterken. Volgens de visienota Buitengebied is de ruimtelijke kwaliteit de eigen identiteit van een gebied. Deze identiteit wordt uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In bijlage 4 is een de tabel uit de ontwikkelingsvisie opgenomen waarin de ontwikkelingsvisie voor dit gebied is weergegeven. Voor het betreffende projectgebied geldt dat de gemeente het toepassen van de Rood voor Rood-regeling als een positieve ontwikkeling ziet.



Afbeelding 22. Geomorfologische kaart



Afbeelding 23. Bodemkaart

2.4.6 Bodemsoort locatie

Van de bodemkaart is af te leiden welke bodem en waterhuishouding voor het gebied geldt. Op basis hiervan wordt de potentiële natuurlijke vegetatie (pnv) voor het gebied bepaald. Door gebruik te maken van de plantsoorten die hieruit voortvloeien is de natuurlijke ondergrond sturend voor de keuzes. Enkele plantsoorten zijn op de volgende pagina verbeeld.

Van de bodemkaart is af te leiden welke bodem en waterhuishouding voor het gebied geldt. Op basis hiervan wordt de potentiële natuurlijke vegetatie (pnv) voor het gebied bepaald. Door gebruik te maken van de plantsoorten die hieruit voortvloeien is de natuurlijke ondergrond sturend voor de keuzes. De projectlocatie ligt op zeer droge bruine enkeerdgrond (bEZ21VII), met een grondwatertrap VII (GHG <80 cm en GLG >160 cm onder het maaiveld), die hieronder wordt toegelicht.

Bruine enkeerdgronden

Deze gronden hebben een dikkere humeuze bovengrond dan een 'normale' grondbewerking kan veroorzaken. De humeuze bovenlaag is meestal ontstaan door ophoging door heideplaggen, mest of plaggen uit het beekdal. Deze heeft bovendien een stempel gedrukt op het landschap en op het verkavelingspatroon. Na de ontginning van het heide in de middeleeuwen hebben opeenvolgende generaties boeren de vruchtbaarheid van het bouwland in stand gehouden door bemesting met potstalmest en plaggen uit het beekdal. Deze bemestingswijze is in gebruik gebleven tot de invoering van de kunstmest in het begin van de twintigste eeuw. Dergelijke gronden worden enkeerdgronden genoemd, mits het humushoudende dek meer dan 50 cm dik is. Gronden met matig dikke mestdekken (30-50 cm dik) worden benoemd naar het bodemprofiel onder het mestdek. De naam is ontleend aan de oude bouwlanden.



Afbeelding 24. Zomereik



Afbeelding 25. Zwarte els



Afbeelding 26. Ruwe berk



Afbeelding 27. Lijsterbes



Afbeelding 28. Kamperfoelie



Afbeelding 29. Wintereik

2.4.7 Potentieel natuurlijke vegetatie

Voor een bruine enkeerdgronden (bEZ21) met grondwatertrap VII geldt als potentieel natuurlijke vegetatie: vochtig wintereiken – beukenbos en het gierstgras – beukenbos. Van nature zijn dit soortenrijke gemeenschappen. Bomen die hier thuishoren zijn: beuk, wintereik, zomereik, winterlinde, ruwe berk, zachte berk, haagbeuk, esp, zwarte els, zoete kers en esdoorn. Struiken die hier voorkomen zijn: vuilboom, bergvlier, hazelaar, boswilg, lijsterbes, hazelaar en plaatselijk hulst. Opslag bestaat hier uit framboos, braam, kamperfoelie en klimop.



Afbeelding 30. De gele lijn betreft het agrarisch bouwblok. Op de afbeelding zijn tevens de diverse woningen weergegeven

2.5 Wensen familie Wijnand

De heer Wijnand is voornemens de beide woningbouwkavels alsmede de reeds vergunde woning te ontwikkelen op het eigen erf. De inrichting van het erf moet aansluiten op de wensen van de toekomstige gebruikers. De specifieke wensen zijn hieronder opgesomd:

Alle gebouwen slopen. Totaal oppervlak 1900 m²;

De heer Wijnand is voornemens alle bedrijfsgebouwen op de locatie Rheezerbrink 7a te slopen. Op basis van de sloop van de schuren en de regeling heeft de heer Wijnand recht op de ontwikkeling van 2 woningbouwkavels.

Ontwikkeling bouwkwavel ten zuidoosten van het agrarisch bouwblok

Een van de compensatiekavels wordt gedeeltelijk buiten het bestaande bouwblok gerealiseerd. Dat is niet geheel conform het gemeentelijk beleid. Conform de regeling zouden de nieuwe woningen compact op elkaar en achter elkaar worden ontwikkeld, omdat terugbouwen binnen het bouwblok één van de randvoorwaarden is. Karakteristiek voor het Vechtdal is de schijnbaar losse strooiing van (hoofd- en bij) gebouwen op de erven rond de essen en kampen. Vanuit het landschap is het daarom wenselijk de erven niet compact op elkaar te situeren, maar de woningen los te verspreiden over het erf. Daarom stelt de heer Wijnand voor om de woning terug te bouwen als een nieuwe kraal aan het einde van het lint.

- Maat en schaal van nieuwe korrel sluit aan op traditionele maat en schaal;
- Doorzichten vanaf de Rheezerbrink over de erven het landschap in blijven mogelijk.

Het voornemen van de initiatiefnemer is de woningbouwkavel ten zuidoosten van het bouwblok te realiseren. De gemeente heeft hier in haar principeakkoord van 18 juni 2012 mee ingestemd.

Ontwikkeling van bijgebouwen bij de woningen

De heer Wijnand zal drie woningen ontwikkelen. Twee woningen op basis van de Rood voor Rood-regeling en een reeds bestemde en vergunde woning. Bij de woningen is het toegestaan bijgebouwen te ontwikkelen met een oppervlakte van 100 m². De oostelijke woning zal bestaan uit woningel met geschakeld bijgebouw. De oppervlakte van dit bijgebouw betreft 230 m². Deze woning zal een groter bijgebouw hebben, omdat;

- Hier de opslag plaats zal vinden van werktuigen voor het onderhoud van het terrein;
- Hier in de toekomst fotografie cursussen georganiseerd zullen worden.

Onderbouwing ontwikkeling bijgebouw 230m²

De heer Wijnand sloopt op de locatie ruim 1900m² aan landschapsontsierende gebouwen. Vanuit de hoeveelheid sloopmeters kan het als volgt onderbouwd worden: er worden twee woningen ontwikkeld. 2 maal 850 is 1700m². 1900-1700=200. 200\2 = 100. Op basis hiervan kan de extra oppervlakte aan bijgebouwen gerechtvaardigd worden.



Legenda

- | | | |
|--|--|---|
|  Nieuwe woning |  Nieuwe haag (beuk) |  Gazon/weide |
|  Nieuwe woning |  Nieuwe solitaire bomen (zomereik, beuk of linde) |  Verharding |
|  Bijgebouw |  Eikengaard |  Grasland |
|  Bestaande bomen (inheemse boomsoorten) |  Nieuwe boomgaard | |



Rood voor rood Rondweg Rheezerbrink 7a	
Landschappelijke inpassing nieuwe woningen	
Opdrachtgever: dhr. Wijnand	Kaartnr.: model 4 Schaal: 1:500
 Eelerwoude kleurt het landelijk gebied	
Projectnr.: 5994 Opnamedatum: n.v.t. Datum: 07-02-2013 Versie: 1 Formaat: A3 Bestand: Werktek/illus/ inrichting/pl	Getekend: MPR/ NM

Afbeelding 31. Ontwerp



3

UITGANGSPUNTEN EN VISIE

3.1 Ontwerpfilosofie – losse setting aan de rand van de es

De compensatiekavels worden geclusterd met het bestaande bouwrecht op het erf aan de Rheezerbrink. Hierdoor ontstaat een nieuw bebouwingscluster op de locatie van de te slopen schuren. Daarmee verdwijnt een grote hoeveelheid massa aan landschapsontsierende bebouwing aan de rand van de es, aan de oostrand van het brinkdorp Rheeze. Het nieuwe bebouwingscluster is in een losse setting gezet, waarbij de bebouwing in verschillende richtingen 'gestrooid' op de rand van de es is geplaatst.

3.2 Erfopbouw








De situering van de nieuwe woningen is geïnspireerd op een karakteristiek boerenerf in het essenlandschap. Het nieuwe erfcluster versterkt de cultuurhistorische waarde en kleinschaligheid van het landschap. Het cluster bestaat uit een 'boerderij-type' woning (hoofdgebouw op het karakteristieke erf) met een inpandig bijgebouw, een woning met vrijstaand bijgebouw (noord) en een woning met geschakeld bijgebouw (oost). De twee woningen aan de noord- en oostzijde van de locatie, zijn 'schuur-achtige' bebouwingstypes (ondergeschikt aan het hoofdgebouw). De bestaande opritten op de locatie blijven behouden, dit worden de entrees naar de nieuwe woningen. De westelijk gelegen oprit wordt als ontsluiting voor twee woningen gebruikt.

3.3 Landschap en beplanting.

Passend bij de situatie in de omgeving wordt de erfgrans rafelig ingericht, met losse solitaire bomen (eiken, beuken en linden). De overgang van erf naar omringend landschap zal een natuurlijke zijn, bestaande uit een raster (bestaande uit gekloofde palen) of (boeren)haag. Er zal geen schutting of anderszins zichtbelemmerende en landschapsontsierende erfafscheiding worden aangebracht op de overgang van erf naar buitengebied. Een natuurlijke overgang van landelijk gebied naar erf wordt door de initiatiefnemer gewaardborgd. De bebouwing is gegroepeerd rond een eikengaard. Deze gaard vormt het middelpunt en de bindende factor op het nieuwe erf. Tussen de erven zijn beukenhagen en berkensingels geplaatst als begrenzing van de drie erven. De singels en hagen zijn zodanig geplaatst dat er rekening is gehouden met de zichtlijnen en privacy van de woningen. Alle drie de woningen hebben hierdoor veel zicht op het landschap. Voor elk woonhuis is rekening gehouden met een goede situering van privégedeelte en een goede bezonning van de privétuin. De oostelijk gelegen woning heeft een boomgaard op het zij-erf, naast het bijgebouw.



Legenda

- | | | | |
|--|---|--|--|
|  Nieuwe woning |  Nieuwe houtsingel - berk |  Gazon/weide |  Voorstel nieuwe kavelgrenzen |
|  Nieuwe woning |  Nieuwe solitaire boom - linde |  Verharding | |
|  Bijgebouw |  Nieuwe solitaire bomen - beuk |  Grasland | |
|  Bestaande bomen (inheemse boomsoorten) |  Eikengaad |  Raster met eiken palen | |
|  Nieuwe haag (beuk) |  Nieuwe boomgaard | | |



Rood voor rood Rondweg Rheezerbrink 7a	
Beplantingsplan	
Opdrachtgever: dhr. Wijnand	Kaartnr.: model 4 Schaal: 1:500
	
kleurt het landelijk gebied	
Projectnr.: 5694 Opnamedatum: n.v.t. Datum: 04-02-2013 Versie: 1 Formaat: A3 Bestand: Werktek/illus/ inrichtingspl	Getekend: MPR/ NM



4

BEPLANTINGSPLAN

4.1 Keuze plantsoorten

De plantsoorten die passen op de bodem en waterhuishouding zijn onderbouwd in paragraaf 2.4.2 Bodemkaart, onder het kopje 'Potentieel natuurlijke vegetatie'. Bomen die hier thuishoren zijn: beuk, wintereik, zomereik, winterlinde, ruwe berk, zachte berk, haagbeuk, esp, zwarte els, zoete kers en esdoorn. Struiken die hier voorkomen zijn: vuilboom, bergvlier, hazelaar, boswilg, lijsterbes, hazelaar en plaatselijk hulst. Op de volgende pagina is een kostenoverzicht opgenomen, behorende bij het beplantingsplan.

4.1.1 Laan en singels

De laan, langs de bestaande weg, bestaat uit eiken. Er worden een drietal eiken ingeboet om de laanbeplanting en het karakter van de laan te versterken. Door ze voldoende op te kronen blijft het zicht onder de bomen door behouden. De erven worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een beukenhaag en een berkensingel.

4.1.2 Eikengaard

De bebouwing is gegroepeerd rond een eikengaard. Een eikengaard is een kenmerkend landschapselement voor het beekdal. Hier vormt de eikengaard een ruimtelijk en verbindend element.

4.1.3 Fruitbomen en siertuin

Voor de boomgaard heeft het cultuurhistorisch gezien een meerwaarde als gekozen wordt voor lokale fruitrassen. Als onderbegroeiing kan hier gekozen worden voor een grasmengsel waar circa 25 procent wilde bloemenmengsel doorheen is gemengd. Dit vergroot de waarde van de onderbegroeiing voor insecten.

4.1.4 Solitaire bomen

Langs de randen van het erf zijn solitaire bomen geplaatst. Door verschillende inheemse soorten toe te passen wordt het 'losse' karakter van het erfensemble versterkt. De bomen bestaan uit eik, beuk en linde.



5

FINANCIËLE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkevel. 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. Ook wordt in dit hoofdstuk stilgestaan bij de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

5.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkevel. Uit het taxatierapport (zie bijlage 2) blijkt dat de kavelwaarde van 1.000 m² uitkomt op een bedrag van € 135.000,-. Op deze locatie worden twee woningbouwkevels ontwikkeld op basis van de Regeling Rood-voor-Rood. De inbreng van de agrarische ondergrond per kavel bedraagt € 15.000,-. De waardestijging van de locatie van de woningbouwkevel bedraagt daarmee € 240.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

5.2 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 provincie heeft in 2009 toestemming gegeven uit te gaan van een afwijkend bedrag in de situaties waar blijkt dat de sloopkosten hoger uitvallen. In deze situaties wordt de initiatiefnemer gevraagd een sloopoffertes te overleggen. Uitgaande van de offerte van Timmerhuis sloop & milieu (zie bijlage 1), zijn de totale sloopkosten van de bebouwing aan de Rheezerbrink 7a te Rheeze € 128.865,- (inclusief asbestsanering en incl. BTW).

5.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkevel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van

de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in "Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel". In bijlage 3 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Rheezerbrink 7a te Rheeze. Deze bedraagt € 222.774,-. Dertig procent hiervan, € 66.832,-, hoeft de initiatiefnemer niet te investeren.

5.4 Investerings in ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Waarde bouwbestemming bouwkavels	€ 240.000,-
Sloopkosten volgens offerte	€ 128.865,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	<u>€ 66.832,- -</u>
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 44.303, -

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het erf met de bestaande woning en de nieuwe bouwkevel. Deze kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 17.310,-.

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 het opstellen van het bestemmingsplan, de noodzakelijke onderzoeken en de leges. Het totale bedrag voor plankosten bedraagt € 28.298,-. In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten	€ 17.310,-
<u>Plankosten: advieskosten, onderzoeken, bestemmingsplan, etc.</u>	<u>€ 28.298,-</u>
Totaal	€ 45.608

5.5 Conclusie

In dit geval wordt € 45.608,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Deze investering is € 1.305,- hoger dan de verplichte investering in ruimtelijke kwaliteit.

5.5 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de “kwaliteitsimpuls groene omgeving”.

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood met gesloten beurs-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af. Dit kan gezien worden als de basisinspanning bij toepassing van het KGO.

De extra inspanning is als volgt vertaald:

- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het aanplanten van nieuwe erfbeplanting op beide locaties en het inpassen van de nieuwe woningen wordt de landschappelijke kwaliteit van dit deel van het buitengebied van Hardenberg fors versterkt.
- Het verdwijnen van een intensieve veehouderijbestemming; door het verdwijnen van de intensieve veehouderij bestemming is de vestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie niet meer mogelijk en zal er minder druk komen te liggen op de van belangzijnde natuurgebieden.

Gezien bovenstaande wordt er voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.



BIJLAGE

Bijlage 1 Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage 2 Offerte sloopkosten

Bijlage 3 Taxatie nieuwbouwkavel

Bijlage 4 Ontwikkelingsvisie Hardenberg



BIJLAGE 1
TAXATIE GECORRIGEERDE
VERVANGINGSWAARDE

Taxatierapport

Rheezerbrink 7A

Rheeze

De heer J. Wijnand

Tubbergen Nassastraat 9 | 7651 CX Tubbergen | T 0546 - 727 828 | F 0546 - 727 829
BTW NL 009626712 B01 | KvK 08147905 | Bank 67.17.70.578

Denekamp Oldenzaalsestraat 34 | 7591 GM Denekamp | T 0541 - 355 771 | F 0541 - 350 989
BTW NL 820050568 B01 | KvK 08183351 | Bank 13.64.76.880

www.weusthuismakelaardij.nl | info@weusthuismakelaardij.nl



Inhoudsopgave

	Pagina nr's
Inhoudsopgave	1
Algemene gegevens	2, 3
Omschrijving getaxeerde objecten:	3, 4
Aandachtspunten met betrekking tot de waarde vaststelling	5
Samenvatting van de getaxeerde objecten	6

Bijlagen: - Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Foto's
- Rekenbladen

TAXATIERAPPORT

Op verzoek van de heer J. Wijnand, wonende Hoofdstraat 196
9827 PD LETTELBERT heeft ondergetekende taxateur de opstallen en verhardingen,
staande en gelegen aan de Rheezerbrink 7 A, 7794 RG te Rheeze, opgenomen en
gewaardeerd, het kader van de zogenaamde "Rood voor Rood" regeling. (RVR).

- Naam bedrijf:** : Weusthuis Makelaardij
Nassastraat 9
7651 CX Tubbergen
- Beëdigd taxateur:** **H.J.B. Tijink**, Vollenhoekweg 4, 7634 RE Tilligte
- Doel taxatie.** : Het vaststellen van de waarde van de te slopen gebouwen in
het kader van de Regeling Rood voor Rood (RVR). De waarde
moet worden bepaald middels de gecorrigeerde
vervangingswaarde methode conform de KWIN-normen 2011 -
2012.
Daarnaast moet de oppervlakte van de te slopen
bedrijfsgebouwen opgenomen worden.
- Taxatie grondslag** : Gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de KWIN-
normen 2011 – 2012 conform de uitgangspunten als genoemd
in de provinciale beleidsregel Rood voor Rood met gesloten
beurs.
- Getaxeerde objecten** : Diverse bedrijfsopstallen
- Ligging** : Het bedrijf is staande en gelegen aan de Rheezerbrink 7A te Rheeze
- Kadastrale gegevens** : Volle eigendom
Gemeente Ambt-Hardenberg, Sectie AE, nummer 988 ged.
- Bron** : Kadaster te Zwolle
- Milieuvergunning** : Aanwezig, maar niet ingezien.
- Peil datum** : December 2011
- Datum opname** : 10 juli 2012
- Eigenaar** : De heer E. Bosch, Burgemeester van Riemsdijkstraat 14, 7783
BK Gramsbergen.
- Gebruiker** : Object is niet in gebruik en staat leeg.

Ligging bedrijfsgebouwen:

De taxatie heeft betrekking op 3 (verschillende) bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn genummerd. Deze nummering verwijst naar de bedrijfsgebouwen zoals deze zijn aangegeven in bijlage 2 'ligging bedrijfsgebouwen'.

Omschrijving getaxeerde objecten:

Bedrijfsgebouw A: Paardenboxen A1 (271 m²), werkplaats A2 (253 m²), kantine/verblijfsruimte A3 (260 m²)

- Afmeting: 26.70 x 26.75 m (715 m²) + 9.80 x 7 m (69 m²) Totaal 784 m²
- Bouwjaar: circa 1975
- Vervangingswaarde per eenheid paardenboxen A1: € 5.900,- (KWIN € 5.900,-)
- Vervangingswaarde per eenheid werkplaats A2: € 275,- (KWIN € 202,- / € 300,-)
- Vervangingswaarde per eenheid kantine/verblijfsruimte A3: € 1.000,- (KWIN € 1.000,-)
- Functionele veroudering: niet van toepassing
- Investering: niet van toepassing.
- Aftrek: niet van toepassing
- Het betreft een schuur, opgetrokken in deels stenen spouw metselwerk, zijwand en topgevel met potdeksel houten wand, gedekt met asbestvezelcementplaten, gelijmde houten spanten
- In gebruik als: 15 paardenboxen, werktuigenberging, werkplaats, kantoor, kantine en woonruimte (niet bestemd)
- Onderhoudsstaat: goed
- Opmerking: woonruimte gewaardeerd als kantine/kantoor

Bedrijfsgebouw: B: Vleesvarkens B1 en berging B2

- Vloeroppervlakte vleesvarkens: 324 m², berging: 176 m²
- Aantal eenheden: 340 vleesvarkens in 5 afdelingen met 32 hokken
- Berging: oppervlakte 176 m²
- Bouwjaar: Romp 1975. Afbouw 1985 en inventaris 1985
- Mestopslagcapaciteit: 400 m³
- Vervangingswaarde per eenheid vleesvarkens B1: € 550,- (KWIN € 550,-)
- Vervangingswaarde per eenheid berging B2: € 170,- (KWIN € 131,-/€ 179,-)
- Toeslag: niet van toepassing
- Aftrek: niet van toepassing
- Functionele correctie: niet van toepassing.
- Investering: niet van toepassing
- Het betreft een vleesvarkensstal met 5 afdelingen, 32 hokken en 340 plaatsen en een berging met oppervlakte van 176 m². Schuur is opgetrokken van stenen spouw metselwerk en gedekt met asbestvezelcementplaten. Muren zijn niet geïsoleerd en het plafond is geïsoleerd met 5 centimeter dikke dupanelplaten. Voeren met vlibokar in brijbakken. Hokafscheiding van metselwerk, asbest en staal. Halfrooster vloer van beton. Mechanische ventilatie middels voerpad met vloerverwarming gekoppeld met computer.
- Onderhoudstoestand: redelijk

Bedrijfsgebouw: C: Vleesvarkensschuur

- Vloeroppervlakte vleesvarkens: 492 m²
- Aantal eenheden: 400 vleesvarkens in 6 afdelingen met 40 hokken
- Bouwjaar: Romp 1974. Afbouw 1985 en inventaris 1985
- Mestopslagcapaciteit: 370 m³
- Vervangingswaarde per eenheid vleesvarkens: € 550,- (KWIN € 550,-)
- Toeslag: niet van toepassing
- Aftrek: niet van toepassing
- Functionele correctie: niet van toepassing.
- Investering: niet van toepassing
- Het betreft een vleesvarkensstal met 6 afdelingen, 40 hokken en 400 plaatsen. Schuur is opgetrokken van stenen spouw metselwerk en gedekt met asbestvezelcementplaten. Muren zijn niet geïsoleerd en het plafond is geïsoleerd met 5 centimeter dikke dupanelplaten. Voeren met vlibokar in brijbakken. Hokafscheiding van metselwerk, asbest en staal. Halfrooster vloer van beton. Mechanische ventilatie middels voerpad met vloerverwarming gekoppeld met computer.
- Onderhoudstoestand: redelijk

Berekening mestproductie en opslag			
	Norm m ³	aantal	totaal m ³
	jaar	dieren	
Vleesvarkens	1,1	740	814
Mestproductie/jaar			814
Onderbezetting 15%			
Mestproductie in 9 maand			519
Mestopslag capaciteit aanwezig			770
Bij vleesvarkens ca 150 m ³ over			

Aandachtspunten met betrekking tot de waardevaststelling:

- ✓ De taxateur verklaart **niet** betrokken te zijn geweest bij een transactie betreffende de getaxeerde onroerende zaken.
- ✓ De taxateur aanvaard t.a.v. de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgevers.
- ✓ Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van taxateur.
- ✓ De taxateur draagt geen verantwoordelijkheid jegens de opdrachtgever, voor de verkregen informatie uit de openbare registers, zoals het kadaster en de gemeente.
- ✓ Het getaxeerde is **niet** getoetst aan het bestemmingsplan.
- ✓ Er is door ondergetekende geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele beperkte rechten, anders dan opgeven, zouden blijken.
- ✓ Bij de waardering is er van uitgegaan dat de grond en of grondwater niet verontreinigd is in de zin van de Wet Bodembescherming en er geen milieu gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.
- ✓ Bij de waardering is er van uitgegaan dat alle vereiste vergunningen t.b.v. het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn.
- ✓ Dit rapport is bedoeld als waardebepaling van de getaxeerde onroerende zaken op de taxatie datum, de beoordeling van de onderhouds toestand is op basis van visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van de onroerende zaken en beoogt niet te zijn een bouwkundig en / of installatietechnisch onderzoek en rapportage.
- ✓ Uitsluiting voor de taxatie van: Niet zichtbare bouwkundige gebreken.
- ✓ Mogelijk houtparasieten aanwezig in houten bouwmaterialen.
- ✓ Mogelijk niet zichtbare asbesthoudende bouwmaterialen aanwezig in de opstallen.

SAMENVATTING GETAXEERDE OBJECTEN

Na persoonlijke opname en uitvoering gevende aan de taxatieopdracht is door de ondergetekende taxateur de navolgende getaxeerde waarde vastgesteld.

Bedrijfsgebouw	Oppervlakte (m ²)	Gecorrigeerde vervangingswaarde (€)
A1: Paardenboxen	271	€ 22.125,00
A2: Werkplaats	253	€ 17.394,00
A3: Kantine/verblijfsruimte	260	€ 63.250,00
B1: Vleesvarkens	324	€ 51.519,00
B2: Berging	176	€ 7.876,00
C : Vleesvarkens	492	€ 60.610,00
Totaal	1776	€ 222.774,00

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap opgemaakt,
Tubbergen, 20 augustus 2012

H.J.B. Tijink
Beëdigd en Register taxateur

Bijlagen

Kadaster

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

Betreft: AMBT-HARDENBERG AE 988 11-7-2012
Rheezersbrink 7 A 7794 RG RHEEZE 10:01:34
Uw referentie: HT
Toestandsdatum: 10-7-2012

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: AMBT-HARDENBERG AE 988
Grootte: 3 ha 7 a 70 ca
Coördinaten: 236278-507330
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Rheezersbrink 7 A
7794 RG RHEEZE
Ontstaan op: 26-7-1995
Ontstaan uit: AMBT-HARDENBERG AE 892 gedeeltelijk
AMBT-HARDENBERG AE 892 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75222 d.d. 4-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

De gemeentelijke beperkingenregistratie is thans niet beschikbaar. Er kan geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Hardenberg worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Hardenberg.

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Enne Bosch
Burg van Riemsdijkstraat 14
7783 BK GRAMSBERGEN
Geboren op: 14-07-1926
Geboren te: GRAMSBERGEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 4570/28 reeks ZWOLLE
Eerst genoemde object in
brondocument: AMBT-HARDENBERG AE 131 gedeeltelijk
Recht ontleend aan: HYP4 8244/33 reeks ZWOLLE d.d. 5-12-1994
Eerst genoemde object in
brondocument: AMBT-HARDENBERG AE 892 gedeeltelijk

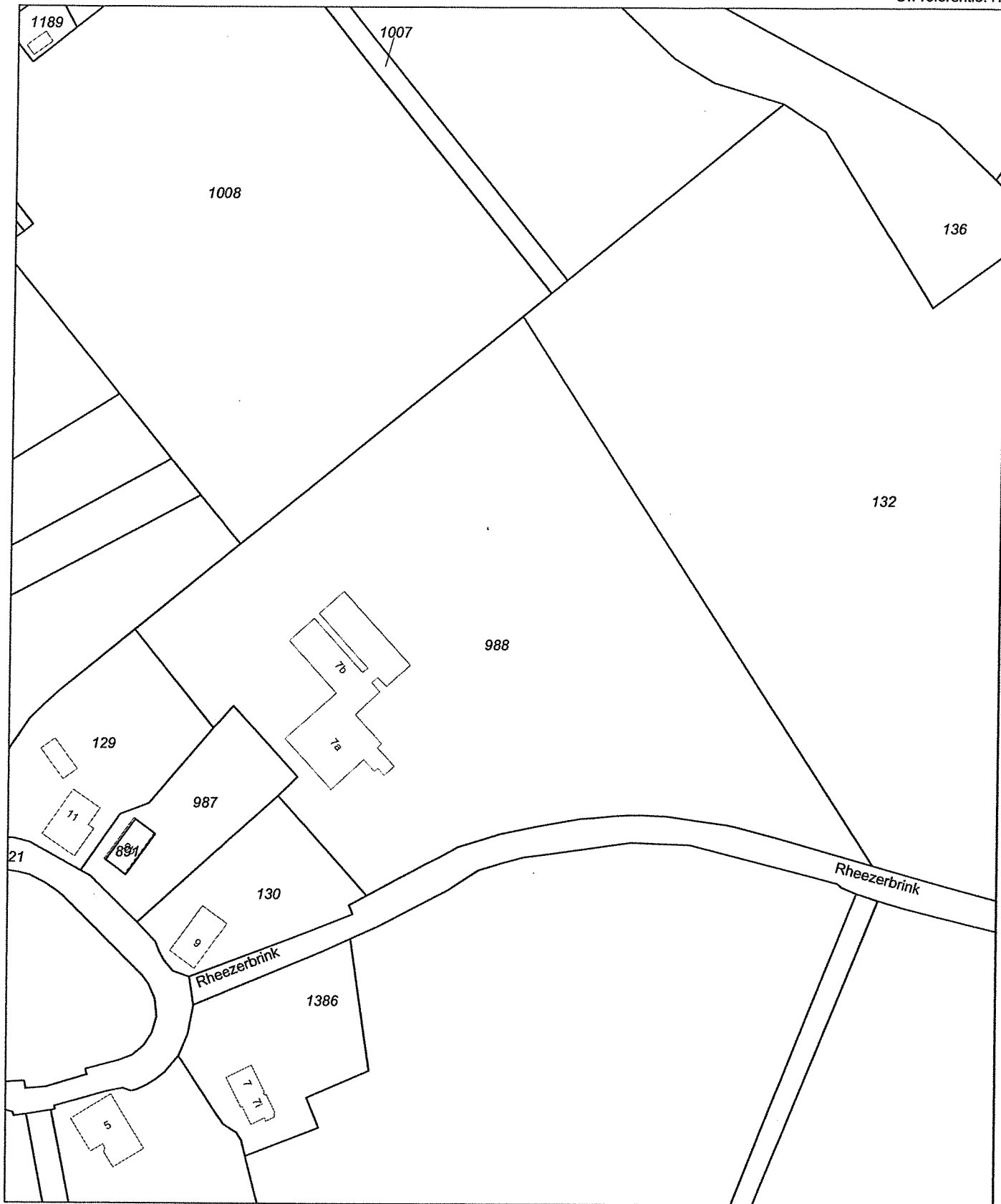
Aantekening recht


BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Antonia Cornelia Koppers
Burg van Riemsdijkstraat 14
7783 BK GRAMSBERGEN
Geboren op: 23-04-1924
Geboren te: AMSTERDAM
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 506/24001 reeks ZWOLLE d.d. 21-6-2005

Betreft:	AMBT-HARDENBERG AE 988	11-7-2012
	Rheezerbrink 7 A 7794 RG RHEEZE	10:01:34
Uw referentie:	HT	
Toestandsdatum:	10-7-2012	

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.



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Sectie	
—	Kadastrale grens	Perceel	
—	Voorlopige grens	AMBT-HARDENBERG	AE
—	Bebouwing	988	
—	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 11 juli 2012
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.

Foto's Rheezerbrink 7A te Rheeze



Foto's Rheezerbrink 7A te Rheeze



Rekenblad GWW werkplaats, opslag, overige

2011-2012

incl. BTW

Gegevens aanvrager

naam Bosch/Wijnand
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer Paardenboxen A1
oppervlakte 271 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde		per onderdeel
			per eenheid	aantal eenh.	
stro/hooiopslag	89-131	per m ²			€ -
werktuigberging open	107-155	per m ²			€ -
werktuigberging gesloten	131-179	per m ²			€ -
werkplaats	202-300	per m ²			€ -
totaal sleufsilos / vaste mestopslag					€ -
vaste mestopslag (incl. wand tot 75 cm hoog)	60-89	per m ¹	€ -		€ -
vloer sleufsilos / kuilplaat	30-48	per m ²	€ -		€ -
wanden hoger dan 1 meter	107-161	per m ¹ wand	€ -		€ -
perssapput 2 m ³ / gierput	476	per stuk	€ -		€ -
perssapgoot / giergoot	11-17	per m	€ -		€ -
Overige gebouwen					
Paardenboxen	5900	per box	€ 5.900	15	€ 88.500
				Totaal	€ 88.500

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	88.500
restwaarde 25%	€	22.125 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	66.375

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
					procent	bedrag	
stro/hooiopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilos / vaste mestopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
Paardenboxen	5,0%	€ 66.375	1975	35	100%	€ 66.375	€ -
						€	-

Functionele afschrijving

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	22.125 +
	€	22.125

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW € 22.125

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

2011-2012

incl. BTW

Gegevens aanvrager

naam
aanvraagnummer

Bosch/Wijnand

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer
oppervlakte

Werkplaats A2
253 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	89-131	per m2		€ -
werktuigberging open	107-155	per m2		€ -
werktuigberging gesloten	131-179	per m2		€ -
werkplaats	202-300	per m2	€ 275	253 € 69.575
totaal sleufsilos / vaste mestopslag				€ -
vaste mestopslag (incl. wand tot 75 cm hoog)	60-89	per m1	€ -	€ -
vloer sleufsilos / kuilplaat	30-48	per m2	€ -	€ -
wanden hoger dan 1 meter	107-161	per m1 wand	€ -	€ -
perssapput 2 m3 / gierput	476	per stuk	€ -	€ -
perssapgoot / giergoot	11-17	per m	€ -	€ -
Overige gebouwen			€ -	0 € -
			Totaal	€ 69.575

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	69.575
restwaarde 25%	€	17.394 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	52.181

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
					procent	bedrag	
stro/hooiopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ 52.181	1975	35	100%	€ 52.181	€ -
sleufsilos / vaste mestopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
							€ -

Functionele afschrijving

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	17.394 +
	€	17.394

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW € 17.394

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

2011-2012

incl. BTW

Gegevens aanvrager

naam Bosch/Wijnand
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer kantine/verblijfsruimte
oppervlakte 260 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	89-131	per m2		€ -
werktuigberging open	107-155	per m2		€ -
werktuigberging gesloten	131-179	per m2		€ -
werkplaats	202-300	per m2		€ -
totaal sleufsilos / vaste mestopslag				€ -
vaste mestopslag (incl. wand tot 75 cm hoog)	60-89	per m1	€ -	€ -
vloer sleufsilos / kuilplaat	30-48	per m2	€ -	€ -
wanden hoger dan 1 meter	107-161	per m1 wand	€ -	€ -
perssapput 2 m3 / gierput	476	per stuk	€ -	€ -
perssapgoot / giergoot	11-17	per m	€ -	€ -
Overige gebouwen				
Kantine bij manege/verblijfsruimte	1000	per m ²	€ 1.000	253 € 253.000
			Totaal	€ 253.000

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	253.000
restwaarde 25%	€	63.250 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	189.750

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
					procent	bedrag	
stro/hooiopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilos / vaste mestopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
Kantine bij manege/verblijfsruimte	3,3%	€ 189.750	1975	35	100%	€ 189.750	€ -
							€ -

Functionele afschrijving

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	63.250 +
	€	63.250

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW € 63.250

Rekenblad GVW Vleesvarkens

2010-2011 incl BTW

Gegevens aanvrager

naam Bosch/ Wijnand
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer B1 Vleesvarkens
oppervlakte 324 m2

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

onderdeel	verv.waarde KWIN/plaats	toeslag/af trek	verv.waarde per plaats	aantal eenheden	vervangingswaarde
stal + NH3 reducerende systemen	€ 550		€ 550	340	€ 187.000
					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	187.000
restwaarde 25%	€	46.750 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	140.250

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel			afschrijving				waarde na afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
100%	romp	34% € 47.685	1975	36	90%	€ 42.917	€ 4.769
100%	afbouw	34% € 47.685	1985	26	100%	€ 47.685	€ -
100%	inrichting	32% € 44.880	1985	26	100%	€ 44.880	€ -

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

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

Totaal na technische afschrijving € 4.769

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	4.769
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	4.769

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	4.769
restwaarde	€	46.750 +
	€	51.519

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW € 51.519

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

2011-2012

incl. BTW

Gegevens aanvrager

naam Bosch/Wijnand
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer Berging B2
oppervlakte 176 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	89-131	per m2		€ -
werktuigberging open	107-155	per m2		€ -
werktuigberging gesloten	131-179	per m2	€ 179	176 € 31.504
werkplaats	202-300	per m2		€ -
totaal sleufsilos / vaste mestopslag				€ -
vaste mestopslag (incl. wand tot 75 cm hoog)	60-89	per m1	€ -	€ -
vloer sleufsilos / kuilplaat	30-48	per m2	€ -	€ -
wanden hoger dan 1 meter	107-161	per m1 wand	€ -	€ -
perssapput 2 m3 / gierput	476	per stuk	€ -	€ -
perssapgoot / giergoot	11-17	per m	€ -	€ -
Overige gebouwen				€ -
			€ -	0 € -
			Totaal	€ 31.504

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	31.504
restwaarde 25%	€	7.876 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	23.628

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	afschrijving		waarde na afschrijving
						bedrag	€	
stro/hooiopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -	
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -	
werktuigberging gesloten	5,0%	€ 23.628	1975	35	100%	€ 23.628	€ -	
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -	
sleufsilos / vaste mestopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -	
Overige gebouwen								
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -	
							€ -	

Functionele afschrijving

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	7.876 +
	€	7.876

gecorrigeerde vervangingswaarde incl 19% BTW € 7.876



BIJLAGE 2 OFFERTE SLOOPKOSTEN

Bouwbedrijf A. Hokse BV
T.a.v. dhr. Hokse
Oliemolenweg 3
7944 HX MEPEL

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

Vriezenveen, 21 augustus 2012

Onze referentie:
RW/12-4691

Behandeld door:
R. Wissink

Telefoonnummer:
0546 - 562366

Betreft:
slopen schuren te Hardenberg

Geachte heer Hokse

Hierbij doen wij u onze offerte toekomen voor het slopen van enkele schuren aan de Rheezerbrink 7 te Hardenberg.

Wij kunnen de werkzaamheden uitvoeren voor een totaalbedrag van **€ 106.500,00** exclusief omzetbelasting e.e.a. conform ons bezoek ter plaatse d.d. 17-07-2012 door onze collega M. Braakhuis en onderstaande uitgangspunten

zegge: honderdenzes duizend vijfhonderd euro

Het totaalbedrag is als volgt te specificeren:

- slopen en afvoeren asbesthoudende dakbeplating en schotten	:	€ 50.000,00;
- opnemen en afvoeren woning, varkensschuren, wagenloods en paardenboxen:	:	€ 30.000,00;
- opnemen en afvoeren terreinverhardingen en terreininrichtingen	:	€ 1.000,00;
- egaliseren van de locatie met grond van de locatie	:	€ 1.000,00;
- inclusief het leveren van 2.000 m3 vulzand	:	€ 24.500,00;

Uitgangspunten:

- voor aanvang dienen alle nutsvoorzieningen en installaties van het te slopen pand te zijn afgesloten en eventueel afgekoppeld van het hoofdgebouw;

Voor aanvang vind er een stoffeninventarisatie plaats, deze zal worden verwerkt in het sloop/V&G plan, deze ligt tijdens de werkzaamheden ter inzage voor alle betrokkenen.

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

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

Hoogachtend,
Timmerhuis Sloop en Milieu BV



R. Wissink
bedrijfsleider



BIJLAGE 3
TAXATIE NIEUWBOUWKAVEL

Taxatierapport

Rheezerbrink 7A

Rheeze

De heer J. Wijnand

Tubbergen Nassaustraart 9 | 7651 CX Tubbergen | T 0546 - 727 828 | F 0546 - 727 829
BTW NL 009626712 B01 | KvK 08147905 | Bank 67.17.70.578

Denekamp Oldenzaalsestraat 34 | 7591 GM Denekamp | T 0541 - 355 771 | F 0541 - 350 989
BTW NL 820050568 B01 | KvK 08183351 | Bank 13.64.76.880

Inhoudsopgave

	Pagina nr's
Inhoudsopgave	1
Algemene gegevens	2
Omschrijving getaxeerde	3
Aandachtspunten met betrekking tot de waarde vaststelling	3
Waardering	3/4

TAXATIERAPPORT

Op verzoek van de heer J. Wijnand wonende aan de Hoofdstraat 196, 9827 PD te Lettelbert, heeft ondergetekende taxateur een bouwkaavel, gelegen aan de Rheezerbrink 7A te Rheeze, opgenomen en gewaardeerd, het kader van de zogenaamde "Rood voor Rood" regeling. (RVR).

- Naam bedrijf:** : Weusthuis Makelaardij
Nassastraat 9
7651 CX Tubbergen
- Beëdigd taxateur:** **H.J.B. Tijink**, Vollenhoekweg 4, 7634 RE Tilligte
- Doel taxatie.** : Het vaststellen van de bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit door het bepalen van de waarde van een bouwkaavel in het kader van de Regeling Rood voor Rood (RVR). De waarde moet worden bepaald middels de vrije verkoopwaarde vergelijkingsmethode.
- Taxatie grondslag** : Waarde van de bouwkaavel (1.000 m²) ten behoeve van particuliere bewoning in vrij economische verkeer (bouwrijp geleverd)
- Ligging** : De kavel is gelegen aan de Rheezerbrink 7A te Rheeze zoals schetsmatig is aangegeven op de bijlage.
- Kadastrale gegevens** : Volle eigendom
Gemeente Ambt-Hardenberg, sectie AE, nummer 988 gedeeltelijk
- Bron** : Kadaster te Zwolle.
- Peil datum** : December 2011
- Datum opname** : 10 juli 2012
- Eigenaar** : J. Wijnand, Hoofdstraat 196, 9827 PD Lettelbert
- Bestemming** : Taxateur is ervan uitgegaan dat de bestemming van het object door de gemeente Ambt-Hardenberg getoetst is aan het bestemmingsplan.

Omschrijving getaxeerde:

Bouwkavel op huidig of aansluitend aan het bedrijfserf met een grootte van 1.000 m²

Aandachtspunten met betrekking tot de waardevaststelling:

- ✓ De taxateur verklaart **niet** betrokken te zijn geweest bij een transactie betreffende de getaxeerde onroerende zaken.
- ✓ De taxateur aanvaard t.a.v. de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgevers. Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van taxateur.
- ✓ De taxateur draagt geen verantwoordelijkheid jegens de opdrachtgever, voor de verkregen informatie uit de openbare registers, zoals het kadaster en de gemeente. Er is door ondergetekende geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele beperkte rechten, anders dan opgeven, zouden blijken.
- ✓ Bij de waardering is er van uitgegaan dat de grond en of grondwater niet verontreinigd is in de zin van de Wet Bodembescherming en er geen milieu gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.
- ✓ Bij de waardering is er van uitgegaan dat alle vereiste vergunningen t.b.v. het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn.

WAARDERING

Na persoonlijke opname en uitvoering gevende aan de taxatieopdracht is door de ondergetekende taxateur de navolgende getaxeerde waarde vastgesteld.

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

De kavelwaarde van 1.000 m² op basis van nieuw te stichten bouwblok is vastgesteld op € **135.000,-- (zegge: éénhonderd vijf en dertig duizend euro)**.

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

Opmerking:

Betreft een kavel gelegen binnen het bestaande bouwblok.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap opgemaakt,
Tubbergen, 20 augustus 2012

H.J.B. Tijink
Beëdigd en Register taxateur

Kadaster

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

Betreft: AMBT-HARDENBERG AE 988 11-7-2012
Rheezerbrink 7 A 7794 RG RHEEZE 10:01:34
Uw referentie: HT
Toestandsdatum: 10-7-2012

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: AMBT-HARDENBERG AE 988
Grootte: 3 ha 7 a 70 ca
Coördinaten: 236278-507330
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Rheezerbrink 7 A
7794 RG RHEEZE
Ontstaan op: 26-7-1995
Ontstaan uit: AMBT-HARDENBERG AE 892 gedeeltelijk
AMBT-HARDENBERG AE 892 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75222 d.d. 4-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

De gemeentelijke beperkingenregistratie is thans niet beschikbaar. Er kan geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Hardenberg worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Hardenberg.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Enne Bosch
Burg van Riemsdijkstraat 14
7783 BK GRAMSBERGEN

Geboren op: 14-07-1926
Geboren te: GRAMSBERGEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 4570/28 reeks ZWOLLE
Eerst genoemde object in
brondocument: AMBT-HARDENBERG AE 131 gedeeltelijk
Recht ontleend aan: HYP4 8244/33 reeks ZWOLLE d.d. 5-12-1994
Eerst genoemde object in
brondocument: AMBT-HARDENBERG AE 892 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:
Mevrouw Antonia Cornelia Koppers
Burg van Riemsdijkstraat 14
7783 BK GRAMSBERGEN

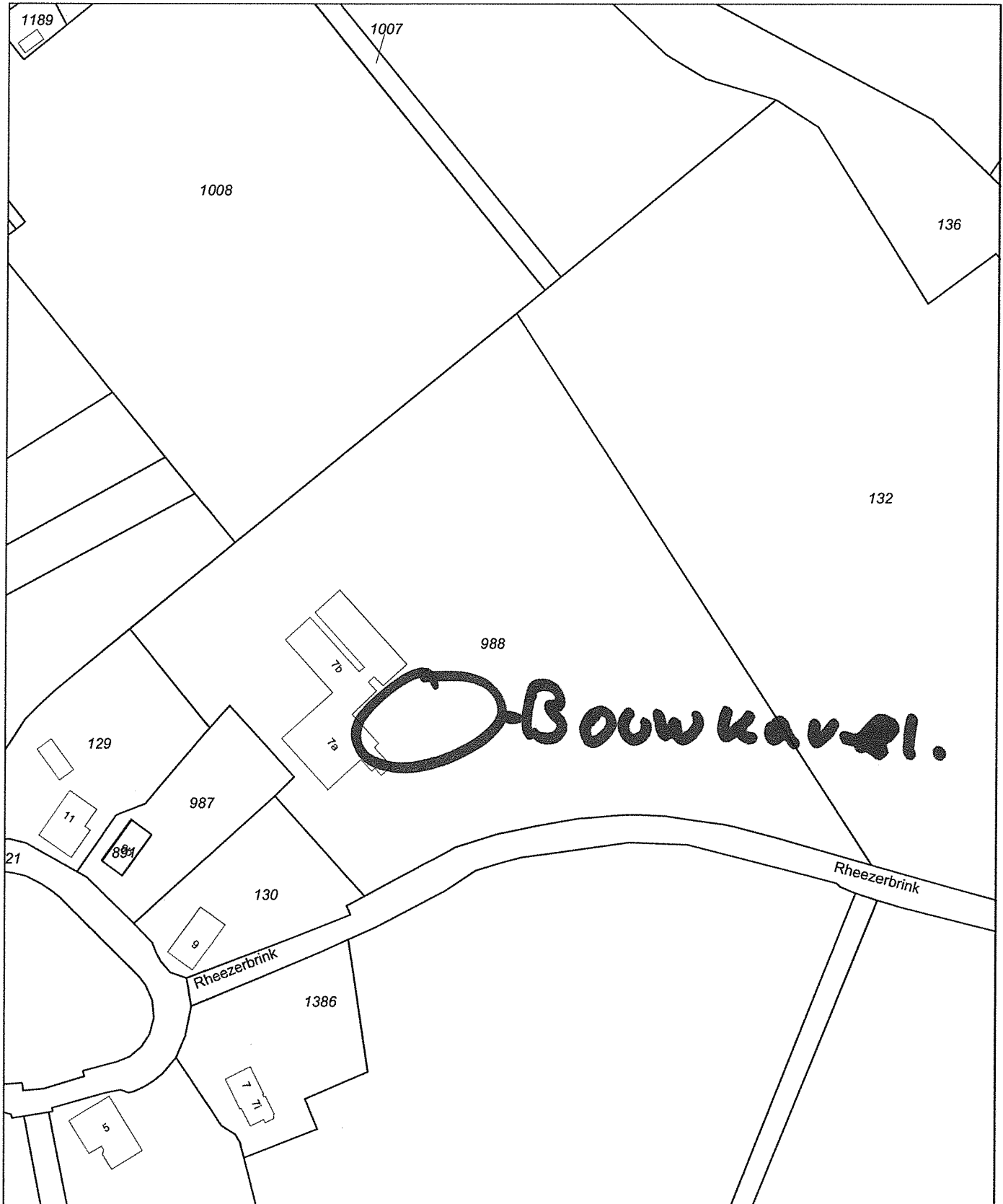
Geboren op: 23-04-1924
Geboren te: AMSTERDAM
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 506/24001 reeks ZWOLLE d.d. 21-6-2005

Betreft:	AMBT-HARDENBERG AE 988	11-7-2012
	Rheezerbrink 7 A 7794 RG RHEEZE	10:01:34
Uw referentie:	HT	
Toestandsdatum:	10-7-2012	

Einde overzicht

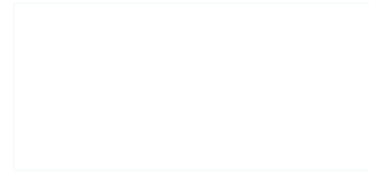
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	AMBT-HARDENBERG	
25	Huisnummer	Sectie	AE	
—	Kadastrale grens	Perceel	988	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 11 juli 2012
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.



BIJLAGE 4
TABEL ONTWIKKELINGSVISIE

DEELGEBIED	RHEEZE, DIFFELEN EN OMGEVING																				
LANDSCHAPSTYPE	ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP																				
Huidige ruimtelijke kwaliteiten	<ul style="list-style-type: none"> - Openheid en reliëf van essen, kleinschalig landschap met eenmansessen; - Bebouwing aan de rand van de essen; - Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen en grote bomen op het erf; - Kronkelige wegen; - Houtwallen, wegbepanting, solitaire bomen en boomgroepen; - Beschermd dorpsgezicht Rheeze. 																				
Ontwikkelingsvisie	<p>Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, natuur, recreatie en economie (kleine bedrijven).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliteren van bestaande functies; - Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding (kamperen bij de boer), bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen; - Faciliteren van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen in het gebied Rheeze-Diffelen; een uitbreiding van het aantal campings in dit gebied is niet gewenst; - Minimaal het behoud van de huidige kwaliteit en streven naar een toename van de biodiversiteit door behoud en versterking kleinschalige landschapselementen. 																				
Bestaand beleid	<p>Nota ruimte: Robuuste verbinding Reestdal- Vechtdal.</p> <p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens, omgeving Bergenheim schoonheid van de moderne landbouw; zone omgeving Bruchterveld aangegeven als zoekgebied robuuste verbindingzone;</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen; Laag van het agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap / oude hoeve-landschap; Stedelijke laag: verspreide bebouwing / woonwijken 1955 tot nu; Lust- en leisurelaag: donkerste / recreatieve routes / gebieden voor verblijfsrecreatie.</p> <p>Masterplan ruimte voor de Vecht: Vecht als veiliger (waterbergend) en natuurlijker en meer dynamisch watersysteem (biodiversiteit), meer mogelijkheden voor recreatief gebruik (toegankelijkheid en aanbod voorzieningen), verbrede landbouw (recreatieve en maatschappelijke diensten).</p> <p>Visie nota buitengebied: Ecologische zone Vechtdal (functies: recreatie en biodiversiteit).</p>																				
Visie per thema	<table border="1"> <tr> <td>Ontwikkeling</td> <td>Gemeentelijke instrumenten</td> </tr> <tr> <td>Bodem en water</td> <td>Natuurlijker en verhoging zomer- en winterpeil Bruchterbeek.</td> </tr> <tr> <td>Landschap</td> <td>Behoud en versterking kleinschalige landschapselementen als houtwallen en boomrijen.</td> </tr> <tr> <td>Biodiversiteit</td> <td>Ontwikkelen natte structuur Bruchterbeek (aanleg natuurlijke oevers).</td> </tr> <tr> <td>Milieu</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Landbouw</td> <td>Bestaande bedrijven faciliteren, bij bedrijfsbeëindiging hergebruik VAB's en Rood voor Rood. Mogelijkheden voor maatschappelijke diensten.</td> </tr> <tr> <td>Wonen</td> <td>Nieuwe woontypes na bedrijfsbeëindiging en splitsing voormalige boerderijen (meerdere wooneenheden) en toepassing Rood voor Rood.</td> </tr> <tr> <td>Economie en infrastructuur</td> <td>Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven.</td> </tr> <tr> <td>Recreatie en toerisme</td> <td>Kleinschalige mogelijkheden, alleen gekoppeld aan agrarische bedrijven, verbreding van het aanbod van recreatieve voorzieningen.</td> </tr> <tr> <td>Externe veiligheid</td> <td></td> </tr> </table>	Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten	Bodem en water	Natuurlijker en verhoging zomer- en winterpeil Bruchterbeek.	Landschap	Behoud en versterking kleinschalige landschapselementen als houtwallen en boomrijen.	Biodiversiteit	Ontwikkelen natte structuur Bruchterbeek (aanleg natuurlijke oevers).	Milieu		Landbouw	Bestaande bedrijven faciliteren, bij bedrijfsbeëindiging hergebruik VAB's en Rood voor Rood. Mogelijkheden voor maatschappelijke diensten.	Wonen	Nieuwe woontypes na bedrijfsbeëindiging en splitsing voormalige boerderijen (meerdere wooneenheden) en toepassing Rood voor Rood.	Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven.	Recreatie en toerisme	Kleinschalige mogelijkheden, alleen gekoppeld aan agrarische bedrijven, verbreding van het aanbod van recreatieve voorzieningen.	Externe veiligheid	
Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten																				
Bodem en water	Natuurlijker en verhoging zomer- en winterpeil Bruchterbeek.																				
Landschap	Behoud en versterking kleinschalige landschapselementen als houtwallen en boomrijen.																				
Biodiversiteit	Ontwikkelen natte structuur Bruchterbeek (aanleg natuurlijke oevers).																				
Milieu																					
Landbouw	Bestaande bedrijven faciliteren, bij bedrijfsbeëindiging hergebruik VAB's en Rood voor Rood. Mogelijkheden voor maatschappelijke diensten.																				
Wonen	Nieuwe woontypes na bedrijfsbeëindiging en splitsing voormalige boerderijen (meerdere wooneenheden) en toepassing Rood voor Rood.																				
Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven.																				
Recreatie en toerisme	Kleinschalige mogelijkheden, alleen gekoppeld aan agrarische bedrijven, verbreding van het aanbod van recreatieve voorzieningen.																				
Externe veiligheid																					