

Dortherweg 43 te Epse

Landschappelijk inpassingsplan



Dortherweg 43 te Epse

Landschappelijk inpassingsplan

Opdrachtgever:

Naam: familie Veldwachter

Adres: Dortherweg 43

Postcode: 7214 PT

Plaats: Epse

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8799

Datum: maart 2019

Projectleider: M. van Hoek

Opgesteld: E. van der Tuin



Afbeelding 1. Topografische kaart met grens plangebied



INHOUD

1 INLEIDING	7
Aanleiding	7
2 BELEID	9
2.1 Vigerend beleid	9
3 ANALYSE	13
3.1 Landschappelijke en historische context	13
3.2 Kavelinrichting	13
3.3 Beplanting	15
3.4 Ecologie en duurzaamheid	17
4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	19
4.1 Hoofdlijnen ontwerp	19
4.2 Nieuwe woning en ontsluiting	21
4.3 Verbindende rol van beplanting	23
4.4 Meer ruimte voor de natuur	24
INVESTERING IN RUIMTELIJKE KWALITEIT	29
5.1 Ontwikkelkosten	30
5.2 Investerings in ruimtelijke kwaliteit	30
5.3 Verdeling van de meerwaarde	31
BIJLAGE 1 – TAXATIERAPPORT	
BIJLAGE 2 – SLOPOFFERTE	
BIJLAGE 3 – BEREKENING GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE	



Afbeelding 2. Te slopen kapschuur



Afbeelding 3. Te slopen schuur



Afbeelding 4. Oude houten schuur te slopen, hierbij worden mitigerende maatregelen genomen voor de aanwezige steenuil



Afbeelding 5. Schöppe en bestaande karakteristieke woning



1

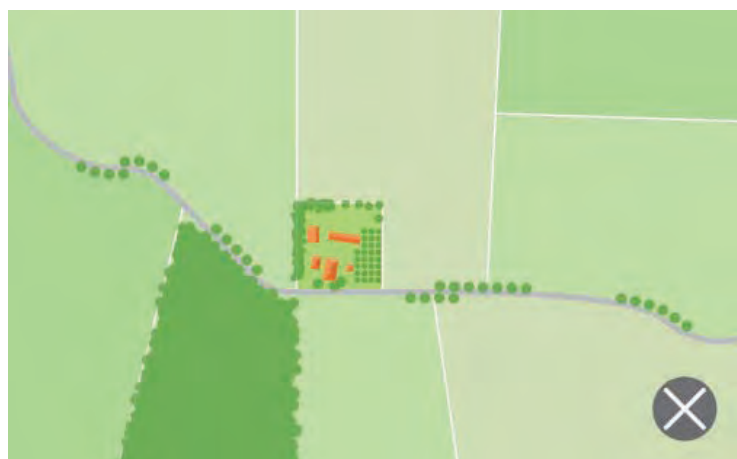
INLEIDING

Aanleiding

De familie Veldwachter is woonachtig op Dortherweg 43 te Epse. Zij zijn eigenaar van een perceel ten zuiden van de Dortherweg en twee percelen tussen de Dortherweg en de Dortherbeek.

Op het erf staat een woning met bedrijfsruimte, carport, drie schuren en twee hooibergen. De schuren en vervallen hooiberg aan de zuidzijde van het perceel zijn landschapsontsierend. De wens van de familie is deze te verwijderen. Het te slopen schuuroppervlak betreft 1000 vierkante meter, waardoor wordt voldaan aan de sloopeis uit de FAB-regeling.

Ter compensatie wil de familie Veldwachter een nieuwe woning van maximaal 750 m³ met bijgebouw van maximaal 150 m² realiseren. Eelerwoude is gevraagd om voor deze ontwikkeling een principeverzoek op te stellen.



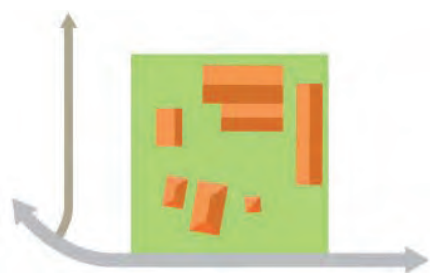
FOUT

Geen investeringen in het omliggende landschap.

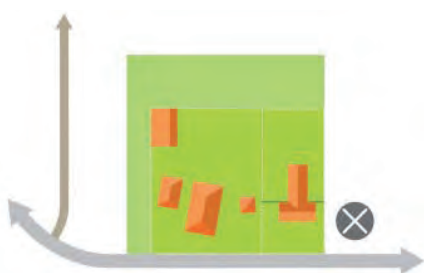


GOED

Naast investeren in het erf, ook bouwen aan het landschap met bijvoorbeeld de aanplant van bosjes, wegbeplanting, houtwallen, poelen of wandelpaden.

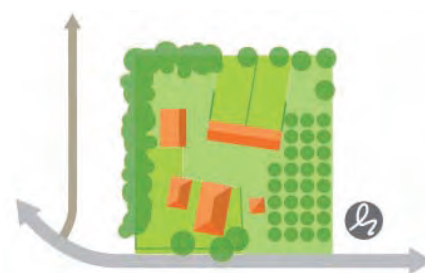


Huidige situatie



Na transformatie

FOUT: begrenzing privetuinen slecht uitgewerkt



GOED: begrenzing van privetuinen is opgenomen in de structuur van het erf

Afbeelding 6. Voorbeelden voor het goed inpassen van een erf. Bron handreiking ruimtelijke kwaliteit, nieuwe erven II



2

BELEID

Voor het realiseren van de plannen is gekeken naar het vigerende beleid. Dit vormt naast de ruimtelijke analyse in het volgende hoofdstuk de basis voor het ontwerp.

2.1 Vigerend beleid

2.1.1 Nieuwe erven II – Handreiking ruimtelijke kwaliteit (2010)

- Eén erfgedachte; ruimtelijk dient het erf één geheel te vormen
- Investeren in het landschap
- Nieuwbouw in de buurt van de oude boerderij
- Compact houden van het erf
- Liefst één oprit
- Collectieve plek
- Beplanting omkaderd
- Uitwerking erfontwerp op schaal 1:1000 en 1:200

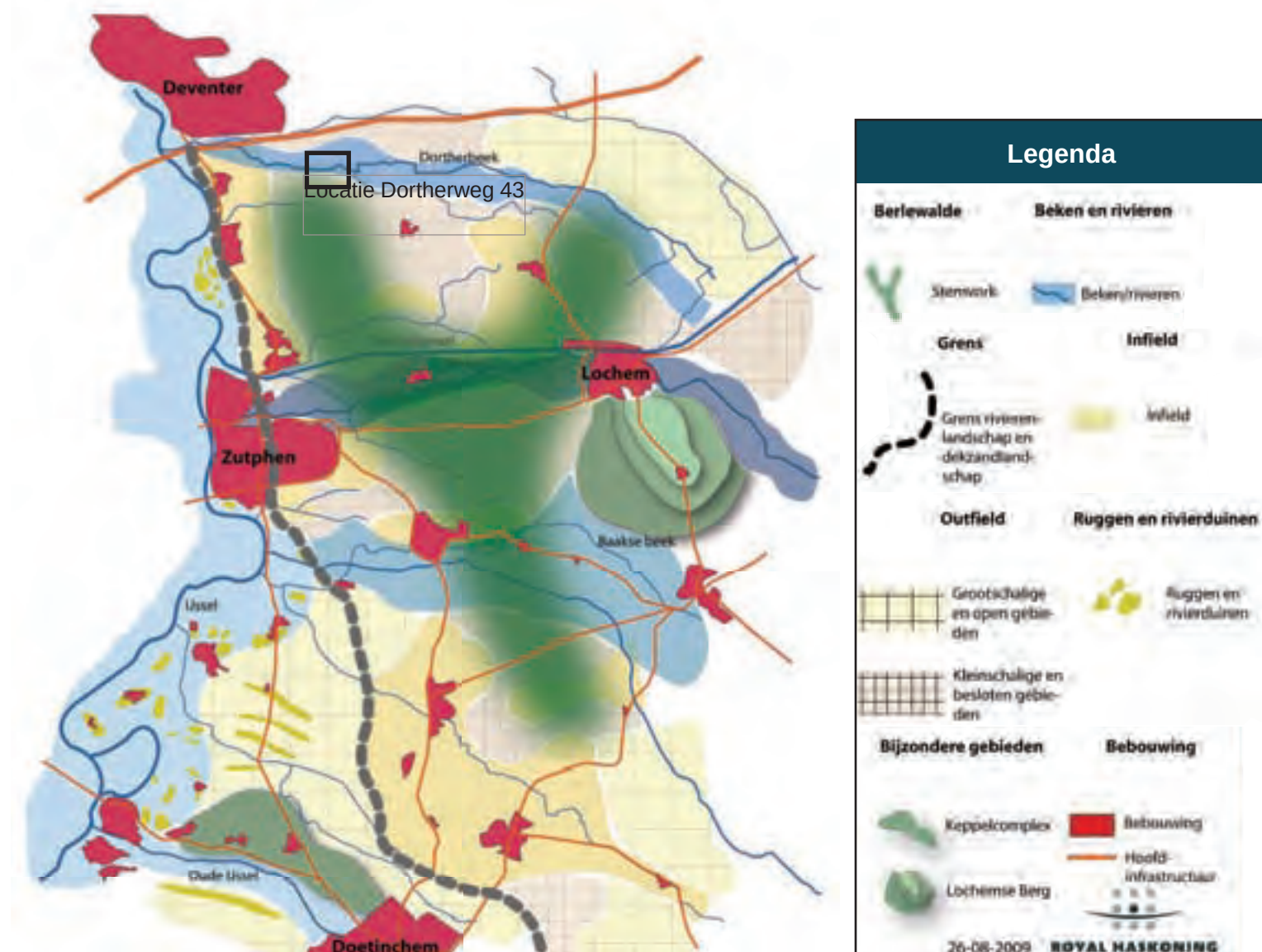
2.1.2 Natuurkansen (2010)

Momenteel is er reeds diversiteit aan interessante flora en fauna aanwezig in het plangebied. Zo is er sprake van:

- 1 à 2 bijzondere planten van oever & moeras, inclusief een aantal rode lijst soorten. Dit komt door kwel en hoge waterstand in het voorjaar. Mogelijke vestiging van de onderstaande soorten:
 - o Kruipwilg, waterpunge, naaldwaterbies, dotterbloem, waterpostelein, wateraardbei, grote boterbloem, moerasviooltje, bittere veldkers, heelblaadjes;
- 4 tot 6 soorten vleermuizen;
- steenuil;
- 1 à 2 marters (tot 3 à 4);
- verbingsgebied en voedselgebied voor de das, reptielen en amfibieën;
- dagvlinders.

Kansen voor de ontwikkeling van de natuur is het behoud en verbeteren van de natuurwaarde. Door het aanplanten van struweel en bomen ontstaat een robuust groen erf in een open landschap. Verder draagt agrarisch natuurbeheer/extensief maaibeheer bij aan een toename van diverse kruidenvegetatie. Dit heeft een positief effect op de biodiversiteit.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSVISIE Bronckhorst-Lochem-Zutphen



Afbeelding 7. Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

2.1.3 LOP (2009)

Het plangebied ligt in een gebied bestaande uit dekzandruggen op de overgang van het kampenlandschap naar het open beekdal van de Dortherbeek. De beek heeft een hoge kwaliteit en maakt deel uit van een ecologische verbindingszone. De typerende stijlranden is een van haar kwaliteiten.

Erfbeplanting dat bijdraagt aan een natuurlijke soortenrijkdom, bestaande uit gebiedseigen groen en kleinschalige lijnelementen zijn toegestaan binnen het beekdal mits de openheid zoveel mogelijk wordt behouden. Gidssoorten bij het ontwerp zijn de patrijs, das en kamsalamander. (Zie ook inrichtingsvisie Dortherbeek.)

2.1.4 Vastgesteld beleidskader FAB 2015

Bij de ontwikkeling van een erf dienen de volgende elementen te worden geïntegreerd:

- o Natuurontwikkeling
- o Waterberging
- o Landschappelijke inpassing
- o Verbetering infrastructuur; gebruiken van bestaande verharding
- o Verbetering recreatieroutes

2.1.5 Visie Buitengebied

Het plangebied ligt op de overgang van het kleinschalig kampenlandschap naar het beekdallandschap.

Karakteristieken kampenlandschap:

Sterke hoogteverschillen, veel beplanting, essen, houtwallen, bosjes, lanen en paden. Opgehoogde akkers, zogeheten eenmansessen.

Belangrijk ontwerpuitgangspunt:

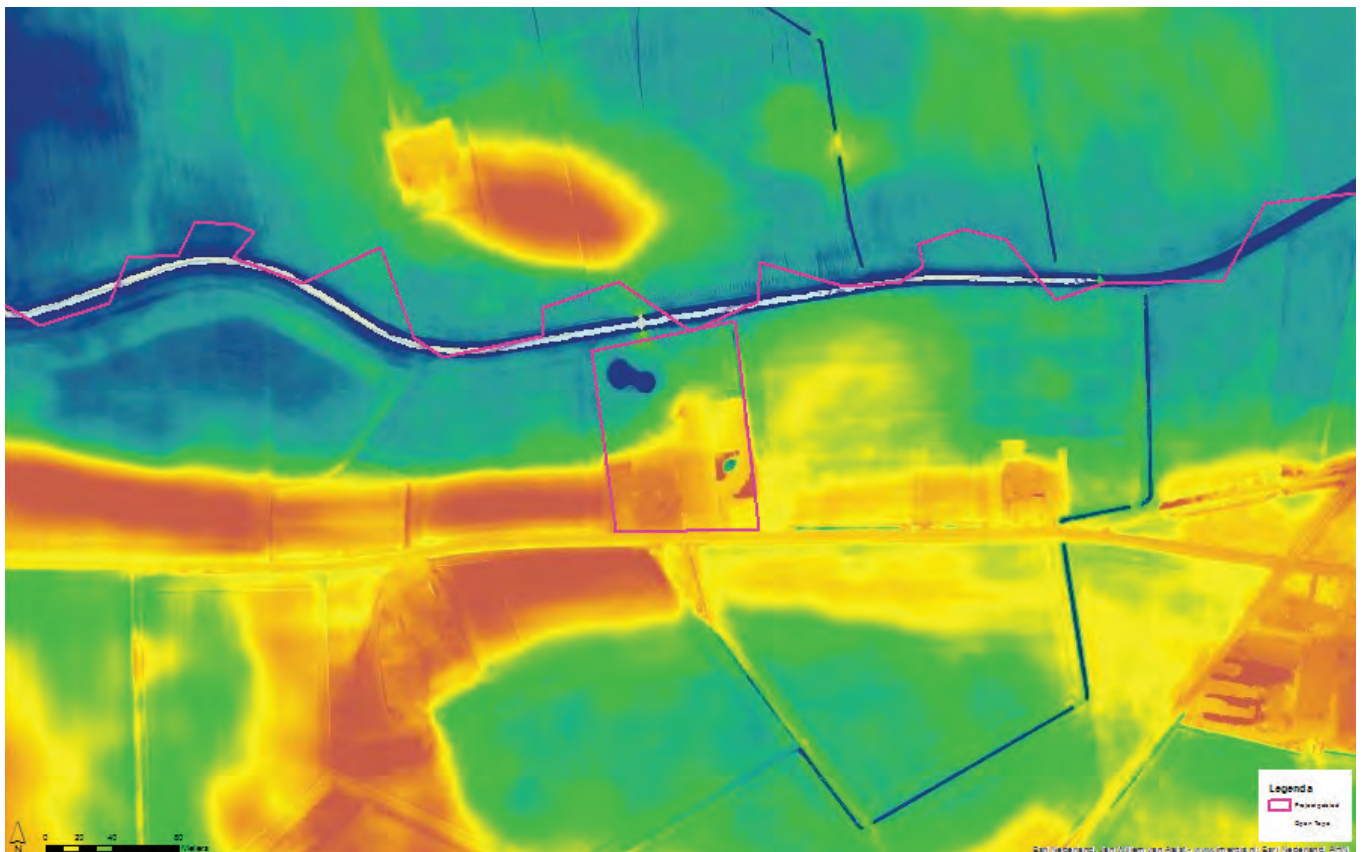
Behoud van bestaande elementen, mits waardevol.

Karakteristieken beekdallandschap:

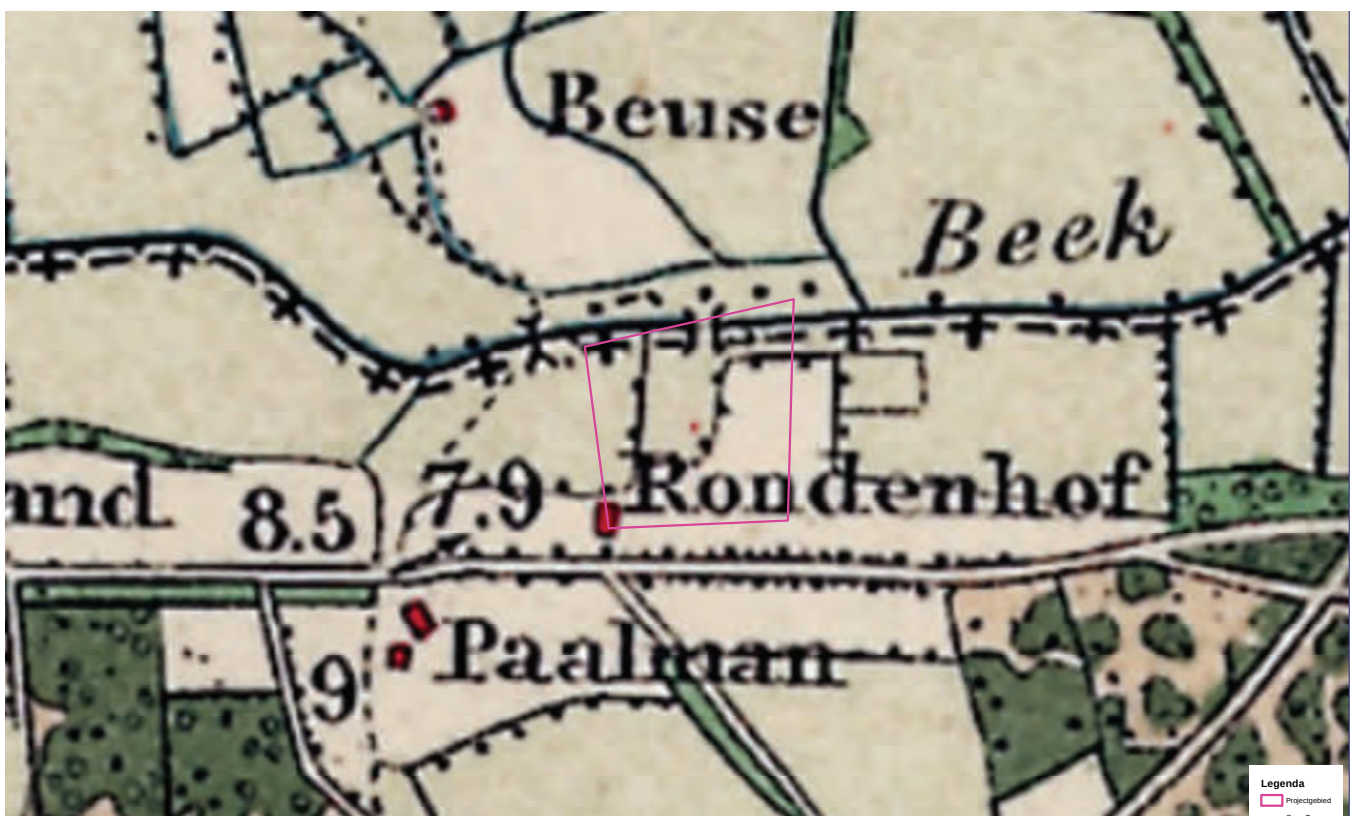
Openheid, watergebonden natuur.

Belangrijk ontwerpuitgangspunt:

Het erf aan de Dortherweg krijgt rondom een robuustere groenstructuur op verzoek van de gemeente Lochem. Hiermee wordt het contrast tussen het open beekdallandschap en het erf vergroot. Nieuwe woonvormen zijn mogelijk, mits op het bestaande erf en daarbij moeten waardevolle gebouwen worden gespaard. Veel aandacht dient te gaan naar de architectuur en landschappelijke inpassing. Erfbeplanting bestaat uit: es, wilg, populier, els, eik, meidoorn en sleedoorn. Singels worden alleen geplaatst aan de zuidwestzijde.



Afbeelding 8. Reliëfkaart



Afbeelding 9. Kaart uit 1920, hierop staat ook klein bijgebouw getekend, net boven de letter R van Rondenhof. Welke zijn naam waarschijnlijk te danken heeft aan de ronding in het landschap.



3

ANALYSE

3.1 Landschappelijke en historische context

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Dortherbeek. Deze beek heeft door de eeuwen heen een beekdal gevormd in de dekzandvlakte. De hogere delen; het dekzandplateau – koppen, maar ook rivierduinen, - terrassen, dekzandkoppen zijn van oudsher bewoond en gebruikt om akkers aan te leggen. Binnen het plangebied loopt het beekdal vrij steil over naar het hoger gelegen dekzandplateau. Dit hoogteverschil is duidelijk waarneembaar in het landschap. Er is sprake van een duidelijke 'bocht' binnen het plangebied. Vanaf de ontginning in het gebied (rond 1850) tot aan circa 1955 volgde de kavelstructuur deze kenmerkende hoogtelijn. Een brede houtwal markeerde toentertijd de kavelgrenzen en daarmee de overgang van het kampenlandschap naar het beekdal. Wellicht noemde men de oorspronkelijke boerderij 'Rondenhof' vanwege de opvallende bocht in het landschap. In 1920 staat op de topografische kaarten ook een klein bijgebouw getekend die deze ronding volgt (boven de letter R van Rondenhof).

3.2 Kavelinrichting

De huidige woning (gebouwd 2002) en schöppe (1930) hebben een karakteristieke landelijke uitstraling. De ontsluiting van deze woning ligt direct aan de Dortherweg. Hier wordt ook geparkeerd. De twee grote landschapsontsierende schuren ten oosten van de woning hebben een eigen ontsluiting. Rondom deze te slopen schuren is nog veel verharding aanwezig. Bij de herontwikkeling van het erf is het streven dit zoveel mogelijk te hergebruiken.

Ten zuiden van de woning staat een landschapsontsierende houten schuur en een vervallen hooiberg (afbeeldingen 2-4). Ook deze zullen worden verwijderd. Het overige deel van het plangebied wordt voornamelijk gebruikt als tuin en aan de oostzijde ligt een perceel dat beheerd wordt als weide.



Twee kronkelwilgen



Boomgaard 13st.



Singel, voornamelijk mix van meidoorn, els en schietwilg



Afbeelding 10. Bestaande beplanting



Beukenhaag

3.3 Beplanting

In paragraaf 3.1 staat beschreven dat de randen van de kavels op het dekzandplateau oorspronkelijk waren omzoomd met singelbeplanting. De hier aanwezige bodem betreft laarpodzolgrond. Hierbij hoort beplanting als vuilboom, zachte berk, zomereik, zwarte els, eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, grauwe wilg, hazelaar, hulst, lijsterbes, vlier, ratelpopulier, ruwe berk, appel, framboos en kamperfoelie.

Het erf van de Dortherweg 43 valt in de omgeving op. Er is relatief veel beplanting op het perceel toegepast. Daardoor ligt het erf als een groen eiland in een vrij open omliggend landschap.

De voorzijde van het erf is ingericht met lage sierbeplanting, een lage grensafscheiding en hagen. In combinatie met drie grote eiken aan de zuidzijde van de Dortherweg heeft dit deel een nette en authentieke uitstraling.

Achterin de tuin, nabij de beek staat een boomgaard met 13 jonge fruitbomen. Het overige deel bestaat voornamelijk uit grasland.

Vanaf de rooilijn van de woning staat aan zowel de oost- als westzijde van het perceel singelbeplanting tot aan de Dortherbeek. Deze houtsingels bestaan voornamelijk uit pionierssoorten als schietwilg, populier, es, els, hazelaar en meidoorn.

Doordat deze singels over de hele lengte van de kavel lopen, is het oorspronkelijke contrast tussen het open beekdallandschap en het kleinschaliger kampenlandschap verdwenen. Bij de herontwikkeling van het erf ligt er de kans om het verschil tussen beiden landschapstypen duidelijker zichtbaar te maken.



Afbeelding 11. Op het erf zijn vooral betonklinkers toegepast.



Afbeelding 12. Bestaande verharding, totaal 1825m2

3.4 Ecologie en duurzaamheid

Bij de herinrichting van het erf kan veel beplanting en bestrating worden hergebruikt. Hiermee wordt onnodige verspilling van goede materialen voorkomen.

In 2013/2014 heeft er een herinrichting van de Dortherbeek plaatsgevonden. Bij de aangrenzende percelen rondom Dortherweg 43 is aan de zuidzijde van de beek een deel van de dekzandrug afgegraven. Hiermee is meer ruimte ontstaan voor de Dortherbeek. Bij de herontwikkeling van het erf ontstaat de kans hierop aan te sluiten.

Zo ligt op het terrein nu een grote vijver dichtbij de Dortherbeek. Deze vijver biedt een interessante plek voor de poelkikker, zeker als bij de herinrichting van het terrein rekening wordt gehouden met de inrichting, horend bij zijn habitat.

Ten oosten van de te slopen schuren is momenteel een wadi aanwezig om het overtollige regenwater van de daken op te vangen. Voorkeur is deze te behouden en te gebruiken voor de opvang van hemelwater van de toekomstige verharding en gebouwen.

Het is bekend dat in en rondom het plangebied uilen aanwezig zijn (afb. 4). Daarom wordt er ter compensatie voor het slopen van de schuur een uilenkast opgehangen in één van de bomen naast deze schuur. Hierin kan de uil zich vestigen voor of nadat de schuur is gesloopt.



Afbeelding 13. Ontwerp voor Dortherweg 43, schaal 1:1000



4

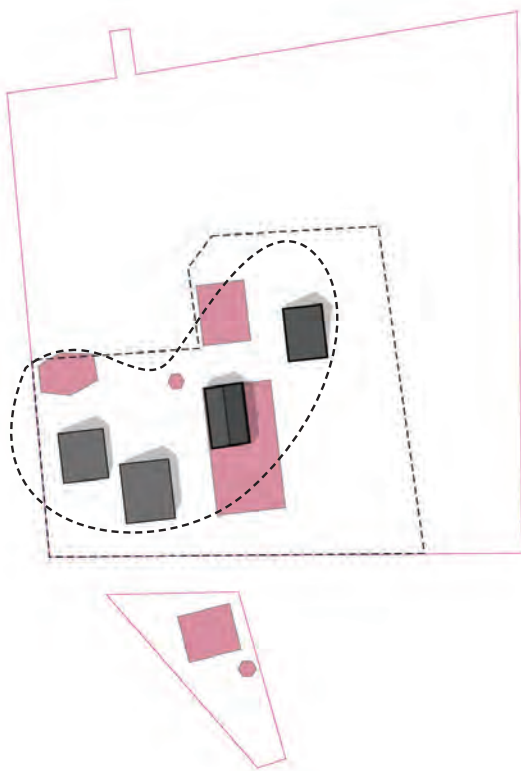
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1 Hoofdpijnen ontwerp

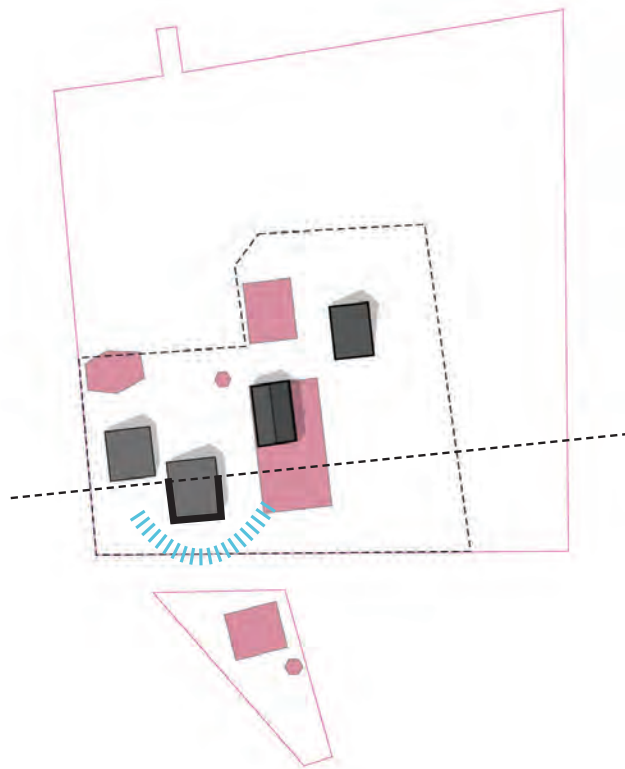
De herontwikkeling van het erf Dortherweg 43 zal zoveel mogelijk bijdragen aan het behoud en herstellen van de aanwezige landschapstypen. In het hoger gelegen kampenlandschap wordt gewoond en gewerkt. Hier worden besloten ruimten gestimuleerd en ontstaan prettige private plekken. Aan de voorzijde, parallel aan de Dortherweg wordt de sierlijke voorkant van de kavel behouden en doorgezet. De nieuwe gebouwen worden zo dicht mogelijk bij de bestaande woning geplaatst. De groene omkadering van het erf wordt versterkt aan de zuid, oost- en westzijde. Aan de noordzijde blijft het zicht op de Dortherbeek gewaarborgd, de bewoners delen dit vergezicht.







Compositie van gebouwen t.o.v. bestaande bouwwerken. Nieuwe bebouwing wordt zo dichtmogelijk richting de bestaande bebouwing geplaatst.



Nieuwe gebouwen staat achter rooijlijn bestaande woning. Hiermee blijft de karakteristieke bestaande woning op de voorgrond staan.



Afbeelding 14. Referentiebeelden voor nieuwe woning

4.2 Nieuwe woning en ontsluiting

De positie van de nieuwe woning en haar bijgebouw blijven binnen de huidige contouren van de bestemming wonen. De nieuwe woning staat iets meer naar achteren op de kavel zodat de bestaande woning het hoofdgebouw op het erf blijft. De nieuwe gebouwen zullen duurzaam en natuurinclusief worden gebouwd met verblijfsplekken voor de aanwezige steenuil en diverse vleermuizen op het erf.

De ontsluiting ligt op dezelfde plek als de huidige verharding. Er hoeft minder verharding te worden toegepast. Een groot deel van de bestaande verharding wordt hergebruikt. Dit draagt op een positieve manier bij aan het milieu. Het voorstel is om rondom de woning en voetpad richting de schuur een gebakken klinker toe te passen in combinatie met natuursteen.

Maatregelen	Soort	Maat	Eenheid	Kosten
Vleermuiskast - Bolle kast - Platte kast		2st.		€121,-
Steenuilkast		1st.		€121,-
Totaal incl. BTW				€242,-



Afbeelding 15. Referentiebeelden voor nieuwe woning



Nieuwe losse
landschappelijke haag



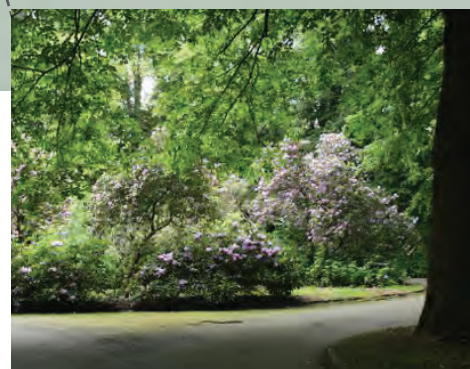
Behouden struweel
parallel aan de beek



Behouden singel, voornamelijk mix van
meidoorn, els en schietwilg



Afbeelding 16. Nieuwe beplanting



Vak met sierheesters en enkele bomen

4.3 Verbindende rol van beplanting

De beplanting op het erf speelt in dit plan een belangrijke rol. De bestaande beplantingstructuren worden verlengd door de aanplant van nieuwe houtsingels en landschappelijke hagen. Hierdoor ontstaat een doorlopende groene structuur rondom de bestaande en nieuwe woning.

Hierbij is de toepassing van fruitbomen en besdragende heesters een pre. Naast hun sierwaarde dienen ze als voedselbron voor diverse diersoorten als insecten en vogels. De houtsingels en het struweel bieden een goede schuilplaats voor de aanwezige poelkikker.

Aan de oostzijde zal een nieuwe houtsingel worden aangeplant. De samenstelling van de houtsingel zal bestaan uit de eerder genoemde inheemse soorten; schietwilg, els, meidoorn etc. in paragraaf 3.3.

De nieuwe landschappelijke haag bestaat uit diverse soorten struweel en kan tot vijf meter hoog worden. De samenstelling de haag bestaat uit meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, hultst, lijsterbes, framboos en kamperfoelie. Hiermee wordt aangesloten op de houtwallen. Op sommige plekken wordt het struweel aangevuld met enkele losse bomen. De boomsoorten betreffen kastanje en walnoot.

Voor het nieuwe erf worden sierheesters aangeplant met daarin enkele noten- en fruitbomen. De beplanting zal bestaan uit gele kornoelje, rode kornoelje, hortensia, vlinderstruik, schoonvrucht, braam, framboos, kamperfoelie en spirea samen met appel- en kersenbomen.

Aan de voorzijde van het erf wordt een bomenweide gerealiseerd. Dit is een gezamenlijke plek die wordt ingevuld met grotere statige zomereiken, zodat er wordt aangesloten op de boomgroepen die al langs deze weg staat. Dit zorgt voor een eenduidig beeld vanaf de weg.

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid	Kosten
Westelijk struweel - levering - aanplant	Bomen: 1 stuk zachte berk (40%), zomereik, (30%) zwarte els (30%) Struiken: eenstijlige meidoorn (10%), Gelderse roos (15%), grauwe wilg (10%), hazelaar (20%), hulst (5%), vlier(15%), framboos (15%) en kamperfoelie (10%)	Struiken : 100/125 cm 1 boom 12/14	388 m ²	€ 2.134,- € 150,-
Oostelijk struweel met enkele losse bomen - levering - aanplant	Bomen: 6 stuks Struiken: Gelderse roos (10%), lijsterbes (10%), hazelaar (20%), hulst (25%), meidoorn (10%), framboos (15%) en kamperfoelie (10%).	B o m e n : 12/14 cm stamomtrek S t r u i k e n : 100/125 cm	367 m ² 6 stuks	€ 2.500,- € 900,-
Zomereik in weide - levering - aanplant	Quercus robur	12/14 cm stamomtrek	3 st.	€ 450,-
Fruitbomen, hoogstam (appel en kers) - levering - aanplant	Malus sylvestrus (wilde appel, 1st.) Prunus avium (zoete kers 2st.)	Stamomtrek 10, 3 meter hoog	3 st.	€ 450,-

Sierheesters	gele kornoelje (5%), rode kornoelje (10%), hortensia (35%), vlinderstruik (5%), schoonvrucht (5%), braam (10%), framboos (10%), kamperfoelie (10%) en spirea (5%)	100/125 cm	532 m ²	€ 12.000,-
Totaal incl. BTW				€ 18.584,-

4.4 Meer ruimte voor de natuur

Het beekdal wordt zo natuurlijk mogelijk ingericht en beheerd. Verder draagt de herinrichting van het erf bij aan een toename in biodiversiteit en natuurkwaliteit. De bestaande poel is een interessante stapsteen tussen de beek en het dichter beplante landschap. Dit is een ideaal habitat voor onder meer de poelkikker.

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid	Kosten
Ruig grasland - Frezen bestaande grond - Inzaaien met inheemse kruidenmengsel			2983 m ²	€ 2.500,-
Totaal incl. BTW				€ 2.500,-



5

INVESTERING IN RUIMTELIJKE KWALITEIT

FAB-ontwikkelingen binnen de gemeente Lochem worden mogelijk gemaakt op basis van het vereveningsprincipe. Verevening wordt omschreven als een maatschappelijke tegenprestatie die een initiatiefnemer levert in ruil voor de planologische mogelijkheid voor een woningbouwkavel.

De financiële drager van de voorgenomen ontwikkeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. De waarde van de woningbouwkavel is door een erkend taxateur bepaald. De waarde van de bouwkavel aan de Dortherweg van 1.000 m² is getaxeerd op € 210.000,-, zie bijlage 1. De kosten van het bouwrijp maken zijn geschat op € 10.000,-. De huidige waarde van de ondergrond is getaxeerd op € 20.000,-, deze kosten worden in mindering gebracht. De kavelwaarde na aftrek van de kosten voor het bouwrijp maken en de huidige waarde van de ondergrond bedraagt € 180.000,-.

Getaxeerde waarde bouwkavel:	€ 210.000,-	
Bouwrijp maken	€ 10.000,-	-
<u>Waarde ondergrond bouwkavel:</u>	<u>€ 20.000,-</u>	-
Waardestijging t.p.v. bouwkavel:	€ 180.000,-	

De waardestijging ter plaatse van de bouwkavel bedraagt € 180.000,-. Dit bedrag moet na aftrek van de sloopkosten, kosten van asbestsanering, plan- en legeskosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit.

5.1 Ontwikkelkosten

Sloopkosten

In de gemeentelijke FAB-regeling dienen de reële sloopkosten opgedragen te worden. Hiervoor is door de initiatiefnemer een slooppofferte opgevraagd (bijlage 2). Hieruit blijkt dat de sloopkosten zijn vastgesteld op € 57.470,-. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de kavelwaarde aan de Dortherweg. Dit komt neer op circa € 57,- per vierkante meter, dit is € 12,- boven de normkosten uit de FAB-regeling.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

De initiatiefnemer mag 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde behouden. Deze waarde is door een erkend taxateur berekend en deze berekening is opgenomen in bijlage 3. De som van de gecorrigeerde vervangingswaarde bedraagt € 70.125,-. Hiervan mag de initiatiefnemer 30% behouden, in dit geval is dat € 21.038,-.

Advies-, onderzoeks- en plankosten en leges

Voor de ontwikkellocatie zijn advies-, onderzoeks- en plankosten gemaakt. Deze kosten zijn begroot op € 20.000,-. Daarnaast zijn de nodige technische onderzoeken uitgevoerd, deze kosten zijn begroot op € 8.000,-. Gezamenlijk komen de advies- en onderzoekskosten op een bedrag van € 28.000,-. Deze kosten worden afgetrokken van de waardestijging van de bouwkvael.

5.2 Investing in ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de weegschaalbenadering van de voorgenomen ontwikkeling, wordt conform de volgende berekening bepaald:

Waardestijging ter plaatse van bouwkvael	€ 180.000,-	
Sloopkosten	€ 57.470,-	-
Gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 21.038,-	-
<u>Advies-, onderzoeks- en plankosten en leges</u>	<u>€ 28.000,-</u>	<u>-</u>
Noodzakelijke investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 73.492,-	

Het bedrag van € 73.492,- voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Hieronder zijn de investeringen in ruimtelijke kwaliteit aan de Dortherweg toegelicht.

Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen kunnen verblijfsplekken voor de aanwezige steenuil en diverse vleermuizen op het erf worden behouden. Er worden in elk geval twee vleermuiskasten én een steenuilkast geplaatst. Deze kosten bedragen € 242,-.

Verbindende rol van beplanting

De landschappelijke inpassing van het erf en de ontwikkeling in zijn geheel draagt bij aan de aansluiting bij de omgeving. Hierbij wordt met de toekomstige inrichting de nadruk gelegd op de buitenkanten en de voorzijde van het erf. Het aanleggen van de groenstructuren draagt bij aan de groene dooradering en hogere biodiversiteit van de ontwikkeling. Totaal zijn deze kosten € 18.584,-.

Meer ruimte voor natuur

Door het ontwikkelen van ruig grasland ontstaat er een interessante stapsteen tussen de beek en het dichter beplante landschap gerealiseerd. Dit is een ideaal habitat voor onder meer de poelkikker. De kosten van het inzaaien van ruig grasland bedragen € 2.500,-.

5.3 Verdeling van de meerwaarde

Vanuit de FAB-regeling is een investering van € 73.492,- in ruimtelijke kwaliteit verplicht, hier worden de volgende investeringen in ruimtelijke kwaliteit afgetrokken.

Natuurinclusief bouwen	€ 242,-
Verbindende rol beplanting	€ 18.584,-
<u>Meer ruimte voor natuur</u>	<u>€ 2.500,-</u>
Totaal	€ 21.326,-

Vanuit de nieuwe woningbouwkavel wordt een bedrag van € 21.326,- gebruikt als investering in ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het vereveningsprincipe wordt gesteld dat de netto waardevermeerdering € 52.166,- bedraagt. Van dit bedrag wordt 25% afgestort in het groen- en/of sloopfonds van de gemeente Lochem. Dit is een bedrag van € 13.041,-. De resterende meerwaarde mag de initiatiefnemer behouden. Dit is een bedrag van € 39.125,-.

BIJLAGE 1 – TAXATIERAPPORT

TAXATIERAPPORT



DORTHERWEG 43, 7214 PT EPSE

Ondergetekende, Piet Loo gecertificeerd makelaar o.g. gevestigd te Laren Gld, Deventerweg 13, 7245 AW ingeschreven in het register CRMT te Rotterdam onder nummer RMT07.121.2267 en in het NRVt onder nummer RT206529710, verklaart te hebben opgenomen en gewaardeerd de navolgende onroerende zaak:

Omschrijving : Perceel waarop één bouwkaavel ter grootte van ca. 1000 m² kan worden gerealiseerd, thans nog erf / tuin.
Plaatselijk bekend : Dortherweg 43, 7214 PT Epse.
Kadastraal bekend : gemeente Gorssel B nr. 3681 en 3702 beiden gedeeltelijk, samen groot ca.10.00 are.

Eigendom van : De heer A. Veldwachter en mevrouw D.F. Boon, Dortherweg 43, 7214 PT Epse
Opdrachtgever : De heer A. Veldwachter en mevrouw D.F. Boon.

Datum opname : 25 juli 2018.

Reden van taxatie : Vaststellen van de waarde in het economische verkeer van het getaxeerde t.b.v. bestemmingsplanwijziging / fiscale doeleinden.

Bestemming : woonbestemming
Bestemmingsplan Lochem buitengebied d.d. 12-07-2010.

Omschrijving van het getaxeerde object:

Het betreft een gedeelte van een voormalig agrarisch bouwperceel. De bestemming van het perceel is in 2010 gewijzigd naar wonen, waarbij de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn blijven staan. De eigenaar is voornemens in het kader van het beleidskader functieverandering voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (FAB) de bestaande opstallen ter grootte van ca. 1.000 m² te slopen waarbij één nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw mag worden gebouwd achter / naast de bestaande boerderij aan de Dortherweg 43 te Epse.

De bestaande stallen ter plaatse dienen volgens de daarvoor geldende regels te worden gesloopt en de nieuwbouw dient landschappelijk verantwoord te worden ingepast. De bedrijfsgebouwen liggen verspreid aan beide zijden van de Dortherweg.

Gevraagd wordt de waarde van het perceel als bouwperceel en de waarde van het (gedeeltelijke) perceel als erf en tuin (bij de huidige bestemming). Dit betreft dus een gedeelte van het huidige kavel, geheel bestemd als wonen ter grootte van ca. 1000 m² waarop de vrijstaande woning met bijgebouw wordt gerealiseerd. Genoemd perceel waarop de woning zal worden gerealiseerd betreft een gedeelte van het voormalig bedrijfserf met klinkerverharding.

Ik heb gebruik gemaakt van de kaart in het werkdocument van Eelerwoude, waarbij de huidige verharding aansluitend aan de voormalige ligboxenstal is aangegeven als plaats waar de nieuwe kavel moet worden gerealiseerd. Gezien de verplichte afstand tot het bestaande hoofgebouw is deze kavel voor dit doel geschikt. Ik heb genoemde kaart als bijlage



bijgevoegd bij deze taxatie, evenals een kaart uit geoweb, waarop de ligging t.o.v. de gebouwen goed zichtbaar is.

De waarde in het economische verkeer, vrij van huur en gebruik van de bouwkaavel als hiervoor omschreven is door mij bepaald op een waarde van € 210.000,=

ZEGGE: TWEE HONDERD TIEN DUIZEND EURO

De waarde in het economische verkeer van de ondergrond ter grootte van ca. 1000 m² voor bestemmingswijziging wordt door mij gewaardeerd op € 20.000,=

ZEGGE: TWINTIG DUIZEND EURO.....

VERANTWOORDING:

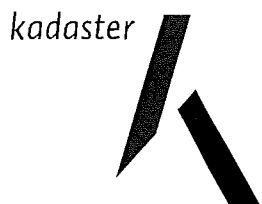
Bij de taxatie is rekening gehouden met ligging en de marktsituatie ter plaatse, de bestemming, evenals alle andere bekende factoren welke voor de waardebepaling van invloed kunnen zijn en er van uitgaande dat de bodem vrij is van milieuhinderlijke stoffen waarnaar ondergetekende geen onderzoek heeft verricht.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Laren (Gld),

26 juli 2018



P. Loo



BETREFT	
Gorssel B 3681	
UW REFERENTIE	
veld	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
26-07-2018 - 09:00	S11009800628
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
25-07-2018	20-07-2018
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

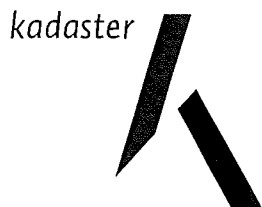
Kadastrale aanduiding <u>Gorssel B 3681</u>	
Kadastrale objectidentificatie : 080790368170000	
Ontstaan op	22-11-2001
Kadastrale grootte	1.535 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	214128 - 471274
Omschrijving	Berging - Stalling (garage-schuur)
	Erf - Tuin
Koopsom	€ 1
	Koopjaar 2013
Ontstaan uit	<u>Gorssel B 1859</u>
	<u>Gorssel B 3643</u>

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	<u>Hyp4 63512/196</u>
	Ingeschreven op 05-11-2013
Naam gerechtigde	<u>De heer Albert Veldwachter</u>
Adres	Dortherweg 43
	7214 PT EPSE
Geboren	29-05-1974
	te DIEPENVEEN
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)
Betrokken persoon	<u>Mevrouw Diane Francisca Boon</u> (ten tijde van verkrijging)
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2



BETREFT	Gorssel B 3681	
UW REFERENTIE	veld	
GELEVERD OP	26-07-2018 - 09:00	PRODUCTIEORDERNUMMER S11009800628
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	25-07-2018	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 20-07-2018
BLAD	2 van 2	

Afkomstig uit stuk Hyp4 63512/196

Ingeschreven op 05-11-2013

Naam gerechtigde Mevrouw Diane Francisca Boon

Adres Dortherweg 43
7214 PT EPSE

Geboren 12-08-1976

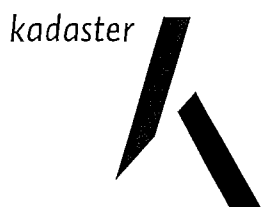
te DEVENTER

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon De heer Albert Veldwachter (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



BETREFT

Gorssel B 3702

UW REFERENTIE

veld

GELEVERD OP

26-07-2018 - 08:56

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11009800304

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

25-07-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-07-2018

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Gorssel B 3702

Kadastrale objectidentificatie : 080790370270000

Locatie Dortherweg 43

7214 PT Epse

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Ontstaan op 03-12-2002

Kadastrale grootte 11.433 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 214158 - 471297

Omschrijving Wonen

Terrein (grasland)

Ontstaan uit Gorssel B 3682

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 19848/15 Arnhem

Ingeschreven op 18-09-2001

Naam gerechtigde De heer Albert Veldwachter

Adres Dortherweg 43

7214 PT EPSE

Geboren 29-05-1974

te DIEPENVEEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

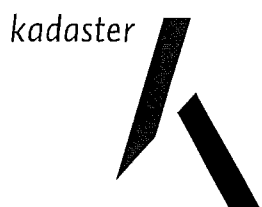
Burgerlijke staat Zie akte

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 19848/15 Arnhem

Ingeschreven op 18-09-2001



BETREFT
Gorssel B 3702

UW REFERENTIE
veld

GELEVERD OP
26-07-2018 - 08:56

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11009800304

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
25-07-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-07-2018

BLAD
2 van 2

Naam gerechtigde Mevrouw Diana Francisca Boon

Adres Heukelenseweg 4
7418 ED DEVENTER

Geboren 12-08-1976

te DEVENTER

Burgerlijke staat Zie akte

OPPERVLAKKEN EN MATERIALISATIE

Bestaande situatie



Bestaande verharding bestaat uit betonklinkers



Afbeelding 6. Bestaande verharding, totaal 1825m2

Voorstel

Hergebruik van alle / de mooiste betonnen klinkers is mogelijk voor de ontsluiting van het huis en de schuur. Voorstel is om rondom de woning en voetpad richting de schuur een gebakken klinker toe te passen in combinatie met natuursteen. Dit past beter bij de woning.



Referentie kopje of gebakken klinker in combinatie met natuursteen rondom de woning grijs



Afbeelding 7. Nieuw oppervlak verharding, totaal 670m. Dat maakt hergebruik van alle betonnen klinkers mogelijk. Voorstel is echter om rondom de woning en voetpad richting de schuur een gebakken klinker toe te passen.

Ruimtelijkeplannen.nl

Home

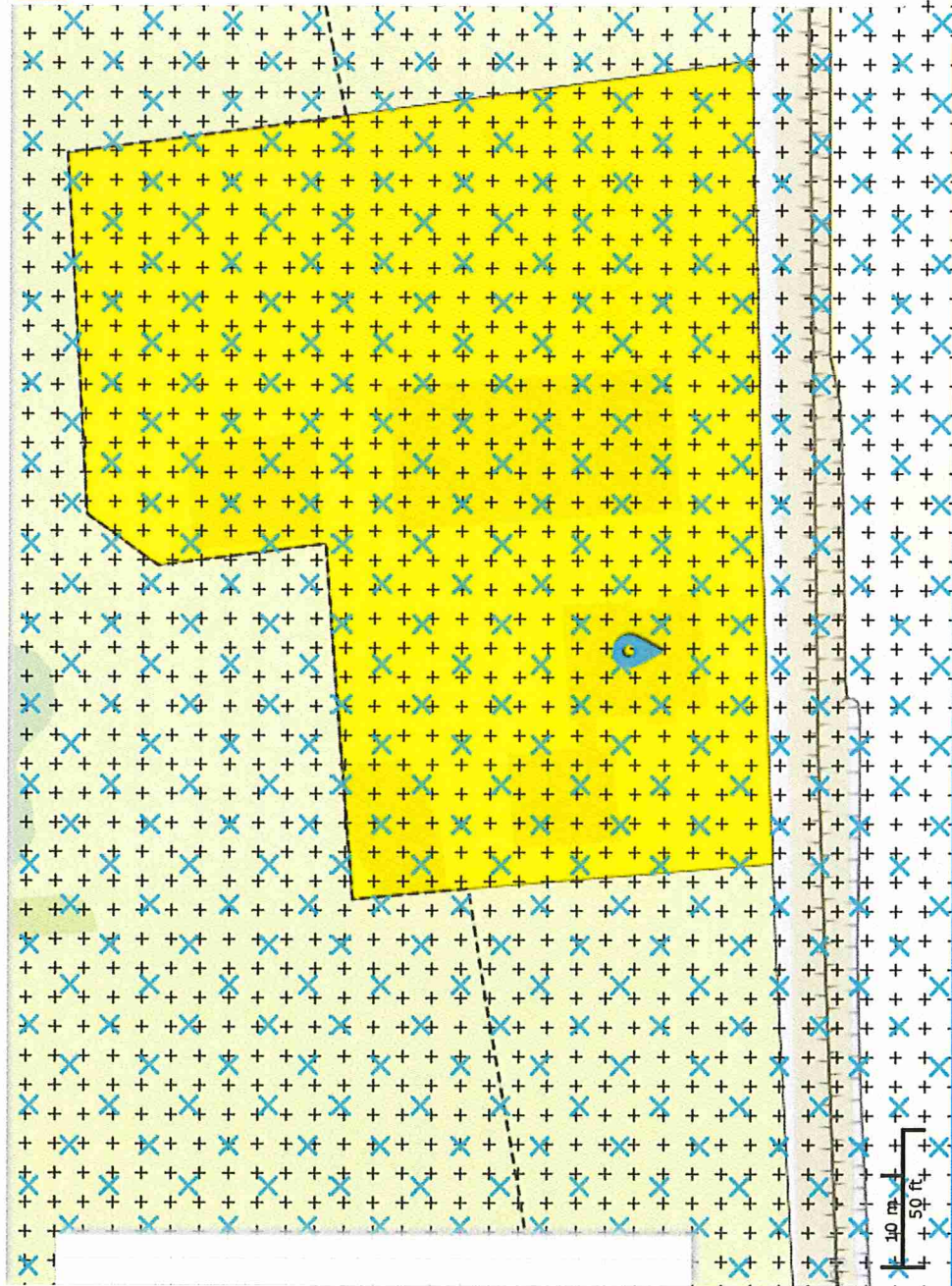
Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden |

Professionals | Ga naar particulieren

Help FAQ Contact

Huidige kaart: Bestemmingsplannen





Legenda

	Best./inp.plan e.d.		Projectbesluit
	bestem.plangeb.		besluitgebied
	inpassingsplangeb.		besluitvlak
	uitwerkingsplangeb.		besluitsubvlak
	wijzigingsplangeb.		Tijd.onthef.buitenplans
	rijksbest.plangeb.		besluitgebied
	Best.hoofdgroepen		besluitvlak
	agraris		besluitsubvlak
	agraris m.wrd.		Reactivie aanwijzing
	bedrijf		besluitgebied
	bedrijventerrein		besluitvlak
	bos		besluitsubvlak
	centrum		Beheersverordening
	cultuur en ontsp.		besluitgebied
	ontspanning en v.		besluitvlak
	detailhandel		besluitsubvlak
	dienstverlening		Buiten.toep.beh.verord
	gemengd		besluitgebied
	groen		besluitvlak
	horeca		besluitsubvlak
	kantoor		Exploitatieplan
	maatschappelijk		besluitgebied
	natuur		besluitvlak
	overig		besluitsubvlak
	recreatie		Gerechtelijke uitspraak
	sport		besluitgebied
	tuin		besluitvlak
	verkeer		besluitsubvlak
	water		omgevingsvergunning
	wonen		besluitgebied

Detail: bestemmingsplan: Aardbelegging
214041_471316

Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes



Geoweb versie 5.3
Copyright © 2014 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

Auteur: P. Loo

Datum: 26-07-2018

Schaal: 1:750

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is niet aansprakelijk voor de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreffende echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten onlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden s'ullen iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Overig

- BAG adres
-  BAG ligplaats
-  BAG pand
-  BAG standplaats
-  Gemeentegrenzen
-  Landgrens
-  Provinciegrenzen
-  Buurten
-  Wijken
-  Planologische EHS

Bekendmakingen

-  Consument
-  Gezin
-  Maatschappij
-  Natuur
-  Overheid
-  Verkeer
-  Wonen
-  Divers

Monumenten

Werelderfgoed

-  Op Voorlopige Lijst
-  Genomineerd
-  Werelderfgoed
-  Op Voorlopige Lijst
-  Genomineerd
-  Werelderfgoed

Stads- en dorpsgezichten

-  Gewaardeerd, niet beschermd
-  In procedure
-  Rijksmonument
-  Ligging aangewezen Stads- en Dorpsgezichten
-  Ligging Stads- en Dorpsgezichten in procedure
-  Ligging ingetrokken Stads- en Dorpsgezichten

Archeologische Monumenten

-  Archeologische waarde
-  Hoge archeologische waarde
-  Zeer hoge archeologische waarde
-  Zeer hoge archeologische waarde, beschermd
-  Ligging Archeologische Monumenten

Rijksmonumenten

-  Weg- en waterwerken
-  Verdedigingswerken
-  Molens
-  Losse objecten, ed.
-  Liefdadige instell.
-  Kerkelijke gebouwen, Kerk-onderd./object
-  Kastelen, landh. ed.
-  Horeca-instellingen
-  Gebouwen, woonhuizen
-  Archeologische monumenten
-  Agrarische gebouwen

Ruimtelijke plannen

Omgevingsvergunningen en Projectbesluiten

	Plancontour (OV en PB)
	Omgevingsvergunning
	Projectbesluit
	Besluitsubvlak (OV en PB)
	Besluitvlak (OV en PB)
	Omgevingsvergunning
	Projectbesluit

Overige Gebiedsgerichte Besluiten

	Plancontour (GB)
	Aanwijzingsbesluit
	Exploitatieplan
	Gerechtelijke uitspraak
	Reactieve aanwijzing
	Tijdelijke ontheffing buitenplannen
	Voorbereidingsbesluit
	Besluitsubvlak (GB)
	Besluitvlak (GB)

Beheersverordeningen

	Plancontour (BV)
	Besluitsubvlak (BV)
	Besluitvlak (BV)

Bestemmingsplannen

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

Bestemmingsplannen (WRO)

	Bestemmingsplannen
--	--------------------

Natuurmeting Op Kaart 2014

Beheer

- Agrarisch natuurbeheer - Ganzen - Binnen natuur op 't land
- Agrarisch natuurbeheer - Ganzen - Binnen EHS op 't land
- Agrarisch natuurbeheer - Binnen natuur op 't land
- Agrarisch natuurbeheer - Binnen EHS op 't land
- Collectief beheer - Binnen natuur op 't land
- Collectief beheer - Binnen EHS op 't land
- Beheer RodS
- Beheer door Staatsbosbeheer - Binnen EHS op 't land
- Particulier natuurbeheer - Binnen EHS Noordzee of EHS Grote Wateren
- Particulier natuurbeheer - Binnen natuur op 't land
- Particulier natuurbeheer - Binnen EHS op 't land
- Landschapsbeheer

Begrenzing

- Ecologische HoofdStructuur (EHS)
- Robuuste verbinding (RV)
- Recreatie om de Stad (RodS)

Verwerving inrichting

- EHS: Verworven door TBO
- EHS: Verworven door BBL
- EHS: Ingericht
- EHS: Functieverandering SN
- EHS: Functieverandering SN - Ingericht
- RV: Verworven door TBO
- RV: Verworven door BBL
- RV: Ingericht
- RV: Functieverandering SN
- RV: Functieverandering SN - Ingericht
- RodS: Verworven door TBO
- RodS: Verworven door BBL
- RodS: Ingericht
- BBL-bezit buiten begrenzing EHS, RV en RodS

Bodemonderzoek

Bevoegd gezag

- Eigen website beschikbaar
- Geen gegevens in Bodemloket

Beschikbaarheid gegevens

- Geen online informatie
- Uitsluitend via eigen website
- Uitsluitend via Bodemloket
- Zowel via Bodemloket als eigen website

Voorgang bodemonderzoek

- Gesaneerd
- Onderzoek uitgevoerd, geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering
- Onderzoek uitgevoerd, verder onderzoek kan noodzakelijk zijn
- Historische activiteit bekend

BRP gewaspercelen

- Bouwland
- Grasland
- Braakland
- Natuurterrein
- Overige

Natura 2000

- Habitatrichtlijn (HR)
- Habitatrichtlijn (HR) en Natuurbeschermingswet (BN)
- Vogelrichtlijn (VR)
- Vogelrichtlijn (VR) en Natuurbeschermingswet (BN)
- Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HB)
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet

BIJLAGE 2 – SLOOPOFFERTE

Alstublieft, uw offerte.

**Project sloopwerkzaamheden
Dortherweg 43 Epse**

Vragen?

Neem dan contact op met Jan Hendrik!
Bel **0548 – 540 404** of mail naar janhendrik@pongers.nl

Fam. A. Veldwachter
T.a.v. Albert
Dortherweg 43
7214 PT Epse

Pongers Precisie-Sloop BV

bezoekadres
Fahrenheitstraat 8
7461 JA Rijssen

postadres
Postbus 285
7460 AG Rijssen

+31 (0)548 54 04 04
info@pongers.nl
www.pongers.nl

btw NL8541.69.258.B01
kvk 61021458
iban NL12 RABO 0186 7191 16
G-rekening NL97 RABO 0991 2504 27

datum 23 juli 2018
betreft Offerte Epse - Pongers

Geachte heer Veldwachter, beste Albert

Naar aanleiding van de offerte-aanvraag doen wij u hierbij onze aanbieding toekomen voor het slopen van 3 schuren met bijkomende werkzaamheden aan de Dortherweg 43 te Epse.

Uitgangspunten:

- Telefonische offerteaanvraag d.d. 11 juli jl.;
- Aanwijs ter plaatse d.d. 17 juli 2018.

Werkzaamheden Pongers:

- Voorbereiding
Waaronder stoffeninventarisaties, opstellen V&G-plan en startmelding aan Bevoegd Gezag;
- Uitvoering
Verwijderen van asbest golfplaten op 2 schuren;
Slopen van de 3 schuren tot anderhalve meter minus maaiveld of tot onderkant keldervloer;
Het verwijderen van de BKK en de onderliggende puinfundering (25 cm), waarvan 40% afgevoerd moet worden.
Het verwijderen van de 2 kapbergen en in overleg uitvoeren van deelsloop van een tuinhuis;
- Oplevering
Middels stoffenverantwoording en opleverformulier.

Prijs:

De prijs voor bovenstaande werkzaamheden bedraagt € 47.500,00 exclusief btw.

Werkzaamheden opdrachtgever:

- Verzorgen van een sloopmelding;
- Afkoppelen van de eventuele NUTS-voorzieningen;
- Laten uitvoeren van volledige asbestinventarisatie.

OVERAL OP VOORBEREID



Facturatie:

- Naar rato werk.

Betaling binnen 30 dagen na factuurdatum.

Voorwaarden en condities:

- Van toepassing zijn de voorwaarden van Veras, zie bijlage;
- Werkzaamheden worden uitgevoerd conform ons kwaliteitssysteem;
- Excl. aanvullen van cunet;
- In deze offerte zijn, voor wat betreft asbestverwijdering, alleen het verwijderen van de ac-golfplaten van 2 schuren meegenomen.
- Prijzen zijn gebaseerd op 1 uitvoeringsfase en op normale werkdagen en tijden;
- Uitgaande dat er geen verontreinigingen in de grond en aan de te slopen onderdelen zijn;
- Wetswijzigingen e.d. die kostenverhogend werken worden doorbelast;
- Er dient een overdracht vooraf en een oplevering plaats te vinden.

Wij vertrouwen erop u tot zover aan uw verwachting te hebben voldaan en zien graag een opdrachtbevestiging tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Pongers Precisie-Sloop B.V.

Jan Hendrik Pongers
Directeur
japhendrik@pongers.nl / 06-51763226

#bijlage:

Algemene Voorwaarden Veras

pongers

VERAS ALGEMENE VOORWAARDEN 2017

ALGEMENE VOORWAARDEN van de Vereniging voor Aannemers in de Sloop

1. DEFINITIES

1.1. Opdrachtnemer: de aannemer, lid van de Vereniging voor Aannemers in de Sloop (VERAS). **1.2.** Opdrachtgever: de natuurlijk persoon of rechtspersoon, die aan Opdrachtnemer de opdracht heeft verleend om enige zaak en/of dienst te leveren dan wel (sloop)werkzaamheden te verrichten. **1.3.** Object: de zaak ten aanzien waarvan Opdrachtnemer (sloop) werkzaamheden verricht. **1.4.** VERAS Algemene Voorwaarden 2016: de onderhavige voorwaarden.

2. ALGEMEEN

2.1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, aanbiedingen en overeenkomsten voor het verrichten van werkzaamheden en de levering van zaken en/of diensten door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever. **2.2.** Indien op een overeenkomst tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer deze Algemene Voorwaarden eenmaal van toepassing zijn verklaard, stemt Opdrachtgever in met toepasselijkheid van deze Algemene Voorwaarden op eventuele latere overeenkomsten, tenzij later schriftelijk anders wordt overeengekomen. **2.3.** Overeenkomsten tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer voor het verrichten van werkzaamheden en de levering van zaken en/of diensten dienen beschouwd te worden als een overeenkomst voor aanneming van werk in de zin van Boek 7 Titel 12, afdeling 1 van het Burgerlijk Wetboek.

3. AANBIEDINGEN

3.1. Alle offertes en algemene aanbiedingen van Opdrachtnemer zijn vrijblijvend, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Offertes zijn gebaseerd op de door Opdrachtgever bij een eventuele aanvraag verstrekte gegevens, van de juistheid waarvan Opdrachtnemer mag uitgaan. **3.2.** Alle aanbiedingen en offertes hebben een geldigheidsduur van 14 dagen, tenzij de offerte anders vermeldt. **3.3.** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen wordt er bij het opstellen van de offerte van uitgegaan dat de (sloop)werkzaamheden kunnen en zullen worden uitgevoerd zonder enige beperking in uitvoering en/of werkwijze(n) en zonder door of namens Opdrachtgever of derden, waaronder overheden, opgelegde beperking(en) of uitsluiting(en) aangaande enige (sloop)techniek. **3.4.** In de offerte is niet begrepen het verwijderen van asbest of asbesthoudende materialen of zaken, tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk aangegeven. De verwijdering van asbest zal tijdig in opdracht van Opdrachtgever dienen te geschieden door een hietoe erkend en gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf en is volledig voor rekening en risico van Opdrachtgever. Indien in de offerte of overeenkomst expliciet is bepaald dat het verwijderen van asbest of asbesthoudende materialen of zaken onderdeel van het werk van Opdrachtnemer uitmaakt, is hoofdstuk 17 van deze algemene voorwaarden van toepassing. **3.5.** Indien een offerte vergezeld gaat van een bestek of omschrijving, begrotingen, plannen, tekeningen of andere bescheiden, blijven deze te allen tijde eigendom van Opdrachtnemer. Deze zullen op het eerste verzoek aan Opdrachtnemer worden teruggezonden, tenzij schriftelijk anders vereengekomen. **3.6.** Op alle door Opdrachtnemer verstrekte bestekken of omschrijvingen, begrotingen, plannen, tekeningen of andere bescheiden behoudt Opdrachtnemer het auteursrecht alsmede alle overige rechten van intellectuele of industriële eigendom. Zij zullen zonder toestemming van Opdrachtnemer niet worden vernieuwvuldigd of op andere wijze worden gebruikt of openbaar gemaakt. **3.7.** Behoudens uitdrukkelijk andersluidend beding zijn alle offertes gebaseerd op het uitgangspunt dat: **3.7.1.** Opdrachtnemer eigenaar wordt van alle vrijkomende (sloop)materialen, met uitzondering van asbest, asbesthoudende zaken of andere verontreinigende en gevaarlijke stoffen en zaken; **3.7.2.** het (sloop)materiaal en (sloop)afval niet verontreinigd is, in de zin dat er geen sprake is van bijzondere en niet voorzienbare verontreinigingen. **3.7.3.** tot de (sloop)werkzaamheden niet behoren voorbereidende werkzaamheden, waaronder het benodigde grondwerk, grondkeringen, damwanden, bestratingwerk voor het verrichten van sloopwerken en bemaling, tenzij uitdrukkelijk anders in de offerte neergelegd. Indien en voor zover het verrichten van grondwerk wel is inbegrepen, zijn de extra kosten die voortvloeien uit het ontgraven, afvoeren en sorteren en/of verwerken van grond die verontreinigd blijkt te zijn, dan wel anderszins niet meteen voor uitvoering van de opdracht geschikt, voor rekening van de Opdrachtgever, die daarvoor te allen tijde verantwoordelijk is en blijft. **3.8.** Behoudens uitdrukkelijk andersluidend beding heeft Opdrachtnemer het recht om, indien een opdracht niet aan hem wordt gegeven, alle redelijke kosten welke hij heeft moeten maken om zijn offerte te kunnen uitbrengen (zoals een asbestinventarisatie), in rekening te brengen aan Opdrachtgever.

4. OVEREENKOMST

4.1. Overeenkomsten komen tot stand na uitdrukkelijke aanvaarding door Opdrachtnemer. Deze uitdrukkelijke aanvaarding blijkt uit de schriftelijke (order-)bevestiging van Opdrachtnemer, dan wel uit het feit dat Opdrachtnemer begonnen is met de uitvoering van de werkzaamheden. **4.2.** De inhoud van folders, drukwerken en vergelijkbare bescheiden binden Opdrachtnemer niet, tenzij in de overeenkomst daarnaar uitdrukkelijk wordt verwezen. **4.3.** Opdrachtnemer is bevoegd bij de uitvoering van de overeenkomst derden in te schakelen. De kosten van deze derden zullen aan Opdrachtgever worden doorberekend conform de verstrekte prijsopgaven. **4.4.** Indien geen overeenkomst tot stand komt, heeft Opdrachtnemer recht op vergoeding van gemaakte out of pocket kosten, zoals bijvoorbeeld de kosten van een asbestinventarisatie.

5. VERPLICHTINGEN VAN OPDRACHTGEVER

5.1. Opdrachtgever levert vooraf een maximale inspanning om voor de sloop alle relevante informatie te verstrekken, ten behoeve van het bepalen van de sloopaanpak en voor een reële prijsvorming voor de uitvoering van het sloopwerk. **5.2.** Opdrachtgever zorgt ervoor dat Opdrachtnemer tijdig kan beschikken: a. over de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen, zoals vergunningen, ontheffingen en beschikkingen, hiertoe behoren in ieder geval ook (sloop)meldingen en gegevens in het kader van flora en fauna; b. over het gebouw, het terrein of het water waarin of waarop het werk moet worden uitgevoerd; c. over voldoende gelegenheid voor aanvoer, opslag en/of afvoer van afvalstoffen, bouwstoffen, hulpmiddelen, sloopmaterialen alsook voor het bereiken van het bouw- en werkteerrein; d. over de voor de uitvoering van de werkzaamheden benodigde elektriciteit en water; e. over alle aanwezige (bouwkundige) tekeningen en tekeningen waarop de ligging van eventuele kabels en leidingen zichtbaar is; f. over alle informatie waarover Opdrachtgever beschikt, voor zover het ter beschikking stellen daarvan noodzakelijk is om Opdrachtnemer in staat te stellen het werk conform de overeenkomst te realiseren. **5.3.** Opdrachtgever is gehouden de plaats en het object waar de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in zodanige staat te brengen en te houden dat met de werkzaamheden kan worden aangevangen en deze kunnen worden voortgezet, één en ander ter beoordeling van Opdrachtnemer. **5.4.** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, draagt Opdrachtgever zorg voor de tijdelijke afsluiting respectievelijk de verwijdering van alle in gebruik zijnde aansluitingen op openbare nutsvoorzieningen en eventuele andere door, over of onder het sloopterrein lopende leidingen en/of kabels en andere obstakels en stelt hiervoor de benodigde verklaringen ter beschikking waaruit duidelijk blijkt op welke locatie de aansluitingen zijn afgesloten respectievelijk verwijderd. **5.5.** Opdrachtgever verplicht zich tot het tijdig afgeven van informatie omtrent de ondergrond (bodemgesteldheid en milieukwaliteit) ten behoeve van de inschatting van Opdrachtnemer om ter plaatse in de bodem te kunnen werken. Het object c.q. het terrein dient door Opdrachtgever voor aanvang van de werkzaamheden veegschoon en ontdaan van zaken – waaronder losse inventaris en vloerbedekking – aan Opdrachtnemer ter beschikking te worden gesteld. **5.6.** Indien niet nader is bepaald waar de materialen, die krachtens uitdrukkelijke schriftelijke overeenkomst eigendom van Opdrachtgever blijven, moeten worden gedeponeerd, is dit de plaats van het werk waar deze materialen vrijkomen. **5.7.** Indien in het door Opdrachtgever opgestelde bestek of de omschrijving in de aanbidding of offerte waarnaar in de opdracht is verwezen, de volgende punten en/of de daarbij behorende hoeveelheden, soorten, typen, grootten, wijzen van uitvoering en plaats niet zijn opgenomen, behoren zij nimmer en kunnen nimmer geacht worden te behoren tot de opdracht: a. grondwerk, bestratingswerk en andere voorbereidende werkzaamheden; b. het verwijderen, gebruiken, behandelen of afvoeren van gevaarlijke stoffen of goederen waarvan gevaarlijke stoffen onderdeel

uitmaken inclusief verontreinigde grond, waaronder doch niet beperkt tot asbesthoudende materialen; c. het verwijderen, gebruiken, behandelen of afvoeren van verontreinigde stoffen dan wel stoffen anderszins die tot een aanzienlijke kostenverhoging leiden; d. bemaling; e. het trekken of innemen van palen en/of damwandplanken, al dan niet tot een fundering behorende; f. vooropname van belendende percelen; g. stempelwerk dan wel stutten of aanbrengen van (bouwkundige en/of beschermende) voorzieningen aan belendende percelen zoals dichtzetten en/of het treffen van maatregelen ter voorkoming van inwatering van belendende percelen; h. aanbrengen hulpconstructies en (bouwkundige) voorzieningen dan wel beschermende maatregelen; i. markeringen en maatvoering; j. het uitdienen van metselwerk; k. (verkeers-)afzettingen en verzorging daarvan; l. het verkrijgen en in stand houden van een (deugdelijke) ontsluiting van en naar het terrein c.q. Object; m. kosten en eventuele waarborgsommen alsmede precario verbonden aan de ingebruikneming en weer in de oorspronkelijke staat terugbrengen van terrein van derden, die ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden worden gebruikt; n. asbestsanering/asbestverwijdering, en in het kader daarvan benodigde asbestinventarisatie, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen; o. geluid- en trillingsonderzoeken conform Bouwbesluit 2012; p. bodemonderzoeken en onderzoeken in het kader van de Flora- en faunawet; q. aanvullende eisen gesteld door de gemeente na de sloopmelding; r. parkeerkosten en eventuele legeskosten, precario en aanverwante kosten ten gevolge van vergunningsaanvragen; s. beveiliging van het sloopterrein met inbegrip van de daarop aanwezige gebouwen en werken; t. aanwezigheid van ondergrondse tanks; u. het verwijderen van beplantingen, boschages, bomen en eventuele andere begroeiing; v. het demonteren van te hergebruiken zaken. Alle zaken welke moeten worden hergebruikt, dienen vooraf door de opdrachtgever te zijn gedomonteerd. Uitgangspunt is dat bij aanvang van de werkzaamheden alle aanwezige zaken kunnen worden verwijderd en niet behoeven te worden hergebruikt; w. advisering omtrent of, en zo ja, tot op welke hoogte verzekeringen en/of zekerheidsstellingen verlangd worden dan wel voorgeschreven of noodzakelijk zijn; x. het afsluiten, althans verzekerd houden, van een brand/opstalverzekering, dan wel een CAR-verzekering dan wel enige vergelijkbare verzekering; y. zand- en grondaanvullingen; z. het slopen van eventueel aanwezig fundering, kelders en/of putten die niet tot de huidige bebouwing behoren; aa. het aanbrengen/toepassen van grondkeringen, damwand en dergelijke; bb. het plaatsen van collectieve veiligheidsmaatregelen, zoals steigerwerk, dakrandbeveiliging en stut- en stempelwerk. Uitgangspunt is dat Opdrachtgever hiervoor zorgdraagt; cc. het treffen van maatregelen inzake stofbeheersing en maatregelen zoals studolper en stofschotten; dd. (sloop)werkzaamheden voor zover deze uitgevoerd dienen te worden met behulp van diamanthoudende gereedschappen en/of apparatuur. **5.8.** Voorts gaan alle offertes en aanbiedingen ervan uit dat de (sloop)werkzaamheden kunnen en zullen worden uitgevoerd gedurende de normale werktijden van Opdrachtnemer en onder normale omstandigheden en zonder de verplichting dat een project (of een deel ervan) dan wel een object (of deel ervan) in fasen moet worden uitgevoerd. **5.9.** Opdrachtgever is gehouden in de tussenliggende periode na het verstrekken van de opdracht en voor de feitelijke uitvoering daarvan, de door Opdrachtgever te leveren materialen alsmede de onroerende goederen voor haar rekening en risico in dezelfde staat als bij het aangaan van de opdracht te bewaren. **5.10.** Indien en voor zover onder de opdracht werkzaamheden vallen welke door omstandigheden die niet aan Opdrachtnemer zijn toe te rekenen binnen het kader van de betreffende opdracht niet uitvoerbaar zijn, is Opdrachtgever de volledige overeengekomen vergoeding aan Opdrachtnemer verschuldigd en wordt deze vergoeding geenszins gekort en kan Opdrachtnemer niet worden aansprakelijk voor het vergoeden van de waarde van het materiaal, zo min als hij hiervoor Opdrachtgever aansprakelijk kan stellen. **5.11.** Opdrachtgever zorgt voor een deskundige directievoering / projectbegeleiding gedurende de uitvoering van het sloopwerk. Indien Opdrachtgever niet een of meer personen wil aanwijzen om als directie/projectbegeleiding op te treden, is hij verplicht hiervan vóór de uitvoering van het werk schriftelijk mededeling te doen aan Opdrachtnemer. Indien door het niet aanwijzen of niet vervangen van een of meer personen om als directie/projectbegeleiding op te treden meer van Opdrachtnemer wordt verlangd dan redelijkerwijs van hem kan worden gevergd, heeft hij recht op bijbetaling. **5.12.** Bij het trekken van palen en/of damwandplanken zal in de overeenkomst tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer een precisering van de omstandigheden worden opgenomen, waaronder uitdrukkelijk maar niet uitsluitend begrepen het te trekken materiaal dat als niet trekbaar moet worden beschouwd. Daar waar de overeenkomst daarin niet voorziet, komt eventueel te trekken materiaal dat als niet trekbaar moet worden beschouwd voor rekening en risico van Opdrachtnemer.

6. VERPLICHTINGEN VAN OPDRACHTNEMER

6.1. Opdrachtnemer zal het werk deugdelijk en conform hetgeen is overeengekomen uitvoeren. **6.2.** Opdrachtnemer is verplicht de door of namens Opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen op te volgen. **6.3.** In de uitvoering van het werk zal Opdrachtnemer zich naar beste vermogen inspannen om de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn te realiseren. **6.4.** Als aanvangsdatum van de uitvoering van het werk zal worden aangemerkt de datum die in de overeenkomst tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever is vastgesteld. Is tussen partijen geen aanvangsdatum vastgesteld dan geldt als datum van aanvang de vijfde werkdag na de dag waarop Opdrachtnemer het opgedragen werk uitdrukkelijk heeft aanvaard. **6.5.** Opdrachtnemer wordt geacht bekend te zijn met de voor de uitvoering van het werk van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, voor zover deze op de dag van de offerte in werking zijn getreden. De aan de naleving van deze voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening. Wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, die na de dag van aanbesteding in werking treden, komen voor rekening van de Opdrachtgever. **6.6.** Opdrachtnemer zal eerst dan met de werkzaamheden aanvangen als alle voor de uitvoering noodzakelijke gegevens (waaronder begrepen de benodigde vergunningen, goedkeuringen, beschikkingen en/of toewijzingen en in een voorkomend geval de rapportage van een asbestinventarisatie) door hem ontvangen zijn. **6.7.** Daar waar asbestverwijdering geen onderdeel van de overeenkomst voor Opdrachtnemer is en asbest wordt aangetroffen, zal Opdrachtnemer pas behoeven te starten met zijn werkzaamheden nadat uit de vrijgave onomstotelijk blijkt dat het asbest volledig en op juiste wijze is gesaneerd. **6.8.** De uitvoering van de opdracht geschiedt op basis van door of namens Opdrachtgever verstrekte gegevens, berekeningen en stukken. Opdrachtgever is onder alle omstandigheden verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de door hem aangeleverde gegevens, berekeningen en stukken. Opdrachtnemer aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid en/of voor onvolledigheid van de door Opdrachtgever aangeleverde gegevens, berekeningen en stukken, uitgewerkte ontwerpen noch voor eventuele naar aanleiding daarvan verstrekte adviezen. Opdrachtgever vrijwaart Opdrachtnemer tegen alle aanspraken ter zake. **6.9.** Opdrachtnemer is verplicht Opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in door of namens Opdrachtgever voorgeschreven constructies en werkwijzen en in door of namens Opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen, alsmede op gebreken in door Opdrachtgever ter beschikking gestelde of voorgeschreven bouwstoffen en hulpmiddelen, voorzover Opdrachtnemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. **6.10.** Opdrachtnemer is jegens Opdrachtgever nimmer gehouden tot vergoeding van schade als gevolg van aanspraken van derden jegens Opdrachtgever, tenzij deze door de uitvoering van het werk is toegebracht en te wijten is aan zijn nalatigheid of onvoorzichtigheid of dat van zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers. **6.11.** De Opdrachtnemer zorgt bij de uitvoering van de sloopwerkzaamheden voor zo min mogelijk (omgevings) hinder en communiceert daarover indien nodig met Opdrachtgever, omwonenden en andere belanghebbenden.

7. LEVERING VAN ZAKEN

7.1. Levertijden – oplevertijdten daaronder verstaan – worden bij benadering vastgesteld. Levertijden worden niet beschouwd als fatale termijnen, tenzij schriftelijk anders overeengekomen. Bij levering in afwijking van de levertijd is Opdrachtnemer niet eerder in verzuim dan na daartoe in gebreke te zijn gesteld. Bij niet tijdige levering dient Opdrachtgever Opdrachtnemer aldus in gebreke te stellen. Een ingebrekestelling dient schriftelijk te geschieden bij aangetekende post met inachtneming van een termijn van tenminste 14 dagen. **7.2.** Opdrachtgever staat er voor in dat de gekochte en door Opdrachtnemer af te leveren zaken kunnen worden afgeleverd op de overeengekomen plaats. Indien Opdrachtnemer niet op adequate wijze op de plaats van aflevering kan komen, dient Opdrachtgever de daaruit voortvloeiende schade aan Opdrachtnemer te vergoeden, behoudens in geval van overmacht aan de zijde van Opdrachtgever. De schade bestaat in elk geval uit door Opdrachtnemer tervergeefs aangewende kosten, vertragingsschade alsmede uit winstderving. **7.3.** Ingeval vervoer plaatsvindt door een derde vrijwaart Opdrachtgever Opdrachtnemer voor eventuele aansprak-

pongers

en van de vervoerder jegens Opdrachtnemer, voortvloeiende uit en/of verband houdende met de overeenkomst tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever. **7.4.** Vanaf de levering zijn de zaken geheel voor risico van Opdrachtgever. **7.5.** Met betrekking tot de staat van de door Opdrachtnemer geleverde diensten en/of zaken komt Opdrachtgever, niet zijnde een consument en in geval van een koopovereenkomst, niet de rechten toe die de wet een consument uit dien hoofde geeft, zoals het recht ingevolge boek 7 Burgerlijk Wetboek dat de zaak bij aflevering aan de overeenkomst beantwoordt. De aansprakelijkheid van Opdrachtnemer is in dat geval beperkt tot hetgeen voortvloeit uit deze Algemene Voorwaarden. **7.6.** Indien Opdrachtgever niet onverwijld nadat hij een gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken bij Opdrachtnemer ter zake schriftelijk heeft geprotesteerd, vervalt het recht op enige aanspraak.

8. UITVOERINGSDUUR, UITSTEL VAN OPLEVERING EN SCHADEVERGOEDING WEGENS TE LATE OPLEVERING

8.1. De termijn binnen welke het werk moet worden opgeleverd, wordt in de overeenkomst uitgedrukt hetzij in een aantal werkbare werkdagen, hetzij in een aantal kalenderdagen, - weken of - maanden, hetzij door een bepaalde dag te noemen. **8.2.** Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkbare werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen, worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van Opdrachtnemer komende omstandigheden gedurende ten minste vijf uren, respectievelijk ten minste twee uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kon worden gewerkt. **8.3.** Als oplevering van het werk zou moeten geschieden op een dag die niet als werkdag is omschreven in het tweede lid, geldt de eerstvolgende werkdag als de overeengekomen dag van oplevering. **8.4.** Opdrachtnemer heeft recht op verlenging van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd indien door overmacht of door voor rekening van Opdrachtgever komende omstandigheden, waaronder archeologische vondsten alsmede flora en fauna aspecten, of door wijziging in de overeenkomst dan wel wijziging in de uitvoering van het werk, niet van Opdrachtnemer kan worden gevergd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd. **8.5.** Bij overschrijding van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is Opdrachtnemer aan Opdrachtgever geen schadevergoeding verschuldigd dan wel kan korting wegens overschrijding van de contractuele uitvoeringsduur worden verrekend, tenzij bij overeenkomst anders door partijen is overeengekomen. **8.6.** Indien de aanvang of voortgang van het werk wordt vertraagd door factoren, waarvoor Opdrachtgever verantwoordelijk is, dienen de daaruit voor Opdrachtnemer voortvloeiende schade en kosten door Opdrachtgever te worden vergoed.

9. OPNEMING, OPLEVERING EN GOEDKEURING VAN HET WERK

9.1. Binnen een redelijke termijn voorafgaand aan de dag waarop het werk naar verwachting van Opdrachtnemer voltooid zal zijn, nodigd Opdrachtnemer Opdrachtgever (schriftelijk) uit om tot opnemning van het werk over te gaan. De opnemning vindt plaats door Opdrachtgever in aanwezigheid van Opdrachtnemer. De opnemning geschiedt zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen acht dagen na de hiervoor bedoelde dag. **9.2.** Nadat het werk door Opdrachtgever is opgenomen, wordt door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer binnen acht dagen schriftelijk medegedeeld of het werk al dan niet is goedgekeurd. Onthoudt Opdrachtgever zijn goedkeuring, dan vermeldt hij de gebreken, die de reden voor onthouding van de goedkeuring zijn. Wordt het werk goedgekeurd, dan wordt als dag van goedkeuring aangemerkt de dag waarop de desbetreffende mededeling aan Opdrachtnemer is verzonden. **9.3.** Wordt niet binnen acht dagen na de opnemning een schriftelijke mededeling of het werk al dan niet is goedgekeurd, aan Opdrachtnemer verzonden, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de opnemning te zijn goedgekeurd. Het werk wordt voorts geacht te zijn goedgekeurd indien en voor zover het in gebruik wordt genomen. **9.4.** Geschiedt de opnemning niet binnen acht dagen na de in het eerste lid bedoelde dag, dan kan Opdrachtnemer bij aangeekende brief een nieuwe aanvraag tot Opdrachtgever richten, met het verzoek het werk binnen acht dagen op te nemen. Voldoet Opdrachtgever niet aan dit verzoek, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de in het eerste lid bedoelde dag te zijn goedgekeurd. Voldoet Opdrachtgever wel aan dit verzoek dan vinden het tweede en derde lid overeenkomstige toepassing. **9.5.** Kleine gebreken die gevoelig binnen een termijn van zes maanden na goedkeuring van het werk kunnen worden hersteld, zullen geen reden tot onthouding van goedkeuring zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan. Opdrachtnemer is gehouden om de in dit lid genoemde gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen. **9.6.** Met betrekking tot een heropnemning na onthouding van goedkeuring vinden de bovenvermelde bepalingen overeenkomstige toepassing. **9.7.** Bij een heropnemning zullen andere gebreken dan die, welke overeenkomstig het vijfde lid aan Opdrachtnemer zijn opgegeven, alleen dan reden tot hernieuwde onthouding van goedkeuring kunnen zijn, indien zij eerst na voorafgegane opnemning aan de dag zijn getreden. **9.8.** Opdrachtgever kan het werk, voordat dit voltooid is, of een al dan niet voltooid onderdeel daarvan, in gebruik nemen mits de ingebruikneming een voldoende voortgang van het werk niet in gevaar brengt. Opdrachtgever gaat hiertoe niet over dan nadat hij dit schriftelijk aan Opdrachtnemer heeft medegedeeld en een opnemning van het in gebruik te nemen werk of onderdeel daarvan heeft plaatsgevonden. Indien door de ingebruikneming meer wordt verlangd van Opdrachtnemer dan redelijkerwijze van hem kan worden gevergd, zal dit worden verrekend als meerwerk. Indien door de ingebruikneming schade aan het werk ontstaat komt deze schade niet voor rekening van Opdrachtnemer. Door de in dit lid bedoelde ingebruikneming en opnemning wordt het werk, dan wel dat onderdeel, als opgeleverd beschouwd. **9.9.** Het werk wordt als opgeleverd beschouwd indien het overeenkomstig het bepaalde in de voorgaande leden is of geacht wordt te zijn goedgekeurd. De dag waarop het werk is of geacht wordt te zijn goedgekeurd, geldt als de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.

10. AANSPRAKELIJKHEID NA OPLEVERING

10.1. Na oplevering is Opdrachtnemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk, behoudens indien het werk of enig onderdeel daarvan door schuld van Opdrachtnemer, zijn leverancier, zijn onderaannemer of zijn personeel een gebrek bevat dat door Opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder onderkend had kunnen worden en Opdrachtnemer van dat gebrek binnen een redelijke termijn na ontdekking mededeling is gedaan. **10.2.** De rechtsvordering uit hoofde van het in het vorige lid bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na oplevering.

11. PRIJZEN EN BETALING

11.1. De door Opdrachtnemer opgegeven prijzen zijn exclusief BTW, verzekeringen, invoerrechten, heffingen, rechten en andere belastingen. Alle prijzen gelden voor leveringen “af bedrijf van Opdrachtnemer”, tenzij schriftelijk anders overeengekomen. **11.2.** Opdrachtnemer behoudt zich het recht voor de overeengekomen prijzen te wijzigen indien gedurende de uitvoering van de overeenkomst wijzigingen in één of meer kostprijsfactoren, waaronder verhoging van de kostprijzen van grondstoffen, materialen, fabricage, transport, wijziging van valutawisselkoersen, van stort- en verwerkingstarieven en dergelijke, daartoe aanleiding geven, zulks ter beoordeling van Opdrachtnemer. **11.3.** Opdrachtnemer heeft het recht periodiek, dan wel na de voltooiing van het werk, te factureren. Opdrachtnemer kan (gedeeltelijke) vooruitbetaling van de overeengekomen prijs verlangen. Tenzij een andere betalingstermijn is aangegeven dient betaling te geschieden binnen 14 dagen na de factuurdatum op een door Opdrachtnemer aan te wijzen bankrekening, alles zonder enig recht op korting of verrekening. **11.4.** Voor zover relevant voor het werk, zal Opdrachtnemer desgevraagd zorgdragen voor de (afschriften) asbestrijvaverapportage, stoffenverantwoording en / of begeleidingsformulieren, indien Opdrachtgever volledig aan haar betalingsverplichtingen uit de overeenkomst heeft voldaan. **11.5.** Indien Opdrachtgever niet binnen de termijn zoals genoemd in artikel 11.3 heeft betaald, is hij van rechtswege in verzuim zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist. Opdrachtnemer heeft recht op vergoeding van de wettelijke handelsrente met ingang van de dag waarop de betaling uiterlijk had moeten plaatsvinden. Indien na verloop van twee weken sinds de dag waarop de betaling uiterlijk had moeten plaatsvinden, deze nog niet heeft plaatsgevonden en nadien door Opdrachtnemer verzonden schriftelijke aanmaning na verloop van veertien dagen evenmin tot betaling heeft geleid, wordt de wettelijke handelsrente na het verstrijken van die termijn met 2% verhoogd. **11.6.** Opdrachtnemer is gerechtigd tot verrekening. **11.7.** Indien Opdrachtgever enige verplichting uit de overeenkomst

niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, zijn de daaruit voor Opdrachtnemer voortvloeiende kosten voor rekening van Opdrachtgever. Onder deze kosten zijn begrepen alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, zoals de kosten van sommatie, incasso en rechtsbijstand. Opdrachtnemer is gerechtigd deze kosten te fixeren op 10% van de verschuldigde hoofdsom. Indien Opdrachtgever een termijn niet tijdig betaalt, is Opdrachtnemer gerechtigd het werk stil te leggen tot het moment waarop de verschuldigde termijn is voldaan, mits hij Opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Het in de vorige zin bepaalde laat onverlet het recht van Opdrachtnemer op vergoeding van schade, kosten en rente. **11.8.** Indien gedurende het op grond van het vorige lid stilleggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van Opdrachtnemer, mits hij Opdrachtgever tevoren heeft gewezen op dit aan het stilleggen verbonden gevolg. **11.9.** Binnen een redelijke termijn na oplevering dient Opdrachtnemer de eindafrekening in bij Opdrachtgever. **11.10.** De eindafrekening biedt een volledig overzicht van al hetgeen partijen over en weer ingevolge de overeenkomst verschuldigd zijn. In de eindafrekening wordt daartoe onder meer opgenomen: — de aannemingsom; — een specificatie van het meer- en minderwerk; — een specificatie van al hetgeen partijen overigens op grond van de overeenkomst van elkaar te vorderen hebben. **11.11.** Opdrachtgever is niet gerechtigd tot verrekening van de aanneemsom met de door haar geleden schade. **11.12.** Het bedrag van de eindafrekening wordt gevormd door op het saldo, voortvloeiende uit het in lid 10 bedoelde overzicht, hetgeen reeds is betaald in mindering te brengen. De berekening van de door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer te vergoeden omzetbelasting geschiedt afzonderlijk. **11.13.** Betaling van het aan Opdrachtnemer verschuldigde bedrag van de eindafrekening dient plaats te vinden uiterlijk 14 dagen na de dag waarop Opdrachtnemer de eindafrekening heeft ingediend, tenzij anders overeengekomen.

12. SCHORSING VAN HET WERK EN BEÏNDIGING VAN HET WERK IN ONVOLTOOIDE STAAT

12.1. Opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk te schorsen. **12.2.** Voorzieningen, die Opdrachtnemer ten gevolge van een schorsing moet treffen, worden als meerwerk verrekend. Schade die Opdrachtnemer tengevolge van een schorsing lijdt, wordt door Opdrachtgever vergoed. Indien gedurende een schorsing schade aan het werk ontstaat, komt deze voor rekening van Opdrachtgever. **12.3.** Indien een schorsing langer dan veertien dagen duurt, heeft Opdrachtnemer recht op een evenredige betaling voor het uitgevoerde gedeelte van het werk. Daarbij wordt rekening gehouden met alle op het werk aangevoerde bouwstoffen. **12.4.** Duurt de schorsing langer dan een maand, dan is Opdrachtnemer bevoegd het werk in onvoltooid staat te beëindigen. In dat geval wordt overeenkomstig het volgende lid afgerekend. **12.5.** In afwijking van het bepaalde in artikel 7:764 Burgerlijk Wetboek is Opdrachtgever niet bevoegd de overeenkomst door gehele of gedeeltelijke opzegging te beëindigen.

13. WIJZIGING VAN DE OPDRACHT

13.1. Indien partijen de oorspronkelijk overeengekomen opdracht tussentijds besluiten te wijzigen, vindt — naast verrekening van meerwerk - overleg plaats over een eventuele bijstelling van de tijdsplanning, indien deze was overeengekomen.

14. ONMOGELIJKHEID VAN UITVOERING

14.1. Indien de uitvoering van het werk onmogelijk wordt doordat het Object tenietgaat of verloren gaat zonder dat dit aan Opdrachtnemer kan worden toegerekend, is deze gerechtigd tot een evenredig deel van de overeengekomen prijs op grondslag van de verrichte arbeid, gemaakte kosten, te vermeerdert met de naar redelijkheid te bepalen niet gerealiseerde opbrengst van de vrijkomende sloopmaterialen die vervallen aan de Opdrachtnemer en een positieve economische waarde hebben. In geval van opzet of grove schuld van Opdrachtgever heeft Opdrachtnemer recht op de volledige aanneemsom vermeerdert met voornoemde niet gerealiseerde opbrengst en de kosten die hij als gevolg van de niet voltooiing heeft moeten maken.

15. BOUWSTOFFEN

15.1. Alle te verwerken bouwstoffen moeten van goede hoedanigheid zijn, geschikt zijn voor hun bestemming en voldoen aan de gestelde eisen. **15.2.** Opdrachtnemer stelt Opdrachtgever in de gelegenheid bouwstoffen te keuren. **15.3.** De keuring dient te geschieden bij aankomst hiervan op het werk (eventueel op overeengekomen monsterveld) of bij de eerste gelegenheid daarna, mits in dat laatste geval de voortgang van het werk niet in gevaar komt. Opdrachtnemer is bevoegd bij de keuring aanwezig te zijn of zich te doen vertegenwoordigen. **15.4.** Opdrachtgever is bevoegd bouwstoffen door derden te laten onderzoeken. De daaraan verbonden kosten komen voor rekening van Opdrachtgever. Door Opdrachtgever ter beschikking gestelde bouwstoffen worden geacht te zijn goedgekeurd en is voorzien van een erkende kwaliteitsverklaring. **15.5.** Zowel Opdrachtgever als Opdrachtnemer kunnen ingeval van afkeuring van bouwstoffen vorderen dat een in onderling overleg getrokken, door beiden gewaarmerkt verzegeld monster, wordt bewaard. **15.6.** De uit het werk komende bouwstoffen, waarvan Opdrachtgever heeft verklaard dat hij ze wenst te behouden, dienen door hem van het werk te worden verwijderd. Alle andere bouwstoffen worden door Opdrachtnemer afgevoerd, onverminderd de aansprakelijkheid van Opdrachtgever op grond van artikel 20 lid 7. **15.7.** Voor de aangevoerde bouwstoffen draagt Opdrachtgever het risico van verlies en/of beschadiging vanaf het moment waarop zij op het werk zijn aangevoerd gedurende de tijd dat deze daar buiten de normale werktijden onder toezicht van Opdrachtgever verblijven. **15.8.** De Opdrachtnemer is niet verantwoordelijk voor de hoedanigheid van uit het werk komende bouwstoffen, voor zover achteruitgang niet aan hem is toe te rekenen.

16. RECYCLINGGRANULAAT

16.1. Onverminderd de overige bepalingen in deze Algemene Voorwaarden geldt specifiek voor de levering van recyclinggranaulaat het volgende. Waar de bepalingen in dit artikel afwijken van de overige bepalingen in deze Algemene Voorwaarden gaan de bepalingen in dit artikel in het geval van de (af)levering van recyclinggranaulaat voor. **16.2.** Indien de overeenkomst tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer voorziet in de levering van recyclinggranaulaat door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever wordt, tenzij anders overeengekomen, het recyclinggranaulaat afgeleverd met een geldende kwaliteitsverklaring voor het attest-met-productcertificaat conform de op het moment van aflevering geldende Nationale Beoordelingsrichtlijn BRL 2506 (incl. eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop). **16.3.** Tenzij anders overeengekomen wordt het gewicht van de afgeleverde hoeveelheid recyclinggranaulaat bepaald met behulp van een door Opdrachtnemer aan te wijzen weegtoestel dat voorzien is van een geldig certificaat. De op vorrenstaande wijze vastgestelde hoeveelheid is bindend. **16.4.** Opdrachtnemer heeft het recht om tot maximaal 3% meer of minder af te leveren dan de door Opdrachtgever bestelde hoeveelheid recyclinggranaulaat, met dien verstande dat Opdrachtgever de daadwerkelijke afgeleverde hoeveelheid dient te betalen. **16.5.** Elke vracht recyclinggranaulaat wordt vergezeld van een genummerde weegbon voorzien van een verwijzing naar de kwaliteitsverklaring zoals bedoeld onder 16.2. **16.6.** Een bij aflevering door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever verstrekte weegbon als bedoeld onder 16.5, vrachtbijlage, afleveringsbon of soortgelijk document wordt geacht de hoeveelheid van het afgeleverde recyclinggranaulaat juist weer te geven, tenzij Opdrachtgever eventueel bezwaar hiertegen onverwijld (en uiterlijk binnen 3 kalenderdagen) na aflevering aan Opdrachtnemer meldt. **16.7.** Opdrachtnemer kan alleen verantwoordelijk worden gehouden voor de staat van het recyclinggranaulaat (waaronder begrepen de fysieke of milieuhygiënische kwaliteit) tot het moment van feitelijke aflevering, waaronder wordt verstaan: — ingeval recyclinggranaulaat door Opdrachtgever bij de inrichting van Opdrachtnemer wordt afgehaald, vindt feitelijke aflevering plaats door weging op het onder 16.3 bedoelde weegtoestel; — indien recyclinggranaulaat door Opdrachtnemer op locatie van Opdrachtgever wordt afgeleverd (met overhandiging van de onder 16.6 bedoelde weegbon, vrachtbijlage, afleveringsbon of soortgelijk document), vindt feitelijke aflevering plaats door het lossen van de vracht recyclinggranaulaat bij Opdrachtgever. **16.8.** Alle risico's ten aanzien van de staat, verlies, waardevermindering, diefstal etc. van het recyclinggranaulaat gaan op voornoemd moment van feitelijke aflevering over van Opdrachtnemer op Opdrachtgever. **16.9.** Opdrachtgever kan na de feitelijke aflevering geen beroep meer doen op het feit dat de afgeleverde partij recyclinggranaulaat niet aan de overeenkomst zou beantwoorden en/of enige gebreken bevat, tenzij Opdrachtgever Opdrachtnemer hiervan terstond (en uiterlijk binnen 3 kalenderdagen) na de feitelijke

MP

pongers

aflevering schriftelijk in kennis stelt. Geschillen met betrekking tot de fysische of milieuhygiënische kwaliteit van het recyclinggranulaat voorafgaand aan de feitelijke aflevering worden uitsluitend beoordeeld op basis van de keuringsprocedures in de Nationale Beoordelingsrichtlijn BRL 2506 (incl. eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop).

17. ASBEST

17.1 Indien het verwijderen van asbest of asbesthoudende materialen of zaken in de offerte is inbegrepen, zijn de bepalingen in dit hoofdstuk van toepassing. Daar waar het verwijderen van asbest of asbesthoudende materialen of zaken niet in de offerte is inbegrepen, zijn de bepalingen in dit hoofdstuk niet van toepassing. **17.2** Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden wordt door de Opdrachtgever een volledige asbestinventarisatie conform het Arbeidsomstandighedenbesluit aan de Opdrachtnemer ter beschikking gesteld. **17.3** Indien gedurende de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat een aanvullende asbestinventarisatie vereist is en/of andere onderzoeken (bv. NEN2991/NEN5707) noodzakelijk zijn, komen de kosten daarvan voor rekening van de Opdrachtgever. **17.4** Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de werkelijke situatie afwijkt van de door Opdrachtgever ter beschikking gestelde rapportage van de asbestinventarisatie (meer asbest aanwezig, nieuwe bronnen, onvoorzien asbest), komen de extra kosten ten gevolge daarvan volledig voor rekening van de Opdrachtgever. Opdrachtnemer is in geen enkel geval aansprakelijk voor onder meer daardoor ontstane directe, indirecte, vertraging-, bedrijfs- of gevolgschade (waaronder verontreiniging). **17.5** Voor zover de rapportage van de asbestinventarisatie namens Opdrachtnemer in opdracht van Opdrachtgever is opgesteld en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de werkelijke situatie daarvan afwijkt (meer asbest aanwezig, nieuwe bronnen, onvoorzien asbest), is het bepaalde in artikel 17.4 van deze voorwaarden van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de kosten van de aanvullende asbestinventarisatie voor rekening van Opdrachtnemer komen. **17.6** Bij het aantreffen van niet-geinventariseerde asbestbronnen dient dit in opdracht van Opdrachtgever aanvullend geïnventariseerd te worden. De werkzaamheden worden pas dan hervat, wanneer de rapportage van de asbestinventarisatie beschikbaar is, de vereiste werkvoorbereiding gepleegd is en er overeenstemming met de opdrachtgever bestaat over de uitvoeringsvoorwaarden. **17.7** Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die Opdrachtgever en/of derden lijden uit welke hoofde dan ook en die op welke wijze dan ook verband houdt met een door of namens Opdrachtnemer uitgevoerde asbestinventarisatie. Opdrachtgever vrijwaart Opdrachtnemer voor elke aanspraak van derden ter zake. **17.8** Indien in de offerte het verwijderen van asbest of asbesthoudende materialen of zaken is begrepen en dit in de overeenkomst uitdrukkelijk is aangegeven, is tevens in de opdracht inbegrepen de eindbeoordeling na afloop van de asbestsanering zoals bedoeld in de asbestregelgeving, conform de NEN2990 (Lucht - Eindcontrole na asbestverwijdering). De kosten daarvoor komen voor rekening van Opdrachtnemer. Wanneer Opdrachtgever betrokken wenst te worden bij de keuze van het geaccrediteerde laboratorium, dient dat voor aanvang van de werkzaamheden aan Opdrachtnemer schriftelijk te worden medegedeeld. **17.9** De eindbeoordeling zoals bedoeld in artikel 17.8 is het bewijs dat de asbestverwijdering conform de opdracht is uitgevoerd en daarmee wordt de Opdrachtnemer door de Opdrachtgever vrijwaard voor eventuele asbestbronnen en asbestverontreinigingen die worden aangetroffen na oplevering van het werk. **17.10** Opdrachtgever zorgt voor het informeren van gebruikers en/of bewoners over de geplande werkzaamheden. **17.11** Wachturen en stagnatiekosten als gevolg van het niet nakomen van afspraken door de verplichtingen van de Opdrachtgever, komen voor rekening van de Opdrachtgever. **17.12** Voor de uitvoering van de saneringswerkzaamheden dient de betreffende ruimte door de Opdrachtgever bezemschoon en goed ontruimd te zijn (gemaakt). Het te saneren pand/object dient vrij te zijn van los vuil, inventaris-/meubilair en goed bereikbaar voor de uit te voeren werkzaamheden. **17.13** De Opdrachtgever dient er voor zorg te dragen dat het object / bouwwerk waaruit / waarvan de asbestverwijdering moet plaatsvinden 5 meter rondom vrij is van begroeiingen en inventaris. **17.14** Niet verwijderbaar materiaal c.q. stallen of mestroosters dienen door de Opdrachtgever afgedekt te worden met plastic folie/zeil. **17.15** Indien er achter de te saneren bronnen zich materialen bevinden die niet reinigbaar zijn (zoals isolatiematerialen) dan is het verwijderen van deze materialen niet inbegrepen in de opdracht. **17.16** Eventuele aanvullende kosten vanwege het in de eindbeoordeling niet kunnen vrijgeven van bepaalde achterblijvende (onder)delen van het bouwwerk / object (zoals gordingen/balklaag) zijn voor rekening van de Opdrachtgever. **17.17** Bij het bouwen van een containment wordt een sterke plakband (duct-tape) gebruikt. Hierdoor kan schade ontstaan aan behang, schilder- en stucwerk. Opdrachtgever vrijwaart de opdrachtnemer voor schade ten gevolge hiervan. **17.18** Niet in begrepen is het wind- en waterdicht maken van het object / bouwwerk. Opdrachtgever vrijwaart Opdrachtnemer voor schade als gevolg van het niet (tijdig) wind- en waterdicht maken van het pand na de asbestverwijdering c.q. sloopwerkzaamheden.

18. MEER- EN MINDERWERK

18.1. Opdrachtgever en Opdrachtnemer verschaffen elkaar helderheid over de verdeling van de voor hun kenbare risico's en onzekerheden rondom de uitvoering van het sloopwerk. Voor de inschrijving wijzen beide partijen elkaar hierop. **18.2.** Verrekening van meer- en minderwerk vindt plaats: a. in geval van wijzigingen in de overeenkomst; b. ingeval van afwijkingen van de bedragen van de stelposten; c. ingeval van afwijkingen van verrekenbare hoeveelheden; d. in de gevallen als bedoeld in artikel 12 en artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden. **18.3.** Indien bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minderwerk het totaalbedrag van het meerwerk overtreft, heeft Opdrachtnemer recht op een bedrag gelijk aan 10% van het verschil van de totalen. **18.4.** Verrekening van het meerwerk geschiedt ineens bij het verschijnen van de eerstvolgende betalingstermijn. Is geen betalingstermijn overeengekomen dan geschiedt betaling daarvan ineens na de voltooiing van het meerwerk, uiterlijk binnen 14 dagen nadat dit aan Opdrachtgever in rekening is gebracht. **18.5.** Wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering zullen schriftelijk worden overeengekomen. Het gemis van een schriftelijke opdracht zal de aanspraken van Opdrachtnemer en van Opdrachtgever op verrekening van meer en minder werk onverlet. Bij gebreke van een schriftelijke opdracht rust het bewijs van de wijziging op degene die de aanspraak maakt. **18.6.** Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen die in de aannemingsom zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij: — het aanschaffen van bouwstoffen, hetzij — het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan, hetzij — het verrichten van werkzaamheden, welke op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en welke door Opdrachtgever nader moeten worden ingevuld, hetzij, — het afvoeren van afvalstoffen en het be-/verwerken daarvan. Ten aanzien van iedere stelpost wordt in de overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft. **18.7.** Bij de ten laste van stelposten te brengen uitgaven wordt gerekend met de aan Opdrachtnemer berekende prijzen respectievelijk de door hem gemaakte kosten, te verhogen met een aannemersvergoeding van 10%. **18.8.** Indien een stelpost uitsluitend betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen, zijn de kosten voor het verwerken daarvan in de aannemingsom begrepen en worden deze niet afzonderlijk verrekend. Deze kosten zullen worden verrekend ten laste van de stelpost, waarop de aanschaffing van die bouwstoffen wordt verrekend voor zover zij door de invulling die aan de stelpost wordt gegeven hoger zijn dan die waarmee Opdrachtnemer redelijkerwijs rekening heeft moeten houden. **18.9.** Indien een stelpost betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan, zijn de kosten van verwerking niet in de aannemingsom begrepen en worden deze afzonderlijk ten laste van de stelpost verrekend. **18.10.** Indien in de overeenkomst verrekenbare hoeveelheden zijn opgenomen, en deze hoeveelheden te hoog of te laag blijken om het werk tot stand te brengen, zal verrekening plaatsvinden van de uit die afwijking voortvloeiende meer of minder kosten.

19. WIJZIGINGEN IN DE UITVOERING

19.1. Wijzigingen door Opdrachtgever in de uitvoering van het werk aangebracht geven Opdrachtnemer aanspraak op bijbetaling, indien van hem meer wordt verlangd dan redelijkerwijs van hem kan worden gevergd.

20. VERSCHILLEN IN AFMETINGEN OF IN DE TOESTAND VAN BESTAANDE WERKEN EN TERREINEN

20.1. Indien de in de beschrijving van het werk vermelde afmetingen niet overeenkomen met die, voorkomende op de tekeningen, is Opdrachtnemer verplicht de voor hem geconstateerde afwijking ter kennis te brengen van Opdrachtgever of de directie, opdat deze, zo zij zulks nodig acht, kan besluiten dat de afmetingen op de tekening prevaleren boven de afmetingen in de beschrijving van het werk. Een zodanig besluit van Opdrachtgever of directie wordt als

een bestekswijziging aangemerkt. **20.2.** Indien de in het bestek aangegeven afmetingen niet overeenkomen met die, voorkomende in de werkelijkheid, is Opdrachtnemer verplicht de door hem geconstateerde afwijking ter kennis te brengen van Opdrachtgever of de directie, ten einde met deze overleg te plegen omtrent hetgeen moet geschieden om, gelet op de afwijking, het werk juist uit te voeren. De gebleken afwijking geeft, afgezien van de verrekening van meer en minder werk, welke uit het bestek mocht voortvloeien, de aannemer aanspraak op bijbetaling, indien die afwijking van zodanige aard is, dat de gevolgen daarvan redelijkerwijs niet voor zijn rekening dienen te komen. **20.3.** Verschillen tussen de tijdens de uitvoering blijvende toestand van bestaande gebouwen, werken en terreinen enerzijds en de in het bestek aangeduide toestand anderzijds geven, afgezien van de verrekening van meer en minder werk, welke uit het bestek mocht voortvloeien, Opdrachtnemer aanspraak op bijbetaling, indien die verschillen van zodanige aard zijn, dat de gevolgen daarvan redelijkerwijs niet voor zijn rekening dienen te komen. Overigens draagt de Opdrachtgever de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door of namens hem verstrekte gegevens. Het in dit lid bepaalde is ook van toepassing indien in het bestek geen toestand of gegevens zijn aangeduid, doch de tijdens de uitvoering blijvende toestand afwijkt van die welke Opdrachtnemer redelijkerwijs had mogen verwachten.

21. KOSTENVERHOEGENDE OMSTANDIGHEDEN

21.1. Onder kostenverhogende omstandigheden worden verstaan omstandigheden die van dien aard zijn dat bij het tot stand komen van de overeenkomst geen rekening behoefde te worden gehouden met de kans dat zij zich zouden voordoen, die Opdrachtnemer niet kunnen worden toegerekend. **21.2.** Indien kostenverhogende omstandigheden als bedoeld in het eerste lid intreden, heeft Opdrachtnemer aanspraak op bijbetaling.

22. VERZEKERING

22.1. Opdrachtgever is gehouden tot de datum waarop Opdrachtnemer de werkzaamheden heeft opgeleverd het Object en overige onroerende goederen alsmede de door Opdrachtgever te leveren materialen voldoende te verzekeren dan wel verzekerd te houden en op eerste verzoek de rechten uit de verzekeringsovereenkomst aan Opdrachtnemer te verpanden, zulks ter zekerheid van het bedrag dat Opdrachtnemer uit hoofde van de overeenkomst te vorderen heeft of zal krijgen.

23. EIGENDOMSVOORBEHOUD

23.1. Opdrachtnemer blijft eigenaar van alle geleverde of anderszins ter beschikking gestelde zaken, alsmede de daarmee tot stand gebrachte werken, alsmede van nog te leveren zaken totdat de navolgende vorderingen zijn voldaan: (i) vorderingen betreffende de tegenprestatie voor door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever krachtens overeenkomst geleverde of te leveren zaken, of (ii) krachtens een zodanige overeenkomst tevens ten behoeve van Opdrachtgever verrichte of te verrichten werkzaamheden, alsmede (iii) ter zake van de vorderingen wegens tekortschieten in de nakoming van zodanige overeenkomsten.

24. AANSPRAKELIJKHEID

24.1. De aansprakelijkheid van Opdrachtnemer is te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor Opdrachtnemer zich heeft verzekerd en waarvoor daadwerkelijk dekking wordt verleend. Onverminderd het voorgaande zal Opdrachtnemer nimmer voor meer aansprakelijk gehouden kunnen worden dan een bedrag gelijk aan de aanneemsom. **24.2.** Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade waaronder winstderving, bedrijfsstagnatie of andere gevolgschade van Opdrachtgever of diens principaal. **24.3.** Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor schade als gevolg van het kraken van de tot de opdracht behorende gebouwen, werken en terreinen door derden. **24.4.** Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade aan en/of verlies of vernietiging van goederen of zaken van Opdrachtgever, veroorzaakt door radioactieve stoffen, verborgen bommen, landmijnen, explosieven of ander wapentuig, achtergelaten voor de aanvang van de (sloop)werkzaamheden. **24.5.** Indien materialen, bouwstoffen of hulpmiddelen, die Opdrachtgever ter beschikking heeft gesteld, dan wel door hem zijn voorgeschreven, gebreken mochten hebben, is Opdrachtgever aansprakelijk voor de daardoor veroorzaakte schade. **24.6.** Indien na de totstandkoming van de overeenkomst blijkt dat het bouwterrein verontreinigd is of de uit het werk komende bouwstoffen verontreinigd zijn, is Opdrachtgever aansprakelijk voor de daaruit voor het werk voortvloeiende gevolgen. **24.7.** Indien na de eigendomsverdracht zoals bedoeld in artikel 3.7.1. van deze Algemene Voorwaarden enige (sloop)materialen vervolgens wordt overgedragen aan Opdrachtgever, komt Opdrachtgever, niet zijnde een consument en in het geval van een koopovereenkomst, ten aanzien van de staat van de overgedragen (sloop)materialen niet de rechten toe die de wet een consument uit dien hoofde geeft, zoals het recht ingevolge boek 7 Burgerlijk Wetboek dat de zaak bij aflevering aan de overeenkomst beantwoordt.

25. OVERMACHT

25.1. Onder overmacht in de zin van deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan omstandigheden die de nakoming van enige op een partij rustende verbintenis verhinderen en die niet aan enige partij zijn toe te rekenen. Hieronder zullen onder andere zijn begrepen: overstromingen, storm vanaf windkracht tien, aardbevingen alsmede stakingen door de werknemers van Opdrachtnemer, blokkades, niet-nakoming door toeleveranciers of onderaannemers van Opdrachtnemer, maatregelen van overheidswege welke nakoming tijdelijk of blijvend onmogelijk maken en elke van de wil van Opdrachtnemer onafhankelijke omstandigheid waardoor nakoming van de overeenkomst redelijkerwijs niet van Opdrachtnemer kan worden verlangd. **25.2.** Tijdens overmacht worden alle verplichtingen van de wederpartij opgeschort. Indien de periode waarin door overmacht nakoming van de verplichtingen niet mogelijk is langer duurt dan drie maanden zijn beide partijen bevoegd de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat er in dat geval een verplichting tot schadevergoeding bestaat.

26. GEHEIMHOUDING

26.1. Iedere partij verplicht zich tot geheimhouding jegens derden ten aanzien van alle vertrouwelijke informatie en gegevens afkomstig van dan wel betrekking hebbend op de andere partij, voor zover deze informatie en gegevens in het kader van de offerte of opdracht aan eerstgenoemde partij bekend zijn geworden. **26.2.** Opdrachtnemer heeft het recht om in publicaties en interviews e.d. bekendheid te geven aan het bestaan van de tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever gesloten overeenkomsten.

27. BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST

27.1. In de navolgende gevallen heeft Opdrachtnemer het recht de overeenkomst geheel of gedeeltelijk - zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist - door middel van een schriftelijke mededeling te ontbinden, onverminderd zijn overige rechten, waaronder het recht op schadevergoeding: a. indien een of meerdere bepaling(en) van de overeenkomst (inclusief deze Algemene Voorwaarden) niet, niet tijdig of niet behoorlijk wordt of worden nageleefd door Opdrachtgever; b. indien Opdrachtgever een akkoord aan zijn crediteuren aanbiedt, zijn faillissement of (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt, dan wel krachtens wetsbepaling onder bewind, beheer of curatele wordt gesteld; c. indien Opdrachtgever failliet wordt verklaard; d. indien Opdrachtgever (onderdelen van) zijn onderneming geheel of gedeeltelijk overdraagt, liquideert of stilstelt.

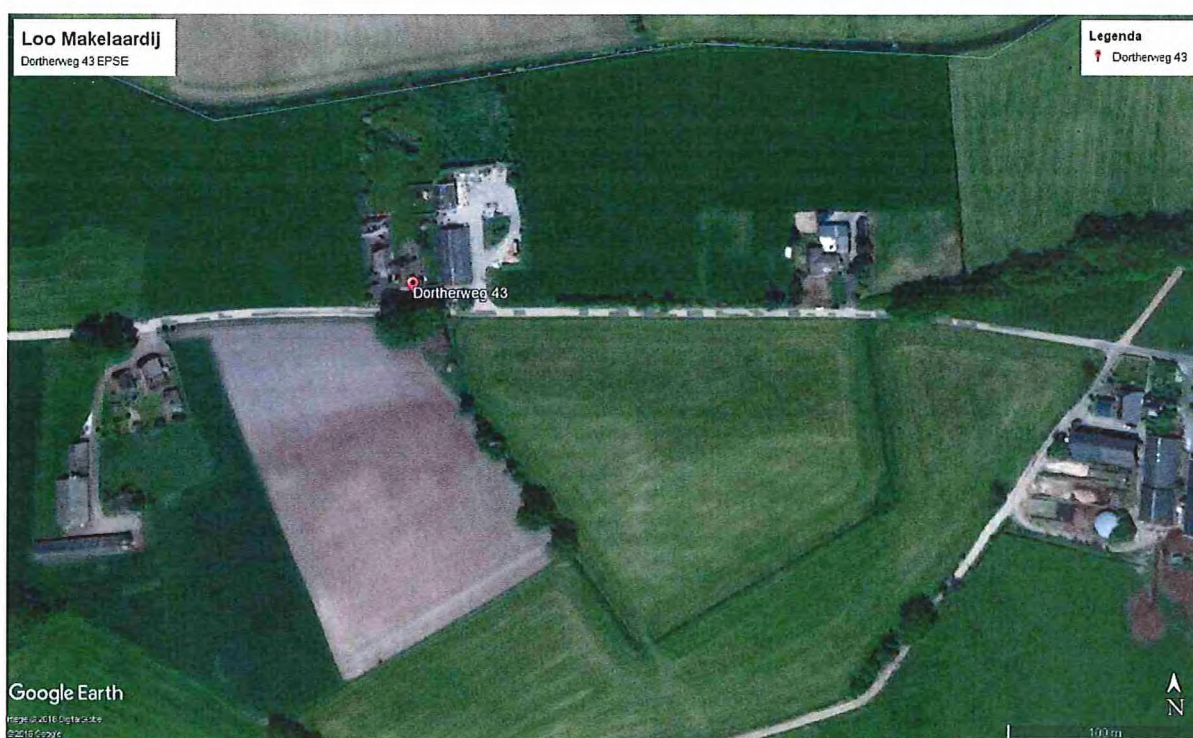
28. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

28.1. Op deze Algemene Voorwaarden alsmede op alle offertes en overeenkomsten waarop deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. **28.2.** Alle geschillen die voortvloeien uit of samenhangen met de tussen partijen gesloten overeenkomst worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals deze drie maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luiden. **28.3.** In afwijking van het voorgaande lid kunnen geschillen die tot de competentie van de sector kanton van de rechtbank behoren ter beslechting worden voorgelegd aan de Nederlandse rechter die bevoegd is in het arrondissement waar Opdrachtnemer statutair gevestigd is.

BIJLAGE 3 – BEREKENING GECORRIGEEERDE VERVANGINGSWAARDE

TAXATIERAPPORT

GE Corrigeerde Vervangingswaarde



DORTHERWEG 43, 7214 PT EPSE

Ondergetekende, Piet Loo gecertificeerd makelaar o.g. gevestigd te Laren Gld, Deventerweg 13, 7245 AW ingeschreven in het register CRMT te Rotterdam onder nummer RMT07.121.2267 en in het NRVt onder nummer RT206529710, verklaart te hebben opgenomen en gewaardeerd de navolgende onroerende zaak:

Omschrijving : gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen stallen op het agrarisch bouwperceel aan de Dortherweg 43, 7214 PT Epse

Plaatselijk bekend : Dortherweg 43, 7214 PT Epse.
Kadastraal bekend : gemeente Gorssel sectie B nr. 3644, 3681 en 3702.

Eigendom van : De heer A. Veldwachter en mevrouw D.F. Boon
Opdrachtgever : De heer A. Veldwachter en mevrouw D.F. Boon, Dortherweg 43, 7214 PT Epse.

Datum opname : 25 juli 2018.

Reden van taxatie : Vaststellen van de gecorrigeerde vervangingswaarde van het getaxeerde t.b.v. bestemmingsplanwijziging / fiscale doeleinden.

Bestemming : woonbestemming in het buitengebied met rondom Agrarisch gebied Bestemmingsplan Lochem buitengebied d.d. 12-07-2010.

Omschrijving van het getaxeerde object:

De percelen waarop de voormalige agrarische gebouwen staan betreft een voormalig agrarisch bedrijfskavel waar in 2010 bij de bestemmingsplanherziening de agrarische bestemming is gewijzigd naar wonen. De bedrijfsgebouwen staan nog op de kavel, reden waarom de eigenaar voornemens is in het kader van het beleidskader functieverandering (voormalige) agrarische bebouwing het bestemmingsplan te wijzigen waarbij de gebouwen worden gesloopt en er één extra woning met bijgebouw mag worden gebouwd. De nieuwbouw dient landschappelijk verantwoord te worden ingepast.

Getaxeerd worden de volgende bedrijfsgebouwen:

- Een voormalige ligboxenstal naast de boerderij, opgetrokken in spouwmuur omstreeks 1983, met stalen spanten voorzien van gordingen en gedekt met asbest houdende golfplaat waaronder isolatie (dupanel) is aangebracht. Aan twee zijden zijn mestkelders aangebracht waarboven roosterbalken in beton. De roosterbalken zijn afgestort met een betondek om een vlakke bruikbare vloer te creëren. De melkstal is verwijderd en ook het tanklokaal met technische installatie is verwijderd. De stal meet 32 x 16 m. De inrichting van de stal is geheel verwijderd en de stal heeft de afgelopen jaren dienst gedaan als opslagruimte en werkplaats met kantine en berging.
- Een kapschuur, opgetrokken in stalen spanten met houten gordingen, gedekt met asbestvrije golfplaat. De werktuigberging is 14 x 12.5 m. De aan één zijde open schuur is voorzien van een betonvloer en aan de buitenzijde bekleed met hout en damwand profielplaat. De kapschuur is gebouwd in 1994 en hiervan is in 2017 het

asbesthoudende golfplaten dak vervangen door asbestvrije golfplaat. De schuur wordt gebruikt als opslagruimte en berging.

- Een houten loods, opgetrokken omstreeks 1970 in houten spanten met gordingen, gedekt met asbest houdende golfplaat staat aan de overzijde van de Dortherweg. De oorspronkelijke loods meet 13 x 8 m. waaraan over de volle lengte 4 m. is aangebouwd als afdak. De schuur is niet voorzien van een vloer, het hoofdgebouw heeft openslaande deuren aan de voorzijde. De schuur verkeert in een matige staat van onderhoud en is deels in verval.
- Een oude hooiberg (38.5 m²), opgetrokken omstreeks 1965 ligt op de aftimmering rondom. De oude berg heeft gediend als dierenverblijf en opslagruimte. Het betreft een van oorsprong éénroedige berg met rieten kap waarvan kan worden gesteld dat deze niet meer functioneel is.

WAARDERING:

De voormalige ligboxenstal ca. 512 m² is dermate verbouwd, dat alleen de basis kan worden berekend. De inrichting is afgeschreven. Als basis kan dienen de herbouwkosten van KWIN waarin de herbouwwaarde wordt vermeld van 5180,- - 5620,- per dierplaats (kwin pagina 184). De stal is op grond van leeftijd en veranderingen afgeschreven, derhalve kan worden gerekend op 25 % van deze herbouwwaarde = 40 x € 5200,- x 25 % =

€ 52.000,-

Berekening op basis van (her)bouwkosten agrarische gebouwen 2018 geeft voor de basis een prijs van € 131.830,- exclusief kelders. Toeslag voor de kelders in het systeem van 2 kelders met een inhoud van 256 m³ samen komt er een toeslag van 362,- /m³ ofwel een totaal berekende gecorrigeerde vervangingswaarde van € 224.504,- x 25 % (geeft € 56.125,-)

De werktuigberging, 15 x 12 m. kan worden berekend op basis van de Kwin pag.122 met toeslag voor betonvloer. Op basis van leeftijd mag voor deze schuur bij afschrijving 5 % per jaar worden gerekend met een restwaarde van 25 %, ofwel 180 x 200 x 25 % met een toeslag voor het nieuwe dak van 225 m² á € 25,- geeft € 9.000,- + € 5.625,-

€ 14.625,-

De waarde van de houten kapschuur aan de overzijde van de Dortherweg met aanbouw kan worden bepaald op de restwaarde minus een aftrek voor verval.

De herbouwwaarde kan worden afgeleid uit de Kwin pagina 122 opslagruimte gesloten € 150,- per m². ofwel 157 x 150,- € 23.550,- x 25 % minus 40 % functionele aftrek geeft een gecorrigeerde vervangingswaarde van

€ 3.500,-

De hooiberg is dermate vervallen, dat daaraan geen waarde is toegekend. Voor berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde dient nog wel enige functionaliteit aanwezig te zijn.



Indien buiten de gewaardeerde gebouwen andere stallen of bouwwerken dienen te worden gesloopt dient even een aanvulling te worden gedaan op deze taxatie. Ik ga er van uit dat geen andere gebouwen behoeven te worden gesloopt omdat normaal gesproken een schöppe mag worden meegeteld voor de slooptimeters, zonder dat deze moet worden gesloopt.

De som van gecorrigeerde vervangingswaarden bedraagt afgerond **€ 70.125,=**
ZEGGE: ZEVENTIG DUIZEND EN HONDERD VIJF EN TWINTIG EURO.....

VERANTWOORDING:

Bij de taxatie is rekening gehouden met ligging en de marktsituatie ter plaatse, de bestemming, evenals alle andere bekende factoren welke voor de waardebeoordeling van invloed kunnen zijn. Voor berekening van de herbouwwaarde is gebruik gemaakt van de KWIN 2014-2015 uitgave, die ook in 2018 voor kleine en verouderde agrarische gebouwen nog goed bruikbaar is voor de berekening van herbouwwaarden. Ik heb ter controle de berekening ook uitgevoerd met het taxatieboekje (her)bouwkosten agrarische gebouwen 2018 nagerekend. De uitkomsten komen overeen.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Laren (Gld),

30 juli 2018



P. Loo

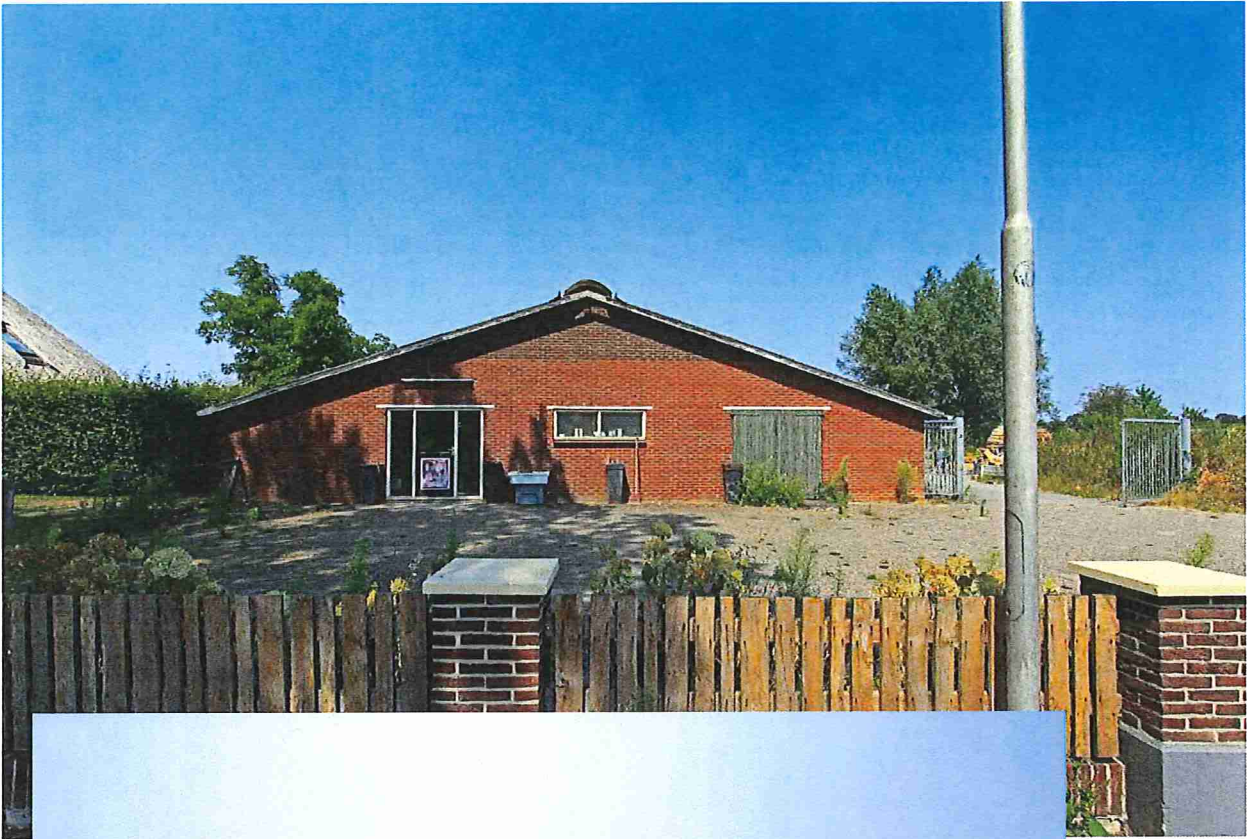
part 600



880 m²

2610 m²

12790 m²

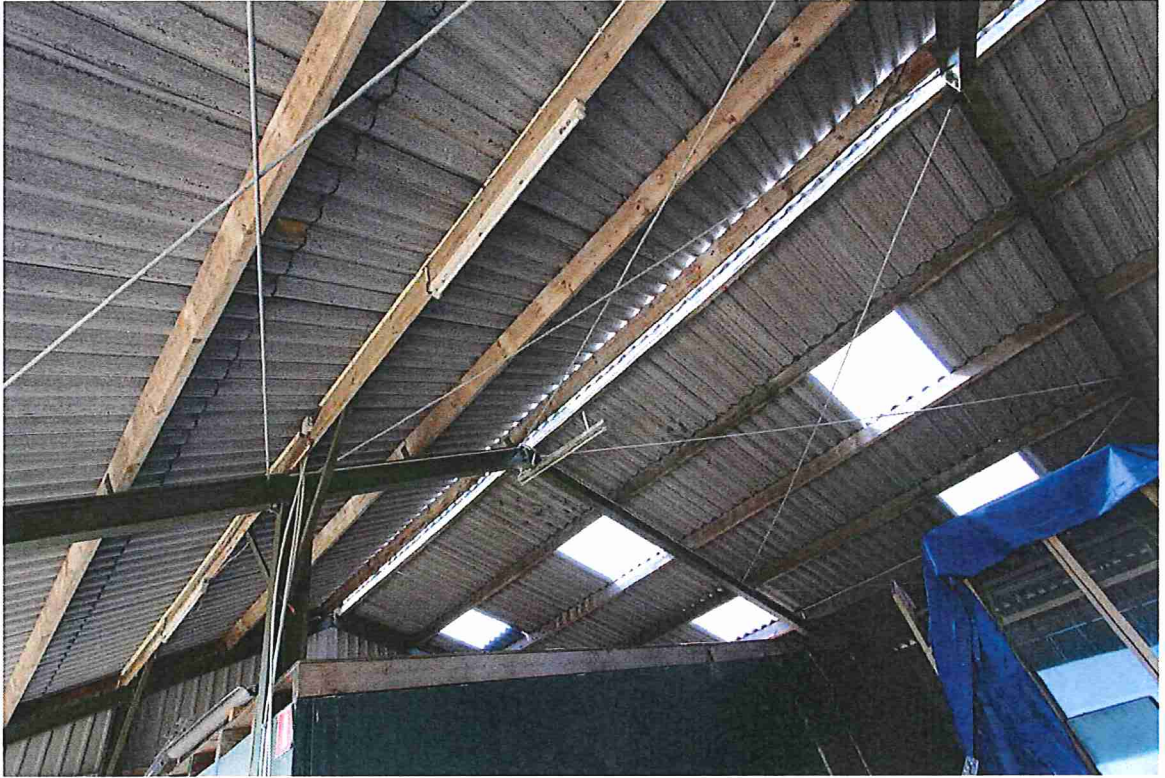


ligboxenstal



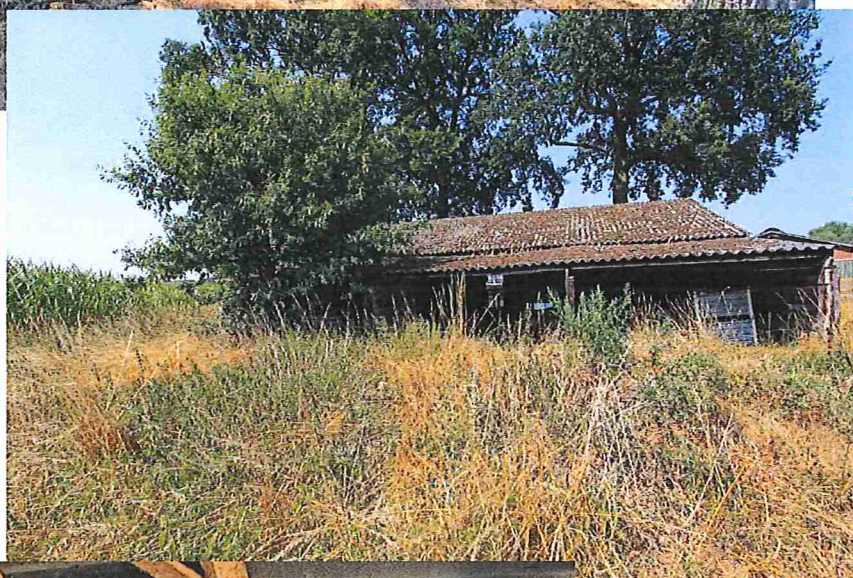


Loods 1994





Loods met aanbouw





Hooiberg met omtimmering