

Rood voor Rood-projectplan **Linderweg 2, Den Ham**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Rood voor Rood-projectplan
Linderweg 2, Den Ham



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2	SLOOP- EN ONTWIKKELLOCATIES.....	5
2.1	LIGGING.....	5
2.2	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
2.3	HUIDIGE SITUATIE	6
2.4	GEWENSTE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3	BELEID	11
3.1	PROVINCIAAL BELEID	11
3.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	13
HOOFDSTUK 4	FINANCIËLE VERANTWOORDING	16
4.1	SLOOPKOSTEN.....	16
4.2	30% GECORRIGEEERDE VERVANGINGSWAARDE	16
4.3	WAARDE BOUWKAVELS.....	16
4.4	INVESTERINGEN RUIMTELIJKE KWALITEIT	16
4.5	CONCLUSIE	17
BIJLAGEN BIJ HET ROOD VOOR ROOD-PROJECTPLAN.....		18
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	18
BIJLAGE 2	SLOOPOFFERTES	19
BIJLAGE 3	OFFERTE OPVULLEN EN EGALISEREN GROND	20
BIJLAGE 4	TAXATIE GECORRIGEEERDE VERVANGINGSWAARDE.....	21
BIJLAGE 5	TAXATIERAPPORT COMPENSATIEKAVELS	22

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Op het perceel Linderweg 2 te Den Ham bevindt zich een agrarisch erf met een bedrijfswoning met inwoning en circa 1.792 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing (bestaande uit in totaal 3 kippenschuren). Ter plaatse zijn de agrarische activiteiten gestaakt. De agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing zal worden geïnvesteerd. Dit brengt met zich mee dat de staat van de bebouwing op termijn verder zal gaan verslechteren.

Initiatiefnemer is voornemens de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, met een totaaloppervlak van 1.792 m² te slopen (bijlage 2) en twee compensatiewoningen terug te bouwen op basis van de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs'. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en zal worden bestemd tot 'Wonen'.

Het terugbouwen van de compensatiewoningen op de slooplocatie is onwenselijk, in verband met de exploitatie van de melkveehouderij van de initiatiefnemer (Zomerweg 27a). Daarom is het wenselijk dat de bouwkvavels worden verplaatst naar de Linderweg (Sectie N, nummer 1544). De voorgenomen locatie ligt aan de rand van Den Ham en sluit aan op een bestaand bebouwd perceel. Gelet op de omgeving en de afstand tot de kern Den Ham kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een bebouwingscluster/randgebied, waar het toevoegen van een tweetal woningen vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt aanvaardbaar is. Tot slot zullen de compensatiewoningen landschappelijk worden ingepast en extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvinden.

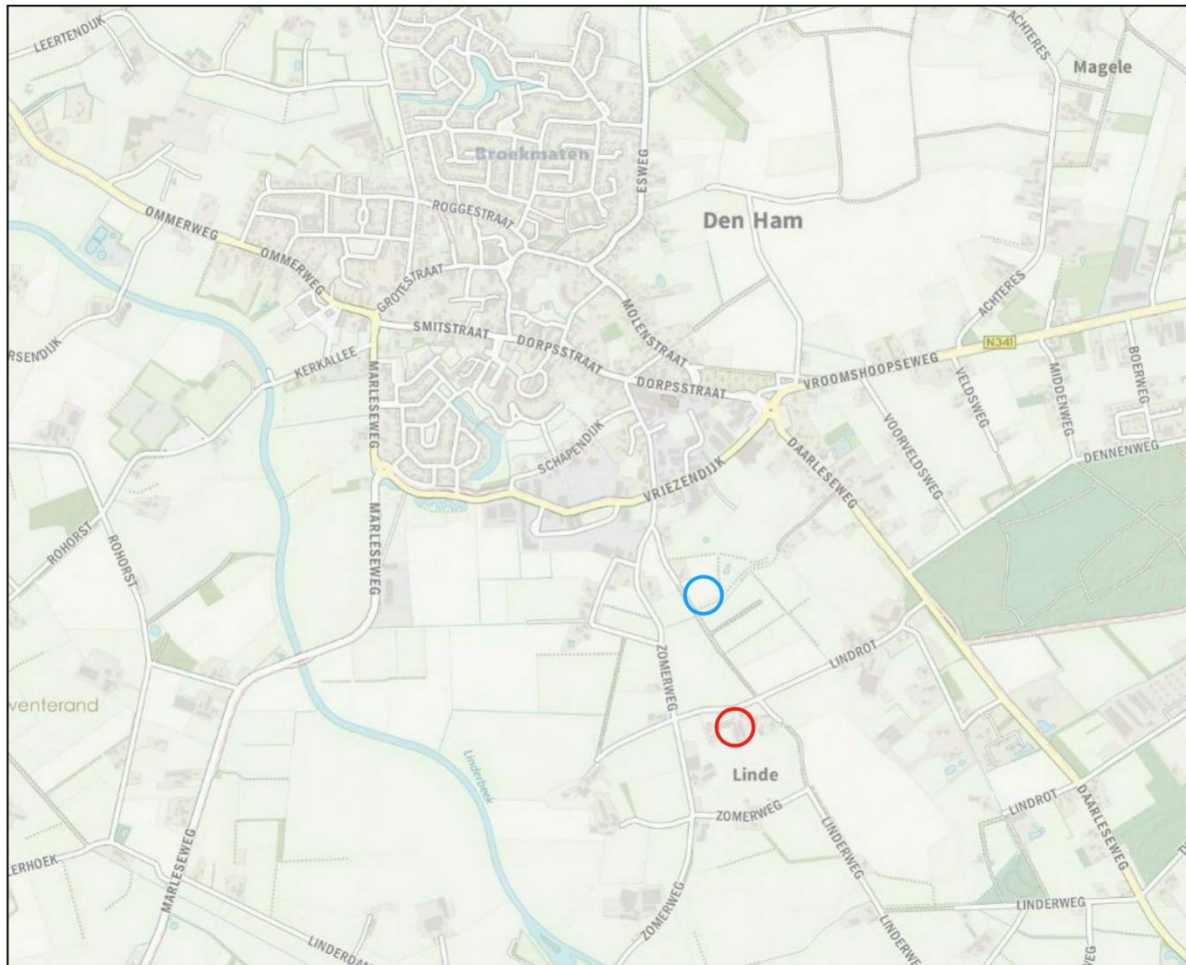
De gemeente Twenterand is in principe bereid om medewerking te verlenen aan dit Rood voor Rood (hierna: RvR) project. In voorliggend plan wordt het RvR project nader uitgewerkt. Dit plan dient als uitgangspunt voor de te sluiten overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente en als basis voor de benodigde bestemmingsplanherziening.

In het volgende hoofdstuk wordt de sloop- en ontwikkellocatie beschreven en worden de plannen toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt. Hoofdstuk 4 wordt gevormd door de financiële verantwoording van de RvR ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2 SLOOP- EN ONTWIKKELLOCATIES

2.1 Ligging

In het kader van deze RvR ontwikkeling wordt, zoals aangegeven, op het perceel Linderweg 2 te Den Ham landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De compensatiewoningen worden elders aan de Linderweg gerealiseerd. Het perceel is onbebouwd en kadastraal bekend als gemeente Den Ham, Sectie N, nummer 1544. In afbeelding 2.1 is de ligging van de sloop- en ontwikkellocatie met respectievelijk de rode en blauwe cirkels ten opzichte van de kern Den Ham en elkaar weergegeven.

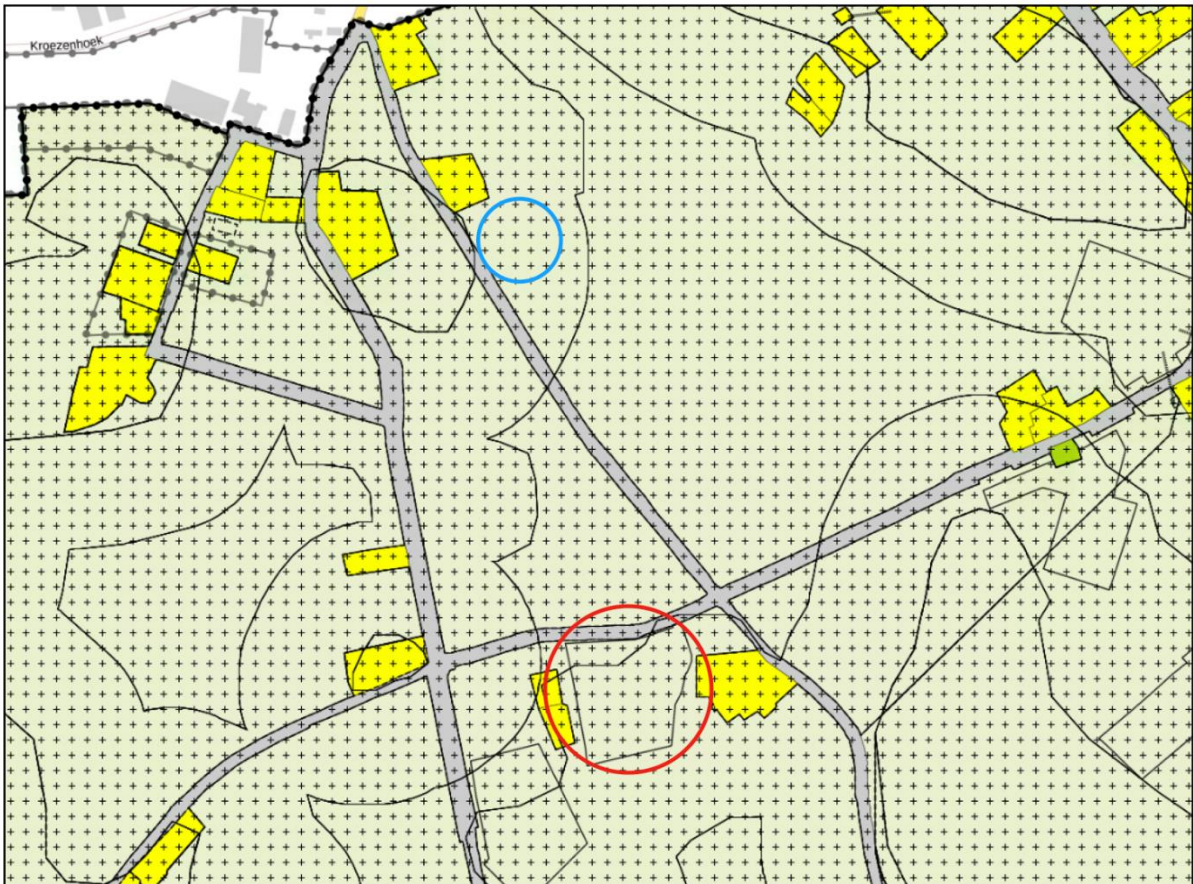


Afbeelding 2.1: Ligging van de sloop- en ontwikkellocatie ten opzichte van de kern Den Ham (Bron: ArcGIS)

2.2 Geldend bestemmingsplan

De locaties bevinden zich in het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” en het “Facetplan Parkeren Twenterand”. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 13 maart 2018 en 15 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Twenterand.

Afbeelding 2.2 omvat een uitsnede van het geldende bestemmingsplan, waarbij de sloop- en ontwikkellocatie met respectievelijk de rode en blauwe omlijning zijn aangegeven.



Afbeelding 2.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

De locaties zijn beiden voorzien van de bestemming 'Agrarisch', waarbij ter plaatse van de slooplocatie tevens sprake is van een bouwvlak. Daarnaast zijn de percelen beiden voorzien van de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen' en dubbelbestemmingen ten aanzien van landschap en archeologie.

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een tweetal compensatiewoningen in het kader van 'Rood voor Rood'. Het realiseren van compensatiewoningen is binnen de geldende agrarische bestemming niet toegestaan. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk, waarin de gewenste gebruiksmogelijkheden worden afgestemd met de planologische regeling en waarbij het agrarisch bouwvlak komt te vervallen. In het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de bestemmingsplanherziening zullen tevens de uitgangspunten uit de RvR-regeling en de landschappelijke inpassing worden vastgelegd.

2.3 Huidige situatie

2.3.1 Slooplocatie

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Linderweg 2 te Den Ham ligt ingeklemd tussen twee woonpercelen, te weten de woningen aan de Linderweg 4-4a (oostzijde) en de Zomerweg 25 (westzijde). Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de Linderweg en aan de zuidzijde door agrarische gronden.

Op het bedrijfsperceel bevindt zich op het voorerf een bedrijfswoning met inwoning met bijbehorende bijgebouwen. Schuin achter de bedrijfswoning staan drie kippenschuren. De agrarische activiteiten zijn

gestaakt en de kippenschuren staan momenteel leeg. De bebouwing bevindt zich in redelijke tot slechte bouwkundige staat en heeft geen vervolgfunctie.

Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het erf is ingericht als tuin en grasperceel. Het erf wordt aan de noordzijde met drie in- en uitritten ontsloten op de Linderweg. In afbeelding 2.3 is de huidige situatie met een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.3: Huidige situatie slooplocatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

2.3.2 Ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie bevindt zich aan de Linderweg te Den Ham. Het perceel wordt begrensd door agrarische cultuurgronden aan de noord- en oostzijde, een houtsingel aan de zuidzijde en de Linderweg aan de westzijde. Ten noorden van de ontwikkellocatie is een woonperceel (Linderweg 3) gelegen en langs de zuidelijke- en oostelijke perceelsgrens loopt een kavelsloot. Tot slot is langs de Linderweg een bomenrij aanwezig.

Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. In afbeelding 2.4 is de huidige situatie met een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.4: Huidige situatie ontwikkellocatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

2.4 Gewenste situatie

Bij het uitwerken van het RvR-projectplan is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het complete ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Hierna wordt de ontwikkeling beknopt toegelicht.

2.4.1 Slopen bebouwing

Zoals in paragraaf 2.3.1 is aangegeven bevinden zich op de slooplocatie aan de Linderweg 2 een drietal kippenschuren. Aangezien hier geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf en niet meer in de agrarische bebouwing wordt geïnvesteerd, zal de staat van onderhoud van deze bebouwing op termijn verder gaan verslechteren. Daarom is initiatiefnemer voornemens de bebouwing, met een totaal oppervlak van 1.792 m², te slopen. Hiermee wordt het recht op twee compensatiewoningen verkregen. Het terugbouwen van de compensatiewoningen op de slooplocatie is echter onwenselijk, in verband met de exploitatie van de melkveehouderij (Zomerweg 27a) van initiatiefnemer. In het kader van toekomstbestendigheid van het agrarische bedrijf is het namelijk van belang om bij de huiskavel over zoveel mogelijk weidegrond te beschikken. De compensatiekavels worden daarom verplaatst naar een ander onbebouwd perceel aan de Linderweg (Sectie N, nummer 1544).

De bedrijfswoning met inwoning wordt behouden en herbestemd tot wonen. De vrijkomende gronden worden ingezaaid met gras en zal in gebruik genomen worden als agrarische cultuurgrond ten behoeve van het agrarisch bedrijf aan de Zomerweg 27a.

2.4.2 Realisatie compensatiekavels

De voorgenomen locatie ligt aan de rand van Den Ham en sluit aan op een bestaand bebouwd perceel. Gelet op de omgeving en de afstand tot de kern Den Ham kan worden gesteld dat sprake is van een bebouwingscluster/randgebied, waar het toevoegen van een tweetal woningen vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt aanvaardbaar is.

In afbeelding 2.5 is een inrichtingstekening van de gewenste situatie opgenomen.



Afbeelding 2.5: Inrichtingstekening gewenste situatie (Bron: De Erfontwikkelaar)

Situering compensatiewoning

Er is gekozen om de woningen zo te positioneren dat het aansluit op de bestaande structuren. Deze bestaan uit diverse richtingen van de gebouwen op de erven en in het landschap. Daarbij kennen de erven wel een sterke relatie met de weg. Het is niet passend om de woningen als een rijtje langs de weg te zetten. Een meer diverse opzet is passender. De twee woningen zullen dus ook een verschillende oriëntatie moeten kennen. De bijgebouwen zijn zo gepositioneerd dat deze geschikt zijn voor zonnepanelen. Beide woningen krijgen een eigen sobere ontsluiting op de Linderweg. Ook blijft het achterliggende land apart bereikbaar. Deze ontsluiting geeft tevens enige afstand (en privacy) aan de bestaande woning op nr. 3. Ook deze woningen zullen een landelijke verschijning moeten kennen. De woningen moeten niet op elkaar lijken en kunnen ieders op zichzelf vormgegeven worden. Daarbij is aandacht voor streekeigenheid belangrijk.

Groenstructuur en inrichting erf

De erven langs de Linderweg zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om structuren te herstellen met gebiedseigen landschapselementen. Deze groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is. Middels hagen wordt er op het erf verschillende ruimtes gemaakt waarbinnen met bomen groene massa aan het erf gegeven wordt. Het is niet wenselijk om het geheel erf af te schermen met groen. Daarnaast kunnen enkele bomen het erf de gewenste groene uitstraling geven. Op de bijgebouwen komen mogelijk zonnepanelen. Hier moet rekening mee gehouden worden door de bomen niet te dicht op de schuren te zetten. Nabij de compensatiekavel is gekozen om de noordelijke rand wel te voorzien van een stevige houtsingel. Daarmee wordt er een duidelijk scheiding tussen nr. 3 en de nieuwe bebouwing gemaakt. Te sterke versterking wordt hiermee voorkomen. Ook vormt het een passende afscherming.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten zijn in het buitengebied niet toegestaan.

Extra investeringen

De extra investeringen bestaan in dit geval uit de aanleg van de hiervoor genoemde houtsingel, het aanbrengen van gebiedseigen onderbeplanting op beide erven en het inzaaien van een aantal bermen met een bloemenrijk mengsel, om zodoende zogenaamde ruigstroken te creëren. Initiatiefnemer heeft hiervoor 2 locaties, namelijk de berm van de Linderweg (eigen weg) die grenst aan de gepachte huiskavel en 400 meter berm langs de Linderflier (eigen weg), gelegen tussen Flierdijk en Twistweg. Beide locaties lenen zich voor het aanleggen van ruigstroken. Dit ter bevordering van de biodiversiteit. Het gaat hier om een divers en weids gebied, waar zich zowel weidegrond als akkerland bevindt.

HOOFDSTUK 3 BELEID

3.1 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving. Een van de instrumenten waarmee de provincie de doorwerking van haar beleid heeft verankerd, is de Omgevingsverordening. Het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' verdient in de geval de aandacht. In de visie wordt voor Rood-voor-rood projecten verwezen naar de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Hieraan staan onder meer kwaliteitsprestaties en de criteria en hoogte van die kwaliteitsprestaties. Gemeenten hebben het voortouw in de daadwerkelijke invulling van de kwaliteitsimpuls.

3.1.1 Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

3.1.1.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' relevant, waardoor artikelen 2.1.3 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing zijn. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De RvR ontwikkeling gaat uit van sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, waarbij ter compensatie twee woningen gebouwd mogen worden.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met *zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Artikel. 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Twenterand. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van 1.792 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van ondienstige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 2.4.2), door de ontwikkellocatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;
- het versterken van de toekomstigbestendigheid van een bestaand agrarisch bedrijf (Zomerweg 27a);
- het inzaaien van twee bermen langs de Linderflier en de Linderweg met een bloemenrijk mengsel;
- de aanleg van een robuuste houtsingel ten noorden van de compensatiekavels;
- het aanbrengen van gebiedseigen onderbeplanting op beide erven.

Zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van dit plan staan de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

3.1.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De sloop- en ontwikkellocatie behoren tot het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

In onderhavige situatie wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en het recht op twee compensatiekavels in het kader van de RvR verkregen. Samenhangend daarmee wordt de locatie landschappelijk ingepast. Het voorgenomen plan past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsslag en het toestaan van een functie die als passend wordt aangemerkt, binnen het ontwikkelingsperspectief.

3.1.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De RvR-ontwikkeling is conform de gebiedskenmerken uitgewerkt. In het Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) wordt nader ingegaan op de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Twenterand

3.2.1.1 Algemeen

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

Het 'Rood voor rood beleid' beleid van de gemeente Twenterand is beschreven in de beleidsregels 'Beleid rood voor rood met gesloten beurs gemeente Twenterand' uit oktober 2005. Deze beleidsregels zijn in februari 2007 geactualiseerd.

Het hoofddoel van de kaders voor Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Twenterand is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan en de gemeentelijke welstandsnota, maar ook de uitgangspunten voor het gemeentelijk plattelandsbeleid.

3.2.1.2 Uitgangspunten

Relatie sloop en bouwka­vel

Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één (of meer) bouwka­vel(s) voor een woning worden toegekend. Als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de te slopen m², de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, één extra bouwka­vel voor een woning worden verkregen.

In dit geval is er sprake van een veelvoud van 850 m², namelijk 1.792 m². Waardoor het recht op twee compensatieka­vels wordt verkregen. Uit hoofdstuk 4 zal blijken dat de tweede compensatiewoning noodzakelijk is voor het afdekken van de (sloop)kosten.

De inhoudsmaat van de woning op de bouwka­vel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²). De grootte van de bouwka­vel bedraagt minimaal 600 m² en maximaal 1000 m².

Er is uitgegaan van een bouwka­vel van maximaal 1.000 m² per compensatiewoning. De overige bouwregels worden net als de oppervlakte van de bouwka­vels vastgelegd in het bestemmingsplan. De inhoudsmaat van de woning bedraagt maximaal 750 m³. Op basis van een afwijkingsbevoegd kan de inhoudsmaat worden vergroot tot 900 m³ worden vergroot indien er sprake is van een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Opgemerkt wordt dat, overeenkomstig met de Plattelandsnota, de oppervlakte aan bijgebouwen per woning 100 m² mag bedragen. Dit oppervlak kan via een afwijkingsbevoegdheid worden vermeerderd tot maximaal 150 m² indien minimaal 1 hectare grond aansluitend aan de woonbestemming in eigendom is.

Bij aanmelding dienen op de locatie(s) waar schuren gesloopt worden, in principe alle schuren gesloopt te worden.

Ter plaatse van de Linderweg 2 worden alle voormalige landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. De bestaande bedrijfswoning met inwoning en de bijbehorende bijgebouwen blijven behouden.

Het grootste deel van de oorspronkelijke bouwka­vel krijgt een agrarische bestemming zonder bouw­mogelijkheden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos'. De voormalige agrarische bedrijfs­woning kan worden bestemd als burgerwoning.

De bedrijfs­woning en de compensatie­kavels worden bestemd als 'Wonen'. Overige gronden op de slooplocatie worden overwegend bestemd als 'Agrarisch' (zonder bouw­mogelijkheden).

Landschapsontsierende bedrijfs­gebouwen zijn in principe (voormalige) agrarische bedrijfs­gebouwen binnen het gehele gemeentelijk grond­gebied met uitzondering van de monumenten en de gebouwen die staan op de Gemeentelijke Monumenten­lijst en waardevolle karakteristieke agrarische bebouwing.

De te slopen bebouwing bevindt zich binnen de gemeente Twenterand en is niet aangemerkt als monument of karakteristiek.

Situering bouw­kavel en gebieds­differentiatie

Uitgangspunt van het gemeentelijke 'Rood voor rood met gesloten beurs' beleid is het terug­bouwen van de woning op de slooplocatie. Indien terug­bouwen op de locatie niet mogelijk is, kan op een locatie elders op een nieuw op te nemen bouw­blok terug gebouwd worden, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleids­regels.

In het voorjaar van 2018 heeft de Commissie Grond­gebondenheid een bindend advies uitgebracht¹ dat betrekking heeft op de toekomstige ontwikkelingen van vee­houderijen. In het advies staat dat de melk­vee­houderij van de toekomst grond­gebonden is en er worden normen gesteld waaraan een melk­vee­bedrijf in 2025 moet voldoen. Het gaat om een stip aan de horizon waar de sector, gezamenlijk met de melk­vee­houders, naar toe wil. Eén van de normen heeft betrekking op de oppervlakte van de beweibbare grond ten opzichte van het aantal melk­koeien van een bedrijf in 2025. Beweibbare grond is grond direct rondom de huiskavel of direct aansluitend. Hierbij geldt een vee­bezetting van maximaal tien melk­koeien per hectare beweibbare grond. Dit wordt dus een rand­voor­waarde om te mogen produceren. Het ken­getal wordt ook gebruikt door de Stichting Weidegang.

In het uitgebrachte advies stelt de Commissie Grond­gebondenheid ook dat een omslag naar ver­duurzaming van de agrarische sector nodig is, deels inge­geven door bijv. het Klimaatakkoord van Parijs. Daarnaast is er de roep vanuit de maatschappij om voedsel en melk op een duurzame manier te produceren, waar dan een hogere vergoeding tegenover mag staan. Door ver­duurzaming zal er meer draagvlak ontstaan voor agrarische bedrijvigheid.

De Nederlandse Zuivel Organisatie (NZO) en LTO hebben het advies van de commissie volledig over­genomen en werken het verder uit. Beide partijen proberen melk­vee­houders te stimuleren om duurzaam te produceren en om de gewenste grond­gebondenheid in de komende jaren te realiseren. De initiatief­nemer heeft inmiddels hierover het nodige contact gehad met LTO Nederland.

De kaders waarbinnen de bedrijfs­voering moet plaats­vinden veranderen en het is dus zaak hier op in te spelen en de kansen die zich voordoen zo goed mogelijk te benutten. Dit temeer omdat in de nieuwe Land­bouw­visie van het ministerie ook wordt aangegeven dat in de toekomst weidegang uitgangspunt is voor de melk­vee­houderij sector².

Net als veel andere agrarische bedrijven moest het agrarisch bedrijf van de initiatief­nemer in de loop der jaren groeien naar een omvang die voldoende is om levensvatbaar te kunnen zijn en blijven. Hiervoor heeft de initiatief­nemer in de loop der tijd noodzakelijke investeringen gedaan in nieuwe/grotere stallen, uitbreiding van de vergunning (bijv. aankoop van ammoniak in het kader van Wet natuur­bescherming) en productierechten (fosfaat­rechten). Destijds was er nog geen beperking ten aanzien van grond­gebondenheid, en ook de maatschappelijke roep om ver­duurzaming kwam pas later. De genoemde investeringen zijn gedaan zodat een bepaald productieniveau bereikt kon

¹ <http://www.lto.nl/media/default.aspx/emma/org/10893351/grondgebonden%20melkveehouderij%202018.pdf>

² <http://www.lto.nl/media/default.aspx/emma/org/10895903/landbouw,%20natuur%20en%20voedsel%20verbonden.pdf>

worden. Het is dus van het grootste belang om dit productieniveau ook te kunnen blijven realiseren, zodat de gedane investeringen rendabel blijven en de continuïteit gewaarborgd blijft.

Op dit moment voldoet het bedrijf nog niet aan de gestelde norm van maximaal tien melkkoeien per hectare beweidbare grond. Het bedrijf heeft een vergunning voor in totaal 146 melkkoeien en 99 stuks jongvee. Met name de beperkte hoeveelheid beweidbare percelen in eigendom maakt de toekomstbestendigheid van het bedrijf onzeker. Op dit moment wordt nog niet aan de gestelde norm voldaan. Door de ondergrond van de te slopen kippenschuren (0,8 ha.) er bij te trekken ontstaat er ruimte voor 8 koeien extra. Beweidbare grond is waardevol voor het agrarisch bedrijf en moet niet gebruikt worden als locatie voor compensatiewoningen. Om vorenstaande redenen is ervoor gekozen om de compensatiekavels te verplaatsen naar de ontwikkellocatie aan de Linderweg. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er ter plaatse geen belemmeringen en het inpassen van de kavels ter plaatse is vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt goed mogelijk.

De bouwkaavel voor een woning mag geen aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkaavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

De bouwkaavels voor de compensatiewoningen liggen op voldoende afstand van nabijgelegen (agrarische) bedrijven.

De situering van een bouwkaavel voor een woning elders dient geconcentreerd te worden, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande en eventueel aangewezen bebouwing (zoals kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren).

De voorgenomen locatie ligt aan de rand van Den Ham en sluit aan op een bestaand bebouwd perceel. Op de gekozen locatie aan de Linderweg kunnen de nieuwe woningen goed worden ingepast vanwege het feit dat dit een uitloopegebied van Den Ham betreft, waar sprake is van een overgang tussen de kern en het buitengebied. Het toevoegen van woningen op de betreffende locatie is zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt passend. Nabij deze locatie staan bomen en robuuste houtsingels. Deze vormen een kader voor de verder inpassing van de erven.

Tegenprestatie/compensatie

Wat terug gebouwd wordt, dient een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap te zijn. De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch (beeldkwaliteit) maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd te zijn. De waarde van de (compensatie)bouwkaavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra inzet voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Voor de meerwaarde van de in dit plan beschreven ontwikkeling wordt verwezen naar de beschrijving van het plan in paragraaf 2.4 en de financiële verantwoording in hoofdstuk 4.

Afbakening

De regeling geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Twenterand en de (voormalige) agrarische bedrijven binnen de lintbebouwing van de gemeente Twenterand. De regeling geldt voor al gestopte of stoppende (agrarische) bedrijven.

De regeling geldt in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. In deze gevallen zal sprake zijn van het, in overleg met de provincie, leveren van maatwerk.

In dit geval valt de te slopen bebouwing onder (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, dus is maatwerk niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 FINANCIËLE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt de financiële onderbouwing toegelicht van de voorgenomen ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat de kosten worden gecompenseerd door de waardevermeerdering van de bouwka(v)el(s) van de compensatiewoning(en). Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

4.1 Sloopkosten

Voor dit RvR project wordt 1.792 m² vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing aan de Linderweg 2 gesloopt, waarbij tevens sprake is van het verwijderen van asbest. In voorliggend geval zijn er twee slopoffertes (bijlage 2) opgevraagd, waarvan het gemiddelde is genomen. Daarnaast is een offerte (bijlage 3) opgevraagd voor het opvullen van de slooplocaties met zand. Op basis van de offertes is het bedrag voor het slopen van de bebouwing, het verwijderen van het asbest en het opvullen van de slooplocaties met zand gesteld op € 239.454,- incl. BTW.

4.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is bepaald door een onafhankelijke taxateur van Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs; dhr. G.J. Harbers. In bijlage 4 is de complete rapportage 'Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde' opgenomen. De berekende gecorrigeerde vervangingswaarde van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt: € 86.488.

30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde bedraagt: € 25.946. Dit bedrag wordt ingebracht in de berekening voor de investering in ruimtelijke kwaliteit.

4.3 Waarde bouwka(v)els

De waarde van de bouwka(v)els is bepaald door een onafhankelijke taxateur van Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs; dhr. G.J. Harbers. In bijlage 5 is de complete rapportage 'Taxatie 2 bouwka(v)els Rood voor Rood' opgenomen. De berekende waarde van één compensatiewoning bedraagt: € 160.000.

De huidige waarde van de (onder)grond is bepaald op € 7.500 voor een bouwka(v)el van 1.000 m². Tevens is rekening gehouden met een bedrag van € 10.000 voor het bouwrijp maken van de kavel. Daarmee bedraagt de waardevermeerdering per compensatiekavel $160.000 - 7.500 - 10.000 = € 142.500,-$.

De waardevermeerdering van de twee compensatiewoningen tezamen bedraagt dan ook € 285.000. Dit bedrag wordt ingebracht in de berekening voor de investering in ruimtelijke kwaliteit.

4.4 Investerings ruimtelijke kwaliteit

4.4.1 Verplichte investering

Wanneer de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde gedekt worden door de waardevermeerdering van de compensatiekavel(s), dient de meerwaarde geïnvesteerd te worden aan ruimtelijke kwaliteit.

Onderstaande tabel geeft de waardevermeerdering van de compensatiekavel weer.

Omschrijving	Opbrengsten	Kosten
Waardevermeerdering toevoeging bouwka(v)el (taxatie bouwka(v)els minus waarde ondergrond en bouwrijp maken)	€ 285.000 (320.000 – 15.000 – 30.000)	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde		€ 25.946

Sloopkosten, inclusief sanering en opvullen met zand		€ 239.454
Totaal	€ 285.000	€ 265.400
Resultaat	€ 19.600	

Bij het toekennen van twee compensatiekavels ontstaat een bedrag van € 19.600,- voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Dat bedrag mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Hierna worden achtereenvolgend de onderdelen toegelicht. Opgemerkt wordt dat in de voorgaande berekening de benodigde asbestsanering al is meegenomen.

4.4.2 Plankosten

Advies-, onderzoeks- en legeskosten mogen worden meegenomen in de RvR-regeling. De totale plankosten bedragen in totaal € 17.500,-. Dit bedrag maakt onderdeel uit van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

4.4.3 Landschapsmaatregelen

Naast de basisinspanning wordt € 2.507,- aanvullend geïnvesteerd in het landschap. Het gaat om het inzaaien van een tweetal bermen met een bloemenmengsel en het aanleggen van een houtsingel en onderbeplanting.

4.5 Conclusie

In dit geval wordt totaal € 20.007 geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, naast de benodigde asbestsanering. Het totaalbedrag aan investering ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 407 hoger dan de benodigde investering (€ 19.600) voor het verkrijgen van twee bouwkavels. Geconcludeerd wordt dat het te investeren bedrag in verhouding staat met de geboden ontwikkelingsruimte.

Resumerend wordt gesteld dat de RvR-ontwikkeling voldoet aan het beleid.

BIJLAGEN BIJ HET ROOD VOOR ROOD-PROJECTPLAN

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Zomerweg 25 en Linderweg 2 te den Ham

COLOFON

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1780

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

16 december 2019

Bestandsnaam

1780-04.indd

Aantal pagina's

14 met 2 bijlagen

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	3
2.1.	omgevingsvisie overijssel	3
2.2.	lop twenterand	3
3	HUIDIGE SITUATIE	5
3.1.	erf in het landschap	5
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	8
4.3.	samenvatting	8
4.4.	beplantingstabel	12



2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaan de kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbandingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De laag van de beleving (hier n.v.t.)

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **dekzand** met het **kampenland-schap** als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is

mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en -voormalige- grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen.

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht moet er zijn voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In de ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied met 'mixlandschap' aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent wonen, werken en recreëren als goede buuren.

2.2. LOP TWENTERAND

Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. De voornemens in het LOP moeten in vervolgprojecten tot uitvoering worden gebracht. Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

behoud, herstel, versterking en vernieuwing van

- landschappelijke kwaliteiten
- een vitaal en veerkrachtig landschap
- het bijsturen van ontwikkelingen
- een gezamenlijke aanpak met omliggende gemeenten

Het plan is een toetsingskader voor de gebruikers en de beheer-



Natuurlijke laag Dekzandlaagte



Agric. cultuurl. Kampenlandschap

ders van het landschap. Daarnaast hanteert de gemeente het als sturingsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich aandienen.

Het projectgebied is gelegen in deelgebied 7; Hallerhoek/Linderflier, het landschapstype kenmerkt zich als essen- en hoevenland-schap.

Het oude cultuurlandschap heeft historisch landschappelijke kwaliteiten. Het kopjeslandschap met de vele verspreide essen en kampen (Hallerhoek, Lindrot) is minder gaaf en jonger dan het land-schap rond Den Ham.

Het accent ligt dan ook op herstel van de karakteristieken van het oude cultuurlandschap, zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen), de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschap-selementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondge-bruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient in dit oud cultuurlandschap te worden gestimuleerd, om de kleinschalige variatie tot uitdrukking te brengen. Daarnaast gaat de aandacht uit naar ontwikkeling van de Linderbeek, ten behoeve van het beeksys-teem van de Regge. Retentie van hogepiekafvoeren speelt hierin de hoofdrol landbouw.

Het landschappelijk streefbeeld is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van groenstructuren en paden. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als één geheel behouden en hersteld.

Op de overgang met hogere delen naar de lagere delen, ligt een

compositie van landschapelementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven. Landbouw blijft een belang-rijke rol vervullen in dit landschap. De essen en kampen zijn over het algemeen in agrarisch gebruik. Daarnaast wordt op overgangen (gradiëntzones) van hoog naar laag en droog-nat ruimte geboden voor kleinschalige ontwikkelingen van wonen, recreatie en groen.

Bouwen op de essen en kampen is uitgesloten. Rond grote es-complexen (zoals de Mageleresch) vormen de erfensembles en beplantingen kleinschalige randen rond de grote open ruimten. De ervenclusters zijn sterk met elkaar verweven door een netwerk van houtsingels, bosjes, erfbeplantingen en routes. Voor Hallerhoek wordt ingezet op Herstel en versterking landschapswaarden

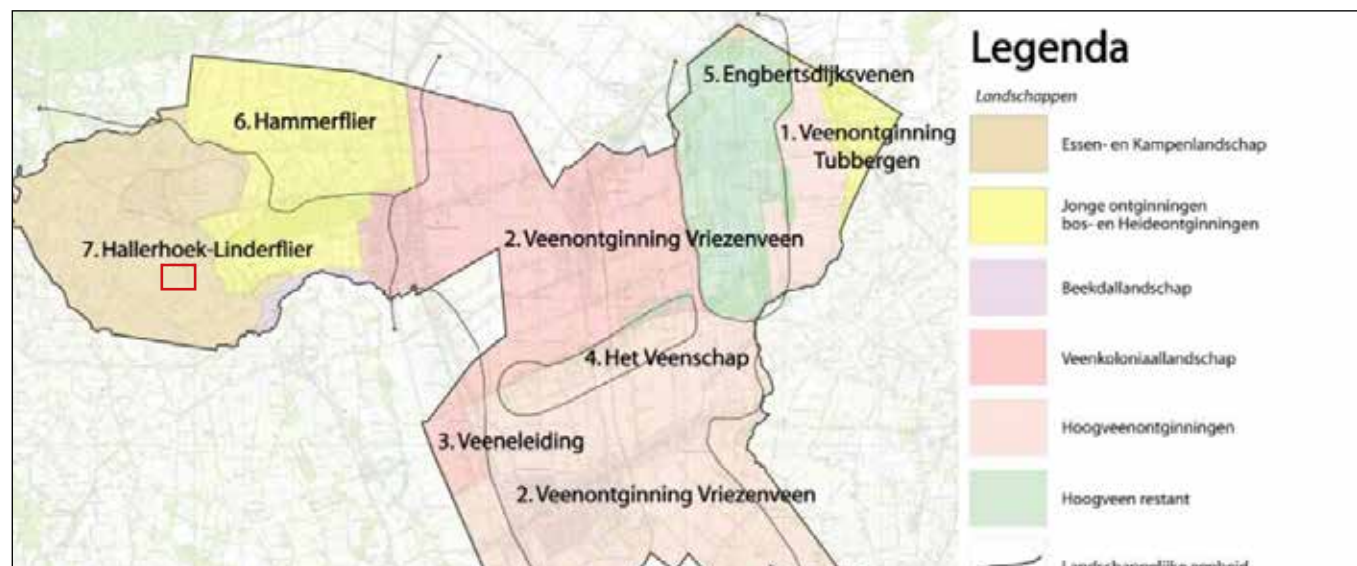
Als aandachtspunten en kansen zijn benoemd:

- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de escomplexen;
- actief herstel van landschapselementen en erfbeplantingen;
- stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen.

Uitvoering:

- Aanplant houtsingels, hagen langs perceelsgrenzen en wegen, en paden t.b.v. vorming netwerk;
- aanleg erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtsingels, hagen en solitaire bomen.

Als meerwaarde voor de ontwikkeling kan worden gezien: de onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang tussen boeren – en burgererven versterken en met tentakels van beplantingen organi-seert een ervencluster nieuwe kleinschaligheid.



landschapsontwikkelingsplan

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

De Zomerweg 25 bestaat uit een te vervangen woning. De Linderweg 2 is het voormalig agrarisch bedrijfsperceel met de drie kip-penschuren die gesloopt worden in het kader van rood voor rood. Betreffende bedrijfswoning (met inwoning) aan voorzijde wordt behouden en voorzien van een woonbestemming.

Het erf aan de Zomerweg 25 is een relatief oud erf. Zo rond 1900 komt het erf al voor op de kaarten. Van oorsprong stond de boerderij ‘achter’ de huidige schuren. In de tweede helft van de 20e eeuw is de huidige woning ten noorden van de destijds aanwezige opstal-len gebouwd. Hiermee is de indeling van het erf gewijzigd en kent het een sterkere orientatie op de Linderweg. Het erf vormt samen met de nabijgelegen erven een cluster in het landschap. Dit was van oorsprong niet zo. De erven lagen meer als individuen langs de es.

De woning kent geen waardevolle verschijning en zal vervangen worden door een nieuwe woning. Achter de woning staat een verscheidenheid aan kleine schuurtjes. Deze kennen eveneens geen bijzondere karakteristieken. De positie van de kippenstallen (gelijk aan de Linderweg) maakt dat het cluster van gebouwen een forse omvang kent en ook zo ervaren wordt. Het geheel ligt naakt in het landschap en kan als landschapsontsierend beschouwd worden.

De beoogde locatie van de compensatiekavels aan de Linderweg ligt nabij de slooplocatie en is in eigendom van initiatiefnemers. Er is voor deze locatie gekozen omdat het wenselijk is om de gronden op de slooplocatie bij de huiskavel van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer aan de Zomerweg 27a te betrekken. Op de gekozen

locatie aan de Linderweg kunnen de nieuwe woningen goed worden ingepast vanwege het feit dat dit een uitloopgebied van Den Ham betreft, waar sprake is van een overgang tussen de kern en het buitengebied. Het toevoegen van woningen op de betreffende locatie is zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt passend. Nabij deze locatie staan bomen en robuuste houtsingels. Deze vormen een kader voor de verdere inpassing van de erven.



te slopen schuren



beoogde locatie compensatiekavel



te slopen woning



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- sloop bestaande woning ca. 1800 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- één nieuwe woning naast de bestaande aan de Zomerweg 25;
- twee compensatiekavels nabij Linderweg nr. 3;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- privacy op het erf;

Uitgangspunten gemeente:

- landschappelijk goed inpassen van het erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het kampenlandschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken kampenland-schap volgens de Omgevingsvisie Overijssel,

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van de beoogde bouwlocatie. Op pagina 8-12 wordt het plan vanuit de gebiedskenmerken onderbouwd. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing, deze wordt apart toegelicht.

Situering nieuwe woning Zomerweg 25:

Het plangebied aan de Zomerweg 25 bestaat momenteel uit een bestaande woning met enkele gebiedsvreemde beplanting. De woning wordt gesloopt en de beplanting gerooid. Hiervoor is geen kapvergunning nodig aangezien de stamomtrekken kleiner zijn dan vergunningsplichtig of het om naaldbout gaat. Direct ten oosten van de huidige woning zal de vervangende woning gerealiseerd worden.

Met de sloop van kippenstallen ontstaat op het perceel Linderweg 2 weer 'lucht' rondom het erf. Het wordt ruimtelijk weer losgekoppeld van het buurerf. De woning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl dat aansluit op de reeds voorkomende bebouwing in het gebied. Er is gekozen om de gevel richting de Linderweg te positioneren zodat het erf weer een duidelijke voorzijde zal kennen. Dit wordt gerealiseerd door een duidelijk raampartij dat veel voorkomt in dit type landschap. Achter de woning zal een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden. Deze is onderdanig aan de woning middels een lagere nokhoogte en andere materialisatie. Er wordt gebruik gemaakt van materialen die mooi verouderen. Denk daarbij aan hout, metselwerk, pannen of platen.

Situering nieuwe compensatiewoningen Linderweg ong:

Het is niet wenselijk om de compensatiewoningen op de slooplocatie terug te bouwen. Er liggen actieve agrarische bedrijven in de nabije omgeving waarmee de ruimte beperkt is. Aangezien het gebied grenst aan het stedelijk uitloopgebied van Den Ham is in samspraak met de gemeente gezocht naar een alternatieve locatie voor de compensatiekavels. Deze is gevonden ten noorden van het bestaande erf. Aan de Linderweg naast nr. 3 ligt een perceel waar aansluitend op de bestaande bebouwing twee woningen ingepast kunnen worden. Recent zijn er in dit gebied meerdere nieuwe woningen ingepast. Het gebied leent zich minder voor landbouw en er zijn hier al veel woonerven aanwezig. De impact op de omgeving is hiermee beperkt.

Er is gekozen om de woningen zo te positioneren dat het aansluit op de bestaande structuren. Deze bestaan uit diverse richtingen van de gebouwen op de erven en in het landschap. Daarbij kennen de erven wel een sterke relatie met de weg. Het is niet passend om de woningen als een rijtje langs de weg te zetten. Een meer diverse opzet is passender. De twee woningen zullen dus ook een verschillende oriëntatie moeten kennen. De bijgebouwen zijn zo gepositi-

neerd dat deze geschikt zijn voor zonnepanelen. Beide woningen krijgen een eigen sobere ontsluiting op de Linderweg. Ook blijft het achterliggende land apart bereikbaar. Deze ontsluiting geeft tevens enige afstand (en privacy) aan de bestaande woning op nr. 3. Ook deze woningen zullen een landelijke verschijning moeten kennen. De woningen moeten niet op elkaar lijken en kunnen ieders op zichzelf vormgegeven worden. Daarbij is aandacht voor streekeigenheid belangrijk.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Linderweg zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Vanuit het landschapson ontwikkelingsplan is het gewenst om structuren te herstellen met gebiedseigen landschapselementen. Deze groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is. Middels hagen wordt er op het erf verschillende ruimtes gemaakt waarbinnen met bomen groene massa aan het erf gegeven wordt. Het is niet wenselijk om het geheel erf af te schermen met groen. Daarnaast kunnen enkele bomen het erf de gewenste groene uitstraling geven. Op de bijgebouwen komen mogelijk zonnepanelen. Hier moet rekening mee gehouden worden door de bomen niet te dicht op de schuren te zetten. Nabij de compensatiekavel is gekozen om de noorderlijk rand wel te voorzien van een stevige houtsingel. Daarmee wordt er een duidelijk scheiding tussen nr. 3 en de nieuwe bebouwing gemaakt. Te sterke versterking wordt hiermee voorkomen. Ook vormt het een passende afscherming.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten zijn in het buitengebied niet toegestaan.



ERFINRICHTINGSPLAN ZOMERWEG 25 EN LINDERWEG 2 DEN HAY

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
 www.erfontwikkelaar.nl telnr 06 24 88 38 28

tekeningno	format	datum	project
1 (3)	a3	9 dec. 2019	1780
verse	schaal	door	bestand
10	1 : 1000	herbert	1780-ep-lvw

Legenda

1. Nieuw te bouwen vervangende woning
2. Nieuw te bouwen bijgebouw max. 100 m²
3. Bestaande woning slopen
4. Bestaande schuren slopen
5. Aanplant beukenhaag max. 1 meter hoog
6. Aanplant Hollandse Linde
7. Aanplant wilde haag van: Meidoorn, Sleedoorn of Wilde liguster
8. Aanplant Beuk
9. Bestaande inrit verplaatsen
10. Keren en parkeren
11. Rij Zwarte Els
12. Sloop behouden
13. Aanplant struiken als Meidoorn, Sleedoorn of Wilde liguster

specificaties beplanting staan in de
beplantingstabel hfst. 4.4. van het ruimtelijk
kwaliteitsplan





4.2. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het plangebied ligt in het buitengebied van Den Ham en kent de functie wonen, werken en recreëren als goede buur. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De schaal is klein en de impact op de omgeving is, door de sloop van landschapsontsierende bebouwing zelfs positief te noemen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang maar tevens ook een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Linderweg 2 en Zomerweg 25 staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van deze bebouwing, en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1800 m² landschapsontsierende bebouwing in het kader van Rood voor Rood, het slopen van enkele ontsierende bijgebouwtjes bij de bestaande woning (Zomerweg 25) en het opruimen van het erf

Daarnaast worden er een aantal bermen ingezaaid met een bloemenrijk mengsel, om zodoende een zogenaamde ruigstrook te creëren. Initiatiefnemer heeft hiervoor 2 locaties. (zie volgende pagina), nl. de berm van de Linderweg (eigen weg) die grenst aan de gepachte huiskavel. En de berm van een ca. 400 meter lange eigen weg in het Linderflier, gelegen tussen Flierdijk en Twistweg. Ook deze locatie leent zich voor het aanleggen van een ruigstrook. Dit ter bevordering van de biodiversiteit. Het gaat hier om een divers en weids gebied, waar zich zowel weide-grond als akkerland bevindt. 'Wies met de patries' wil de initiatief-nemer adviseren over de te gebruiken zaad- en bloemmengsels en

over toekomstig onderhoud dat hiervoor nodig is.

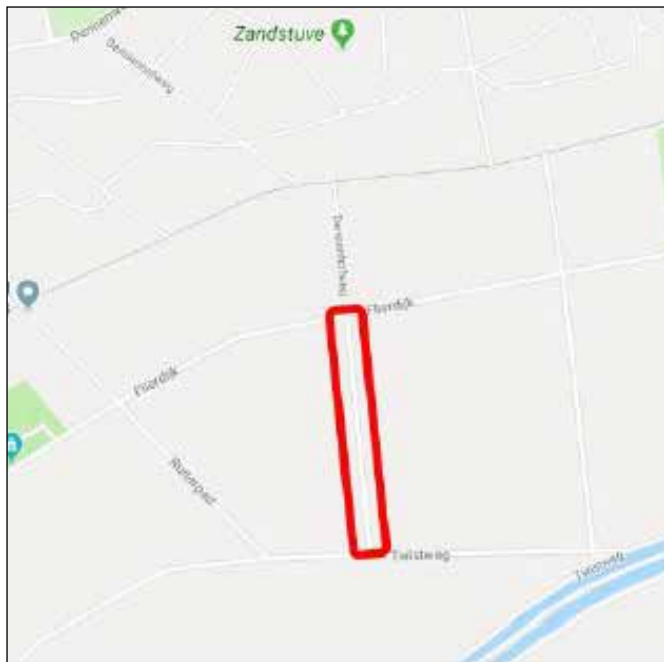
4.3. SAMENVATTING

Basisinspanning:

- **de gebouwen worden uitgevoerd in een landelijke stijl;**
- **de bijgebouwen worden zo gepositioneerd dat zonnepanelen toegepast kunnen worden op de daken;**
- **compacte erven**
- **hagen als groene afscherming kavel;**
- **aanplant van solitaire bomen op en aan de rand van het erf;**
- **parkeren op eigen erf.**

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

- **sloop ca. 1800 m² landschapsontsierende bebouwing;**
- **inzaaien bermen Linderweg en Linderflier en kruidenrijk grasland;**
- **aanplant houtsingel te noorden van compensatiekavels;**
- **aanplant gebiedseigen onderbeplanting op beide erven.**



locatie ruigtestroken Linderflier



locatie ruigtestroken Linderweg

ZOMERWEG 25/LINDERWEG 2	LATIJNSE NAAM	NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NR. 10	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte Els	12-14	8 meter	100%	6
NR. 4	<i>Tilia x vulgaris</i>	Hollandse Linde	18-20	-	100%	1
NR 3	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	18-20	min 8 meter	100%	4
NR 13.	<i>Crataegus monogyna</i>	Eénst. Meidoorn	80-100	3 st/m2 in groepen van 6 aanplanten	100%	n.t.b.
TOTAAL 50 STUKS OP AANGEGEVEN PLEK	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	80-100	3 st/m2 in groepen van 6 aanplanten	100%	n.t.b.
	<i>Ligustrum vulgaris</i>	Wilde liguster	80-100	3 st/m2 in groepen van 6 aanplanten	100%	n.t.b.
NR 1	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	80-100	10 st/m1 in driehoeksverband	100%	n.t.b.
LINDERWEG ONG.	LATIJNSE NAAM	NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NR. 6	<i>Juglans regia</i>	Walnoot	18-20	solitair	100%	1
NR. 4	<i>Tilia x vulgaris</i>	Hollandse Linde	18-20	-	100%	4
NR 11 (GESCHOREN HAAG)	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	80-100	10 st/m1 in driehoeksverband	100%	n.t.b.
NR 9 (WILDE HAAG) CA. 150 M2	<i>Crataegus monogyna</i>	Eénst. Meidoorn	80-100	3 st/m2 in groepen van 6 aanplanten	60%	60
	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	80-100	3 st/m2 in groepen van 6 aanplanten	15%	22
	<i>Acer campestre</i>	Esdoorn	80-100	3 st/m2 in groepen van 6 aanplanten	15%	22
	<i>Rosa canina</i>	Hondsroos	60-80	3 st/m2 in groepen van 6 aanplanten	10%	15
NR 5 HOUTSINGEL CA. 210 M2	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	80-100	1 st/m2 in groepen van 5 aanplanten	10%	21
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eénst. Meidoorn	80-100	1 st/m2 in groepen van 5 aanplanten	30%	63
	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	80-100	1 st/m2 in groepen van 5 aanplanten	25%	42
	<i>Acer campestre</i>	Esdoorn	80-100	1 st/m2 in groepen van 5 aanplanten	25%	42
	<i>Rosa canina</i>	Hondsroos	60-80	1 st/m2 in groepen van 5 aanplanten	10%	21 (langs rand planten)
NR 13.	<i>Crataegus monogyna</i>	Eénst. Meidoorn	80-100	3 st/m2 in groepen van 6 aanplanten	100%	n.t.b.
TOTAAL 75 STUKS OP AANGEGEVEN PLEK	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	80-100	3 st/m2 in groepen van 6 aanplanten	100%	n.t.b.
	<i>Ligustrum vulgaris</i>	Wilde liguster	80-100	3 st/m2 in groepen van 6 aanplanten	100%	n.t.b.

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone;
- bosplantsoen aanplanten in groepen van 5.



laat plannen groeien



EREINRICHTINGSPLAN ZOMERWEG 25 EN LINDERWEG 2 DEV HAM

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno

1 (3)

versie

1.0

formaat

a3

schaal

1 : 1000

datum

9 dec. 2019

door

herbert

project

1780

bestand

1780-ejp-lvwx

Legenda

1. Nieuw te bouwen vervangende woning
2. Nieuw te bouwen bijgebouw max. 100 m²
3. Bestaande woning slopen
4. Bestaande schuren slopen
5. Aanplant beukenhaag max. 1 meter hoog
6. Aanplant Hollandse Linde
7. Aanplant wilde haag van: Meidoorn, Sleedoorn of Wilde liguster
8. Aanplant Beuk
9. Bestaande inrit verplaatsen
10. Keren en parkeren
11. Rij Zwarte Els
12. Sloot behouden
13. Aanplant struiken als Meidoorn, Sleedoorn of Wilde liguster

specificaties beplanting staan in de
beplantingstabel hfst. 4.4. van het ruimtelijk
kwaliteitsplan



Legenda

1. Compensatiewoning 1
2. Compensatiewoning 2
3. Bijgebouw 100 m2
4. Aanplant Hollandse linde
5. Aanplant houtsingel 5 (m) breed
6. Aanplant Walnoot
7. Bestaande houtsingel
8. Buren
9. Gemengde wilde haag als afscherming
10. Toegang weide
11. Aanplant beukenhaag eindbeeld max. 1,5 (m) hoog
12. Grasland
13. Aanplant struiken als Meidoorn, Sleedoorn of Wilde liguster

specificaties beplanting staan in de
beplantingstabel hfst. 4.4. van het ruimtelijk
kwaliteitsplan



Bijlage 2 Sloopoffertes

Offerte

Johan Veurink
Zomerweg 27a
7683PN Den Ham

Watertorenweg 7
7688PX Daarle
t 0546603422
e info@time2rent.nl
i www.time2rent.nl

IBAN NL83 RABO 0174 9928 66
Btw-nr NL857322187B01
KvK 68150423

Offertenummer Relatienummer
18133 **101**

Daarle, **14-05-2018**

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw offerteaanvraag. De besproken werkzaamheden en/of leveringen kunnen wij u aanbieden voor de op deze offerte aangegeven prijs.

Artikel	Omschrijving	Aantal	Prijs	Totaal
	Het betreft het verwijderen van asbest en slopen van de opstallen aan de Linderweg 2a te Den Ham. Onderstaande prijzen zijn gebaseerd op inventarisatierapport met projectidentificatiecode 2018-325.			
153	Dienst; asbestsanering (conform SC-530) - monsternummers M001 en M002 (saneren buiten circa 2470 m2 asbesthoudende golfplaten en circa 1815 m2 asbesthoudende vlakke plaat in containment)	1,00	146.475,00	146.475,00
187	Asbestsaneringswerkzaamheden extern (inspectie(s) en vrijgave(s)) conform NEN 2990.	1,00		
188	Ingezet materiaal asbestsanering - Decontaminatie unit - Persoonlijke beschermingsmiddelen - Alle materialen gekeurd conform NEN 3140/3480	1,00		
189	Verbruiksmaterialen asbestsanering - Folies, filters, asbestzakken, containerbags en veiligheidskleding	1,00		
190	Afvoer asbestmaterialen - Inclusief storkosten - Inclusief transportkosten 15 m3 containers	1,00		
191	Diversten asbestverwijdering - Project werkplan voor externe certificering - Aanvraag gemeentelijke sloopvergunning - Klein materiaal	1,00		
154	Dienst; asbest subsidie. Familie Veurink kan bij ondertekening van de machtiging in de bijlage circa € 11.115,- retour krijgen van de overheid na de verwijdering van de asbesthoudende golfplaten.	1,00		

Offerte (vervolg)

Johan Veurink
Zomerweg 27a
7683PN Den Ham

Watertorenweg 7
7688PX Daarle
t 0546603422
e info@time2rent.nl
i www.time2rent.nl
IBAN NL83 RABO 0174 9928 66
Btw-nr NL857322187B01
KvK 68150423

Offertenummer Pagina
18133 **2**

Artikel	Omschrijving	Aantal	Prijs	Totaal
	<i>Totaal vorige pagina</i>			146.475,00
209	Sloopkosten opstellen inclusief graafmachine (20,5 ton) met sorteergrijper, transport- en storkosten.	1,00	32.987,50	32.987,50
159	Optioneel; melding mobiele puinbreken op locatie (> 15 dagen voor aanvang werkzaamheden)			
150	Optioneel; mobiel puinbreken op locatie inclusief graafmachine en machinist		9.948,00	

Btw %	Grondslag	Bedrag	Offertebedrag excl. BTW €	179.462,50
6,00	0,00	0,00		
21,00	179.462,50	37.687,13	Offertebedrag incl. BTW €	217.149,63

We hopen u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Als u hierover nog vragen of opmerkingen heeft, dan horen we dat graag van u.

Met vriendelijke groet,

Time2Rent

Voor akkoord: Johan Veurink

Datum _____

Handtekening _____

Offerte 20181399

Klant: Dhr. Veurink
Linderweg 2A
7683 PV Den Ham
06 50563546
johan.veurink@hotmail.com

Uw Wegdam Stefan
contactpersoon: swegdam@milieu-control.nl
Offertedatum: 14-03-2018
Vervaldatum: 13-04-2018

Milieu Control NL
Ten Catweg 8
7642 LH Wierden
T. 0546 24 11 22

E. info@milieu-control.nl
W. www.milieu-control.nl
Rabobank 313 79 02 05
K.v.K. Enschede 60533684

IBAN NL97RABO0313790205
BIC/SWIFT RABONL2U
BTW NL853950957B01

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doen wij onze offerte toekomen voor het verwijderen van asbesthoudend materiaal op onderstaande locatie. Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd conform de Nationale Beoordelingsrichtlijn SC-530. Dit houdt in dat aan alle wettelijke eisen zoals gesteld in het Asbestbesluit van de Arbeidsomstandighedenwet zal worden voldaan. Milieu Control NL bepaald op basis van de regelgeving en ervaring de wettelijke saneringstechniek.

Project:

Linderweg 2A te Den Ham.

De totaalprijs voor het verwijderen van asbesthoudende materialen is conform de richtlijn van de SC-530 certificering en op basis van een inventarisatierapport.

Deze aanbieding is gebaseerd op de werkopname en/of asbest inventarisatierapport, bij gewijzigde situaties ten tijde van de start van de sanering kunnen wij de prijzen herzien.

Het betreft alleen asbesthoudende toepassingen. Asbest waarvan de hoeveelheden niet bekend zijn vallen niet onder deze aanbieding. Asbest verdachte bronnen die tijdens werkzaamheden geconstateerd worden vallen tevens buiten deze aanbieding. Daarvoor moeten wij eerst een monsterneming en analyse laten uitvoeren conform NEN 5896. Hiervoor schakelen wij een geaccrediteerd laboratorium in. Hierna zullen wij het werkplan aanpassen en kunnen wij overgaan tot saneren.

Wij zijn verplicht om te melden wanneer asbest moet worden verwijderd waarvoor geen sloopvergunning is verleend. Dit is ook het geval als er tijdens verwijdering/sloop werkzaamheden verborgen asbesthoudende materialen worden aangetroffen die niet in inventarisatierapport type A zijn vermeld. Dit wordt gemeld bij de vergunningverlenende gemeente, opdrachtgever en ook het asbest inventarisatie bedrijf.

Afhandeling

Mocht u akkoord gaan met ons voorstel, dan hebben wij van u een ondertekende offerte nodig. Onze afdeling planning neemt dan contact op om een uitvoerdatum te bespreken.

Voor asbestwerkzaamheden dient een meldingstermijn van 5 werkdagen in acht genomen worden. Calamiteiten kunnen daarentegen wel direct aangemeld worden.

Milieu Control verzorgt de sloopmelding voor de opdrachtgever, tenzij opdrachtgever dit zelf geregeld heeft. Zorg dan altijd dat deze aanvraag bij Milieu Control NL bekend is.

Verder dient de opdrachtgever een compleet afschrift van de sloopvergunning en een geldig asbestinventarisatierapport (in kleur) inclusief risicoklasse indeling en verwijderingsvoorwaarden (SMA-rt) bij Milieu Control NL aan te leveren.

Het inventarisatierapport dient geldig te zijn ten tijde van de sanering. Wanneer het rapport moet worden aangepast vanwege tussentijdse wetswijzigingen, zullen wij deze kosten doorberekenen aan de opdrachtgever.

Werkzaamheden

- Opstellen van een projectwerkplan
- Melding maken bij de arbeidsinspectie, gemeente en certificerende instantie
- Het verwijderen van asbesthoudend materiaal conform opdracht
- Het verpakken, afvoeren en storten van het asbesthoudende materiaal
- Schoonmaken van de werkgebieden en het laten verrichten van vrijgaven
- Sloopvergunning aanvragen



Eigen werkzaamheden op saneringsmontage locatie

Asbest verwijderen is absoluut niet zonder gevaar. Een gecertificeerd bedrijf moet worden ingeschakeld om de asbest te verwijderen. De deskundigen van Milieu Control NL werken volgens de regelgeving SC-530 en VCA certificering.



Binnensanering



Buitensanering



Dakrenovatie

Externe werkzaamheden op saneringslocatie

Inventarisatierapport SC-540

Bij sloopwerkzaamheden is altijd een volledige asbestinventarisatie verplicht. De bouwgeschiedenis wordt bestudeerd en er wordt ter plekke gekeken of er asbestverdachte materialen aanwezig zijn. Indien nodig wordt er ook een risico-analyse gedaan die mogelijk gevaar voor de gezondheid in kaart kan brengen. Wanneer er asbest is aangetroffen kunnen grond- en luchtmonsters aantonen of er concentraties asbestvezels aanwezig zijn die de wettelijke norm overschrijden.

Vrijgave door onafhankelijk extern bedrijf conform NEN 2990

Na de sanering vindt een eindcontrole plaats. Er wordt dan een visuele inspectie gedaan om het gesaneerde gebied of object te controleren op aanwezigheid van asbesthoudende of asbestverdachte materialen. De onafhankelijke inspecteur kijkt of de sanering correct is uitgevoerd en of alle documenten in orde zijn. Wanneer dit akkoord is kan het vrijgavenrapport opgemaakt worden.

Voor binnen sanering is ook nog een luchtmetingen nodig. Deze wordt conform NEN2990 verricht. Bij een luchtmeting vormt de visuele inspectie een onderdeel van deze verrichting. De inspecteur zal pas na een goedkeurende visuele inspectie overgaan tot het bemonsteren van de luchtkwaliteit. Wanneer uit deze analyse blijkt dat de luchtkwaliteit voldoet aan de wettelijke norm kan de inspecteur de vrijgavenrapportage opmaken.



Ingezet materiaal

Decontaminatie Unit

Asbestsaneerders moeten na de werkzaamheden de contamineren. Onder de drietraps-ontsmettingsprocedure wordt verstaan het doorlopen van een ontsmettingsprocedure in een decontaminatie-unit die uit drie compartimenten bestaat. Het eerste compartiment grenst bij voorkeur aan de ruimte waar het asbest wordt verwijderd, de zogenaamde vuile ruimte. In het eerste compartiment wordt de beschermende werkkleding uitgetrokken na eventueel afspoelen, terwijl de ademhalingsbescherming gedragen blijft. In het tweede compartiment staan de douches opgesteld. Alvorens de adembescherming wordt afgenomen moet die eerst worden afgespoeld. In het derde compartiment, de schone ruimte, wordt de schone kleding aangetrokken.

Persoonlijke beschermingsmiddelen

Tijdens de werkzaamheden wordt er gebruik gemaakt persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM). Asbest levert gezondheidsrisico's op als de vezels worden ingeademd. Indien er, ondanks de genomen technische en organisatorische maatregelen, toch nog steeds een kans is dat men wordt blootgesteld aan asbest vezels moet men adembescherming dragen. Voor asbest geldt dat alleen een masker gebruikt mag worden die voldoet aan de FFP 3 kwaliteit. Dat wil zeggen dat dit masker geschikt is voor asbest (en andere giftige stoffen) en een bescherming biedt tot 50x de grenswaarde (norm: EN149:2001)...



Verbruiksmaterialen

Bij het saneren van asbest moet alles afgedekt worden met PE folie. De ondergrond en omliggend terrein zullen worden afgedekt met deze folie. Ook verpakt asbesthoudend materiaal welke opgeslagen wordt moet een minimale dikte hebben van 0.2mm.

Verwijderde asbest wordt verpakt in containerbags/asbestzakken. Deze asbestzakken met LDPE plastic binnenzak is speciaal ontworpen voor veilige opslag en transport van asbestresten in containers.

Asbestsaneerders moeten speciale veiligheidskleding dragen: de zogenoemde beschermende overall. Deze is gecertificeerd volgens de norm voor persoonlijke beschermingsmiddelen (PPE) categorie III, type 5/6. De overall beschermt tegen Stof en beperkte chemische vloeistofspetters.



Folie over de complete vloer

Dit wordt toegepast om kleine stukjes vallend asbest en vezels niet op de ondervloer kunnen komen. Het is daardoor van belang om het pand bezemschoon te hebben.



Containment in een grote ruimte

Het is mogelijk om in hallen of grote ruimtes complete houten wanden in combinatie met folie te plaatsen waar binnen de asbestsanering plaats vindt.



Afzetlint

Voordat de werkzaamheden op locatie moet er altijd weer een ruim gebied afgezet worden met waarschuwingsborden en linten.

Afvoer materiaal

Nadat het asbest gesaneerd is zullen wij dit af gaan voeren. Dit gebeurt door middel van speciale containers. Milieu Control NL zorgt dat het asbest gestort wordt en met de stortbon die u van ons ontvangt kunt u altijd aantonen dat u asbest op een veilige manier getransporteerd en verwerkt heeft.



Container op locatie

Milieu Control NL regelt de container op locatie. Hierin wordt de asbest verpakt.



Speciale ingepakt met containerbags

De container is ingepakt met speciale foliedikte zodat aan alle veiligheidsnormen wordt voldaan.



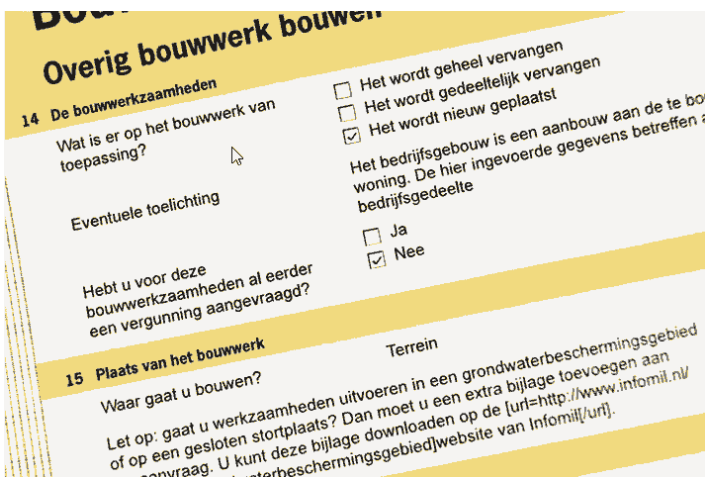
Afvoeren/transport asbest

Het asbest wordt op een veilige manier naar de stortplaats getransporteerd.

Werkplan, sloopvergunning en klein materiaal

Voordat er kan worden aangevangen met de werkzaamheden wordt door Milieu Control NL na bezichtiging van de locatie of via het inventarisatierapport een saneringsmethode beschreven in het project werkplan. Deze geeft specifiek de situatie weer en de te nemen maatregelen voor de veiligheid en de gezondheid van de betrokken werknemers en eventueel derden.

Bij het verwijderen van asbest moet altijd een sloopmelding bij de gemeente worden gedaan. Milieu Control NL verzorgt voor u deze sloopmelding. Bijgaand wordt dan het inventarisatierapport toegevoegd en zullen de asbesthoudende bronnen vermeld worden op deze aanvraag. Binnen enkele weken zal de gemeente akkoord geven en kunnen de werkzaamheden met u ingepland worden.



Overig bouwwerk bouwen

14 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

Eventuele toelichting

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Het bedrijfsgebouw is een aanbouw aan de te bouwen woning. De hier ingevoerde gegevens betreffen:

☐ Ja
☒ Nee

15 Plaats van het bouwwerk

Terrein

Waar gaat u bouwen?

Let op: gaat u werkzaamheden uitvoeren in een grondwaterbeschermingsgebied of op een gesloten stortplaats? Dan moet u een extra bijlage toevoegen aan de aanvraag. U kunt deze bijlage downloaden op de [url=http://www.infomil.nl/](http://www.infomil.nl/)

Gemeentelijke sloopvergunning

Prijzen

Producten

Eigen werkzaamheden op saneringsmontage locatie

- Asbestsanering van ca 2076 golfplaten en ca 1440m² vlakke plaat binnen Risicoklasse 2
 - Verwijderingswerkzaamheden
 - Werkzaamheden uitgevoerd volgens regelgeving (SC-530)
-

Externe werkzaamheden op sanering

- Inventarisatierapport SC-540
 - Vrijgave door onafhankelijk extern bedrijf conform NEN 2990
-

Ingezet materiaal

- Decontaminatie unit
 - Persoonlijke beschermingsmiddelen
 - Verreiker
 - Shovel
 - Al ons materiaal is gekeurd conform de NEN 3140/3480
-

Verbruiksmaterialen

- Folies, filters, asbestzakken, containerbags en veiligheidskleding
 - Materialen worden wegens veiligheidsoverweging niet hergebruikt
-

Afvoer materiaal

- Stortkosten per 1000kg
 - Transportkosten per 15m³ container
-

Diversen

- Project werkplan voor externe certificering
 - Aanvraag gemeentelijke sloopvergunning
 - Klein materiaal
-

Sloopwerkzaamheden schuren

- Incl. Afvoer materialen



- Excl. Puinbreken
Producten
Incl. benodigde vergunningen

Subtotaal: 195001,00 €

Belastingen: 40950,21 €

Totaal: 235951,21 €

Afhandeling:

Nadat de afdeling planning d.m.v. ondergetekende kopie van deze offerte, opdracht heeft gekregen voor uitvoering van de werkzaamheden, zal door de afdeling planning contact opgenomen worden, en wordt in overleg met U de exacte uitvoeringsdag(en) vastgelegd. Er dient een meldingstermijn in acht te worden genomen van 5 reguliere werkdagen. Met uitzondering van calamiteiten, die kunnen per direct aangemeld worden. Opdrachtgever dient een compleet afschrift van de sloopvergunning en een geldig asbest-inventarisatierapport (full- colour) inclusief risicoklasse-indeling en verwijderingvoorwaarden (SMA-rt) minimaal een week voor de meldingen in ons bezit te zijn tenzij wij dit zelf afhandelen conform afspraak. Het rapport dient geldig te zijn ten tijde van de sanering, tussentijdse wetwijzigingen waardoor rapportages moeten worden aangepast, zijn deze kosten voor de opdrachtgever.

Diversen:

- Benodigde veiligheidsvoorzieningen als bedrijf zijn wij VCA* gecertificeerd.
- Indien er dakplaten aangeboden worden in deze offerte dan geldt dit alleen voor de aangeboden platen andere typen geven prijsaanpassingen. Bij sandwichpanelen zullen ook aangepaste levertijden van toepassing zijn.
- Inclusief horizontaal en verticaal transport. Tenzij anders besproken.
- Het afval wordt in door derden beschikbaar gestelde containers gedeponneerd.

Voorwaarden en bepalingen:

Werkzaamheden asbest:

- Het opstellen van een projectwerkplan.
- Het melden bij de arbeidsinspectie, gemeente en certificerende instantie.
- Afhandeling van het Landelijk Asbest Volg Systeem (LAVS)
- Het verwijderen van asbesthoudend materiaal conform omschrijving in Project.
- Het afzetten van het werkterrein d.m.v. linten en waarschuwingsborden.
- Het verpakken, afvoeren en storten van het asbesthoudende materiaal.
- Het schoonmaken van de werkgebieden en het laten verrichten van vrijgaven.

Wij gaan ervan uit dat de opdrachtgever de volgende voorzieningen ter beschikking stelt en dat de opdrachtgever op de hoogte is van de volgende afspraken:

- Gevels vrij toegankelijk
- Ruimtes leeg en bezemschoon aanleveren
- Ruimtes vrij van roerende goederen
- Beschikbaar stellen van ruimte voor container en deco unit.
- Uitvoering in 1 fase binnen normale werktijden.
- Voldoende stroom en water tijdens de sanering
- Indien er extra asbest wordt aangetroffen zijn wij verplicht om externe instanties hiervan op de hoogte te brengen. Extra kosten voor aangetroffen extra asbest worden op de opdrachtgever verhaald.
- Wel of niet verwijdering van extra aangetroffen asbest wordt iom de opdrachtgever afgehandeld. Kosten hiervan worden volgens meerwerkofferte aangeboden.
- Indien weersvoorspellingen dusdanig zijn dat er kans is op schade heeft opdrachtgever de kans 48 uur voor aanvang van de werkzaamheden kosteloos de werkzaamheden iom opdrachtnemer te verplaatsen.
- Bij eventuele te late annulering zullen de kosten worden verhaald op de opdrachtgever. Indien er door andere stagnatie van de werkzaamheden veroorzaakt door de opdrachtgever, zullen wachturen in rekening worden gebracht.

Uitgesloten is en prijzen exclusief:

- Informeren bewoners en/of personeel
- Asbest uit funderingen en onder maaiveld
- Het afvoeren van regelwerk en overige bouw en sloopafval niet asbesthoudend.
- Aansprakelijkheid voor schade door wettelijk gebruik van plakband
- Aansprakelijkheid voor schade door weersinvloeden
- Extra aanvullende eisen uit de sloopvergunning welk niet standaard of wettelijk voorgeschreven zijn
- Het leveren, aanbrengen en onderhouden van rijplaten
- Boeteclausules
- Het demonteren, opslaan van materialen voor hergebruik
- Het treffen van bouwkundige en/of noodvoorzieningen
- Het aanvragen van (parkeer) vergunningen en ontheffingen
- Maatvoering
- Het afzeilen van daken
- Het afschermen van te behouden materialen en constructies
- Het plaatsen, leveren en onderhouden van bouwhekken
- Precarierecht betalen



Betalingscondities:

Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum of conform gemaakte afspraken. Indien betaling na deze termijn geschiedt, zal een rente van 4,5% per maand over het geldende promessedisconto in rekening worden gebracht. Prijzen zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld.

Geldigheid:

Deze offerte is één maand geldig na dagtekening. Totaalbedrag van de offerte 20181399 is 235951.21

Algemene voorwaarden:

Van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden van Milieu Control NL welke zijn meegezonden met deze offerte. Indien deze er niet bij zitten zijn deze opvraagbaar via onze website. Tevens zullen wij ze ten alle tijden op uw verzoek toezenden.

Wij vertrouwen erop U hiermee een passende aanbieding te hebben gemaakt. Mochten er nog vragen en of opmerkingen zijn dan kunt u ons vanzelfsprekend bellen, wij staan u graag te woord.

Met vriendelijke groeten,
Milieu Control NL B.V.

Akkoord offerte en algemene
voorwaarden:

Handtekening

.....

Dennis ter Beke
Milieu Control NL

..... Naam

Bijlage 3 Offerte opvullen en egaliseren grond

INSCHRIJFSTAAT

Naam: Johan Veurink
T.a.v.:
Werk: Leveren, verwerken en egaliseren zwarte grond

Datum: 8-mrt-2018



Tel: 0546-671371
Fax: 0546-671331
Mail: info@reiminkdenham.nl

Besteks postnr.	omschrijving	een heid	Hoeveelh. Result.verpl	prijs per eenh. in Euro's	Totaalbedrag in Euro's
1010	Aanvoer zwarte grond	m3	600,00	V € 15,50	€ 9.300,00
1020	Verwerken grond	m3	600,00	V € 1,45	€ 870,00
1030	Egaliseren grond	m2	2.000,00	V € 0,20	€ 400,00
9010	Uitvoering				€ 95,00
	Aanneemsom excl. 21% BTW				€ 10.665,00
	We danken u voor uw aanvraag.				
	Met vriendelijke groet,				
	Loonbedrijf Reimink J.N. Reimink				

Bijlage 4 Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde



Taxatie Gecorrigeerde Vervangingswaarde

Rentmeester **R**[®]_{NVR}

Linderweg 2, Den Ham

Kenmerk
Datum

JH_linderweg_2_den_ham
20-05-2019

Doel van de taxatie

Het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) als bedoeld in artikel 17 lid 3 Wet WOZ teneinde de berekende waarde te gebruiken in het kader van een aanvraag deelname Rood voor rood.

Opdrachtgever en -nemer

Object	Kippenschuren
Adres	Nabij Linderweg 2
Postcode + Plaats	7683 PV Den Ham
Kadastraal bekend	
Gemeente	Den Ham
Sectie	N
Nummer(s)	1566
Peildatum	Mei 2019
Eigendom	Dhr. J. Veurink
Adres	Zomerweg 27a
Postcode en woonplaats	7683 PN Den Ham
Aanvrager	BJZ.NU, dhr. N. Broekhuis
Vertegenwoordiger namens opdrachtgever	Regtervoort Rentmeesters
Vertegenwoordigd door	G.J.(Jan) Harbers
Vestigingsplaats	Rijssen
Adres	Enterstraat 220a
Postcode en plaats	7461 PE Rijssen
Telefoon	06 – 3035 5268
Internet	www.regtervoort.nl
Email	info@regtervoort.nl

Regtervoort Rentmeesters is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 65331141

Definitie van de taxatiegrondslag

Gecorrigeerde Vervangingswaarde = Het offer dat nodig is om een object weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, gecorrigeerd met een afschrijving wegens technische en functionele veroudering - in aanmerking genomen de invloed van latere wijzigingen -, en rekening houdend met de aard en bestemming van het object, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking worden genomen.

Algemene omschrijving van het getaxeerde

Het getaxeerde betreft de voormalige agrarisch gebruikte opstallen bestaande uit een drietal pluimvee schuren laatstelijk in gebruik geweest als leghennenschuren.

Oppervlakte van de stallen welke zijn betrokken in de taxatie

Object	Gebruik	Oppervlakte
A	Kippenschuur / leghennen / zonder invent.	485 m ²
B	Kippenschuur / leghennen / zonder invent. / werkruimte / eierenopslag (103 m ²)	788 m ²
C	Kippenschuur / leghennen / zonder invent.	565 m ²
Totale oppervlakte		1.838 m ²

Voor de situering van de opstallen wordt verwezen naar onderstaande overzichtsfoto.



De bedrijfsgebouwen

De taxatie heeft betrekking op 3 gebouwen en 4 gebouwdelen. Hieronder is een beknopte schematische beschrijving weergegeven per gebouw / gebouwdeel.

Bedrijfsgebouw	A	
Oorspronkelijk gebruik	Kippenschuur, leghennen	
Type stal	Groepshok, grondhok	
Bouwjaar	Ca. 1965	
Oppervlakte	485 m ²	
Mestopslag	-	
Gevels	Gevels bestaande uit ged. halfsteensmetselwerk, op stenen fundatie; langsgevels beschoten met houten delen, kopgevelbeschietingen bestaand uit houten delen (zuidgevel) en stalen damwand beplating (noordgevel).	
Casco	Houten spanten op metselwerk wanden / fundering.	
Dakconstructie	Gordingkap	
Dakbedekking	Asbesthoudende golfplaten	
Inrichting	Open ruimte	
Onderhoudsstaat	Slecht	

Kwaliteit	Slecht
Vloeren	Betonvloeren
Bijzonderheden	-
GVW bepaald op basis	KWIN 2016 – 2017
GVW incl. BTW	Samen met gebouwdeel B € 18.144,-

Bedrijfsgebouw	B	
Oorspronkelijk gebruik	Kippenschuur, leghennen	
Type stal	Groepshok / grondhok	
Bouwjaar	Ca. 1965	
Oppervlakte	Totaal incl. eierhok 788 m ²	
Mestopslag	-	
Gevels	Gevels bestaande uit halfsteensmetselwerk, op stenen fundatie. Eierhok beschoten met stalen damwand beplating buitenzijde	
Casco	Houten spanten op metselwerk wanden / fundering.	
Dakconstructie	Gordingkap / sporenkapconstructie	
Dakbedekking	Asbesthoudende golfplaten	
Inrichting	Open ruimte	
Onderhoudsstaat	Redelijk/slecht	
Kwaliteit	Redelijk	
Vloeren	Betonvloeren	
Bijzonderheden	Eierhok 103 m ² v.v. extra elektra aansluiting en verlichting	
GVW bepaald op basis	KWIN 2016 – 2017	
GVW incl. BTW	Gehele opstal incl. eierhok/opslagruimte € 40.800,-	

Bedrijfsgebouw	C	
Oorspronkelijk gebruik	Kippenschuur, leghennen	
Type stal	Groepshok / grondhok	
Bouwjaar	Ca. 1965	
Oppervlakte	565 m²	
Mestopslag	-	
Gevels	Gevels bestaande uit halfsteensmetselwerk, op stenen fundatie.	
Casco	Houten spanten op metselwerk wanden / fundering.	
Dakconstructie	Gordingkap constructie	
Dakbedekking	Asbesthoudende golfplaten	
Inrichting	Open ruimte	
Onderhoudsstaat	Redelijk/slecht	
Kwaliteit	Redelijk	
Vloeren	Betonvloeren	
Bijzonderheden	-	
GVW bepaald op basis	KWIN 2016 – 2017	
GVW incl. BTW	€ 27.544,-	

Opmerking

- 1) De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is berekend op basis van de gegevens als vermeld in het Handboek KWIN 2016-2017, waar van toepassing tevens de gegevens uit de 'taxatieboekjes agrarische gebouwen' van Kluwer.
- 2) De gecorrigeerde vervangingswaarde is bepaald als bedoeld in artikel 17 lid 3 wet Woz. Indien de aanvrager/eigenaar een particulier betreft kan deze geen BTW als verrekenen. De BTW is nu een kostenpost.. Immers de BTW positie van de (juridisch) eigenaar is bepalend De getaxeerde waarde in deze rapportage is exclusief BTW vermeld. Bron: Hoge Raad 31 januari 2003, nr. 37.092, LJN: AF3651, Hoge Raad, 21 oktober 2011, LJN: BT8739.

Noot:

- 1) Object met aanduiding B betreft één gebouw, bestaande uit twee gebouwdelen. Een deel betreft de stalruimte groot 685 m² en een aangebouwd "eierhok" groot 103 m².
- 2) Alle gebouwen zijn ouder dan 40 jaar, en derhalve in dit kader volledig afgeschreven. Vermelde bouwjaar zijn geschat.

Waardering

Na opname ter plaatse en rekening houdend met waarde beïnvloedende factoren als bedrijfsgrootte, bouwjaar, onderhoudsstaat en economische en technische bruikbaarheid, heeft ondergetekende de voornoemde onroerende zaken per peildatum als volgt gewaardeerd.

Aanduiding	Gebruik	Gecorrigeerde vervangingswaarde	
A	Kippenschuur	18.144	
B	Kippenschuur incl. eierhok/werkruimte	40.800	
C	Kippenschuur	27.544	
Totaal excl. BTW			€ 86.488,-
Totaal afgerond excl. BTW			€ 86.000,-
Zegge: zes-en-tachtig-duizend-euro			

Voorwaarden

Zie bijlage 'Algemene uitgangspunten en voorwaarden met betrekking tot taxatie'.

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap, opgemaakt en ondertekend te Rijssen,
op

20 mei 2019



G.J.(Jan)Harbers
Rentmeester NVR
Taxateur landelijk & agrarisch vastgoed

Bijlage(n);

- ✓ Rekenblad GVW
- ✓ Algemene uitgangspunten en voorwaarden met betrekking tot taxatie

Paraaf taxateur:

Foto's van de opstallen:



Opstal B en C



Aangebouwd eierhok/werkruimte opstal B



Opstal A

Rekenblad Gecorrigeerde Vervangingswaarde

Gegevens aanvrager							
naam						Jaar	2019
Adres opdrachtgever		Linderweg 2, Den Ham					
Adres locatie opstallen		Idem.					
Gegevens bedrijfsgebouw							
bedrijfsgebouwnummer		A					
oppervlakte		485 m2					
Berekening vervangingswaarde							
onderdeel	KWIN verv.waarde (incl.BTW)	vervangingswaarde				Ond. in €	
		eenheid	per eenh.	aant.eenh.			
stalruimte	195-215	per m²	195	485		94.575	
paardenstallen 6 bx	1200	box				0	
ligboxenstal (2+2/100)	3700	stalplts.				0	
werkplaats	202-300	per m²					
sleufsilos							
vloer	30-36	per m²				0	
tasvloer	71-89	per m² vloer				0	
perssapput	355	per stuk					
perssapgoot	10	per m					
correctie t.g.v. bouwjaar	0	per stuk				-22.000	
Totaal						72.575	
Berekening restwaarde							
vervangingswaarde		€	72.575				
restwaarde		25%	€	18.144			
vervangingswaarde-restwaarde			€	54.431			
Berekening afschrijving (technisch en functioneel)							
Technische afschrijving							
onderdeel	A %	Vw - Rw	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na
					procent	bedrag	afschrijving
Stro / hooiopslag	5,0%			2019	100%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%			2019	100%	€ -	€ -
stal	5,0%	€ 54.431	1965	54	100%	€ 54.431	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
sleufsilos	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
vloer	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
wanden	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
perssapput	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
perssapgoot	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
	10,0%	€ -		2019	100%		€ -
							€ -
Functionele afschrijving				Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde			
bedrag na techn. afschrijving		€ -	bedrag na afschrijving		€ -		
correctiefactor funct. veroudering		1,00	restwaarde		€ 18.144		
functionele afschrijving		€ -			€ 18.144		
bedrag na afschrijving		€ -	<u>Gecorrigeerde vervangingswaarde</u>		<u>€ 18.144</u>		

Rekenblad Gecorrigeerde Vervangingswaarde

Gegevens aanvrager							
naam					Jaar	2019	
Adres opdrachtgever		Linderweg 2, Den Ham					
Adres locatie opstallen		Idem.					
Gegevens bedrijfsgebouw							
bedrijfsgebouwnummer		B					
oppervlakte		788 m2					
Berekening vervangingswaarde							
onderdeel	KWIN verv.waarde (incl.BTW)	vervangingswaarde				Ond. in €	
		eenheid	per eenh.	aant.eenh.			
stalruimte	195-215	per m²	195	685	133.575		
eierhok / werkruimte / opsl	375	per m²	375	103	38.625		
ligboxenstal (2+2/100)	3700	stalplts.			0		
werkplaats	202-300	per m²					
sleufsil							
vloer	30-36	per m²			0		
tasvloer	71-89	per m² vloer			0		
perssapput	355	per stuk					
perssapgoot	10	per m					
correctie t.g.v. bouwaard	0	per stuk			-9.000		
Totaal					163.200		
Berekening restwaarde							
vervangingswaarde		€	163.200				
restwaarde		25%	€	40.800			
vervangingswaarde-restwaarde			€	122.400			
Berekening afschrijving (technisch en functioneel)							
Technische afschrijving							
onderdeel	A %	Vw - Rw	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na
					procent	bedrag	afschrijving
Stro / hooiopslag	5,0%			2019	100%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%			2019	100%	€ -	€ -
stal + eierhok / werkruimte	5,0%	€ 122.400	1965	54	100%	€ 122.400	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
sleufsil	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
vloer	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
wanden	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
perssapput	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
perssapgoot	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
	10,0%	€ -		2019	100%		€ -
							€ -
Functionele afschrijving				Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde			
bedrag na techn. afschrijving		€ -	bedrag na afschrijving		€ -		
correctiefactor funct. veroudering		1,00	restwaarde		€ 40.800		
functionele afschrijving		€ -			€ 40.800		
bedrag na afschrijving		€ -	<u>Gecorrigeerde vervangingswaarde</u>		€ 40.800		

Rekenblad Gecorrigeerde Vervangingswaarde

Gegevens aanvrager							
naam					Jaar	2019	
Adres opdrachtgever		Linderweg 2, Den Ham					
Adres locatie opstallen		Idem.					
Gegevens bedrijfsgebouw							
bedrijfsgebouwnummer		C					
oppervlakte		565 m2					
Berekening vervangingswaarde							
onderdeel	KWIN verv.waarde (incl.BTW)	vervangingswaarde				Ond. in €	
		eenheid	per eenh.	aant.eenh.			
stalruimte	195-215	per m²	195	565	110.175		
eierhok / werkruimte / opsl	375	per m²			0		
ligboxenstal (2+2/100)	3700	stalplts.			0		
werkplaats	202-300	per m²					
sleufsilo							
vloer	30-36	per m²			0		
tasvloer	71-89	per m² vloer			0		
perssapput	355	per stuk					
perssapgoot	10	per m					
correctie t.g.v. bouwaard	0	per stuk			0		
Totaal					110.175		
Berekening restwaarde							
vervangingswaarde		€	110.175				
restwaarde		25%	€	27.544			
vervangingswaarde-restwaarde			€	82.631			
Berekening afschrijving (technisch en functioneel)							
Technische afschrijving							
onderdeel	A %	Vw - Rw	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na
					procent	bedrag	afschrijving
Stro / hooiopslag	5,0%			2019	100%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%			2019	100%	€ -	€ -
stal	5,0%	€ 82.631	1965	54	100%	€ 82.631	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
sleufsilo	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
vloer	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
wanden	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
perssapput	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
perssapgoot	5,0%	€ -		2019	100%		€ -
	10,0%	€ -		2019	100%		€ -
							€ -
Functionele afschrijving				Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde			
bedrag na techn. afschrijving		€ -	bedrag na afschrijving		€ -		
correctiefactor funct. veroudering		1,00	restwaarde		€ 27.544		
functionele afschrijving		€ -			€ 27.544		
bedrag na afschrijving		€ -	<u>Gecorrigeerde vervangingswaarde</u>		€ 27.544		

Algemene uitgangspunten en voorwaarden met betrekking tot taxatie, tenzij anders vermeld:

- Tijdens inspectie van de onderhavige onroerende zaak is niet expliciet onderzocht of er materialen zijn gebruikt, die naar huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Wij gaan er in principe vanuit dat er geen sprake is verontreiniging van de grond en/of het grondwater, behorende bij de onderhavige onroerende zaak op een dusdanige wijze dat dit het gebruik volgens de huidige bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning zou kunnen belemmeren.
- Er is bij de waardering van uitgegaan dat er geen houtvernietigende insecten of ongedierte (houtworm, boktor enz.) aanwezig zijn in het getaxeerde.
- Er is bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van asbesthoudende materialen
- Door ondergetekende is er van uit gegaan dat het beoogde gebruik in overeenstemming is met de voorschriften en bepalingen welke hieraan gesteld worden door publieke organen en past binnen het bestemmingsplan. Met een waarde-Invloed voortkomend uit/als gevolg van een eventueel strijdig gebruik is geen rekening gehouden.
- V.w.b. vereiste vergunning(en), uit hoofde van vestiging, bouw of milieu is er van uitgegaan dat deze destijds door het bevoegd gezag verleend zijn.
- De taxatie is tevens aan de hand van de ons ter beschikking gestelde informatie van de eigenaar en/of derden, zoals oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten en verstrekte informatie van het Kadaster. Hiervan hebben wij kennisgenomen en deze voor zover mogelijk gecontroleerd. Wij hebben het taxatierapport aan de hand van de gegevens en informatie met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de gegevens en informatie onjuist en/of onvoldoende zijn geweest.
- De taxatiewaarde betreft de waarde per waarde peildatum. De waarde op een andere datum kan afwijken.
- De getaxeerde waarde betreft de waarde kosten koper (K.K.)
- Anders dan vermeld is bij de waardering er van uitgegaan dat er geen rechten uit enige overeenkomst zijn, en er geen rechten van derden zijn met betrekking tot het getaxeerde. De onroerende zaak is vrij van huur, gebruik, gebruiksrechten, hypotheek en/of beslagen getaxeerd.
- Rapportage en waardering in het kader van functieveranderingsplannen waaronder expliciet, en niet limitatief begrepen, Rood voor rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en verevening in kader van compensatieberekeningen dienen te worden gezien als partijdeskundig advies. Deze betreffen uitdrukkelijk geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVt en kan niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.
- Er is geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de genoemde zouden blijken.
- Alle bedragen zijn exclusief BTW, er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, danwel te restitueren bedragen, premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm ook of hoe ook genaamd.
- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en voor het doel zoals omschreven in dit rapport. Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. Op deze waardering is de (meest recente) Regeling van Rentmeesters van toepassing. Deze zijn verkrijgbaar via ons kantoor of via de NVR (www.rentmeesternvr.nl).
- De aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het specifieke geval dekking biedt en voor zover opdrachtnemer in het specifieke geval op enige uitkering door haar verzekeraar recht kan doen gelden.

Bijlage 5 Taxatierapport compensatiekavels



Regtervoort Rentmeesters

Taxatie 2 bouw kavels Rood voor Rood

Aan en nabij de Linderweg te Den Ham

Ondergetekende de heer G.J.(Jan) Harbers, Beëdigd Rentmeester NVR, Taxateur onroerende zaken, Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR), kantoorhoudende te Rijssen, 7461 PE, Enterstraat 220A. In deze vertegenwoordiger van Regtervoort Rentmeesters, gevestigd als voornoemd, verklaart de hierna omschreven onroerende zaak te hebben gewaardeerd voor diens opdrachtgever.

Opdrachtgever:

BJZ.nu B.V. Ruimtelijke ordening en projectrealisatie, dhr. N. Broekhuis, Twentepoort Oost 16A, 7609 RG Almelo.

Taxatieopdracht:

Van een perceel dient de marktwaarde te worden getaxeerd. De Marktwaarde wordt verondersteld gelijk te zijn aan de Waarde in het economisch verkeer (WEV) en is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. (Bron: International Valuation Standard 2011). De waarde is mede bepaald middels toepassing van de vergelijkingsmethode, ervaring en intuïtie.

Object:

De 'agrarisch' bestemde gronden zonder bouwmogelijkheden, gelegen nabij Den Ham, gemeente Twenterand. Het perceel is in gebruik als cultuurgrond. Na de beoogde bestemmingswijziging zal een deel van het perceel de bestemming 'Wonen' bezitten. Er is dan sprake van twee bouwkavels, naast elkaar gelegen, en grenzend aan elkaar, aansluitend op het perceel Linderweg 3, Den Ham.

Kadastrale kenmerken van het object:

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Den Ham, Sectie N, nummer 1544. Groot 1 hectare, 30 are en 01 centiare. De getaxeerde kavel heeft een (toegekende) oppervlakte van 10 are. De situering van de kavels is weergegeven op bijgaande luchtfoto.

Achtergrond van de taxatie:

Het perceel is getaxeerd in het kader van het "Rood voor rood" beleid welke geboden wordt door de betreffende gemeente. Hierin is de ontstane bouwkavel na toepassing van deze regeling de financiële drager van het project. De opbrengst, ofwel de waarde van deze kavel dient compensatoir te zijn voor de vergoeding van o.a. sloopkosten, investeringen voor het verhogen van de landschappelijke kwaliteit en diverse onderzoekskosten.

Waardebepaling van één kavel (planologisch regime Wonen):

Waarde bouwkavel
€ 160.000,-
Zegge: honderd-en-zestig-duizend-euro

Bovenstaande waarde betreft de waarde van een zowel technisch als juridisch bouwrijpe kavel in het economisch verkeer. In tegenstelling tot fiscale taxaties, is deze taxatie opgesteld ten behoeve van het bepalen van de investering ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor is uitsluitend de op basis van de regeling toegelaten oppervlakte van 1.000 m² per kavel gewaardeerd. De waarde van de kavel is niet gecorrigeerd voor de waarde van de (onder)grond. Deze grond was immers al aanwezig en had al reeds een waarde.

Ingebrachte grond/ondergrond:

De waarde van de ingebrachte grond voor elk van de bouwkavels wordt door ondergetekende getaxeerd op een waarde van afgerond € 7.500,-. Dit betreft de waarde van de gronden met agrarische bestemming met zonder bouwmogelijkheid, in gebruik als cultuurgrond.

Uitsluiting:

In fiscale taxaties wordt uitgegaan van maximalisatie van de waarde. Hierdoor zal de waarde toenemen en er een groter oppervlakte worden meegenomen voor een dergelijke bouwkavel. Onderhavige waarde en rapport is dan ook uitsluitende bedoeld voor een taxatie ter bepaling van de ruimtelijke kwaliteit in voornoemde regeling/beleidskader.

Voorwaarden:

Zie bijlage 'Algemene uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot taxatie'.

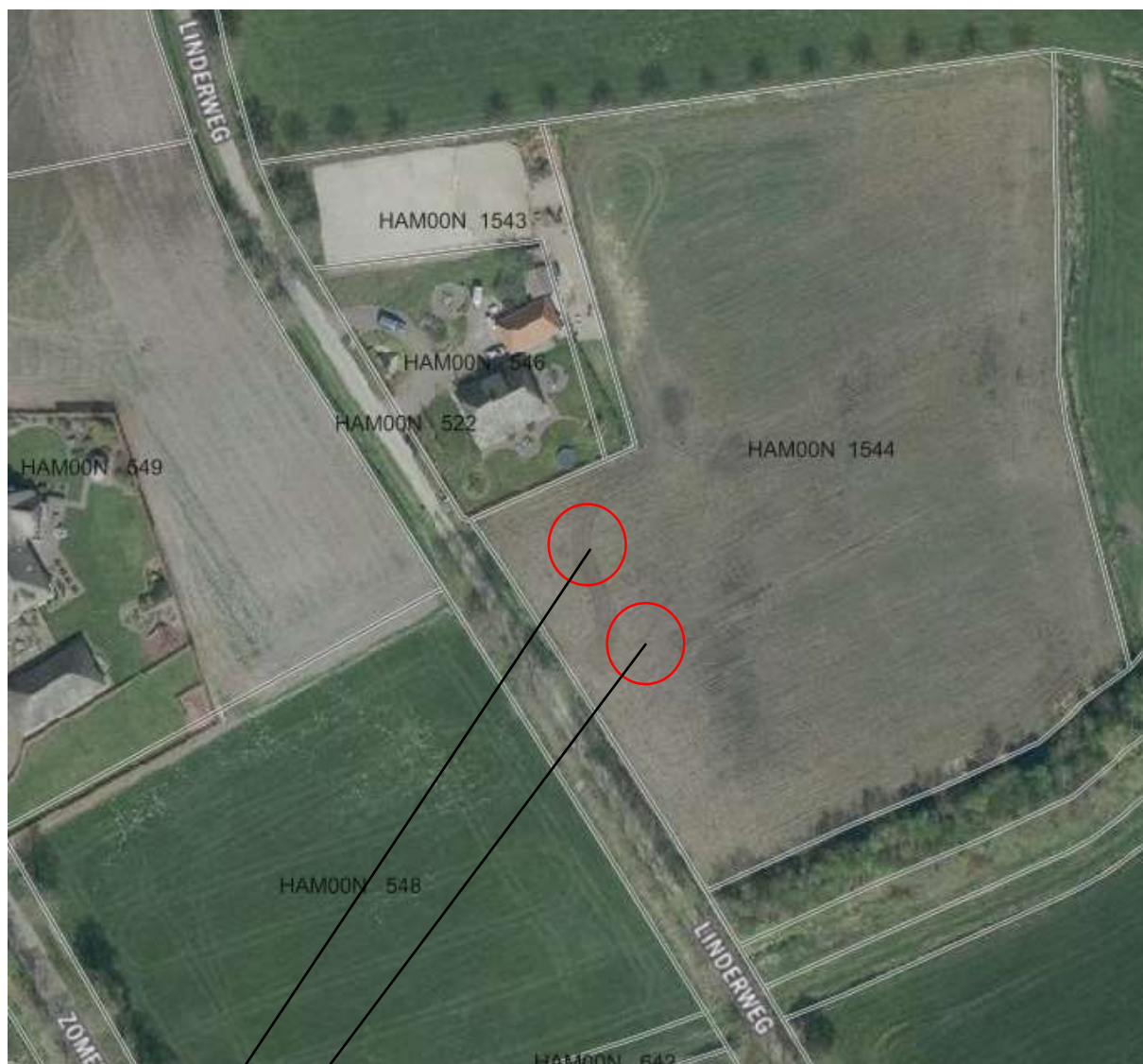
Aldus opgemaakt naar beste kennis en wetenschap te Rijssen, 17 mei 2019.



G.J.(Jan) Harbers
Rentmeester NVR
Taxateur

Bijlagen:

- o Luchtfoto met kadastrale situatie en beoogde bouwlocaties
- o Kadastraal uittreksel van de percelen
- o Algemene uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot taxatie



Rode omlijning betreft de twee te realiseren bouwkvavels



Agrarisch bestemd perceel Den Ham N 1544

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	den Ham N 1544	
	Kadastrale objectidentificatie : 064750154470000	
Kadastrale grootte	13.001 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	230865 - 497065	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 95.000	Koopjaar 2019
Ontstaan uit	den Ham N 547	

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 WKP.B.	
Landelijke Voorziening		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75036/110	Ingeschreven op 18-02-2019 om 11:54
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	De heer Johan Veurink	
Adres	Zomerweg 27 A 7683 PN DEN HAM OV	
Geboren	23-04-1971	te DEN HAM
Geboorteland	Nederland	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	Mevrouw Maaïke Rietveld (ten tijde van verkrijging)	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Betrokken	Maatschap J. Veurink en M. Veurink-Rietveld	
samenwerkingsverband		
Adres	Zomerweg 27 A 7683 PN DEN HAM OV	



BETREFT	den Ham N 1544		
UW REFERENTIE	Linderweg Den Ham		
GELEVERD OP	14-05-2019 - 11:25	PRODUCTIEORDERNUMMER	S11031582736
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	13-05-2019 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	13-05-2019 - 14:59
BLAD	2 van 2		

KvK-nummer [61059285](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 75036/110](#)

Ingeschreven op 18-02-2019 om 11:54

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Mevrouw Maaïke Rietveld](#)

Adres Zomerweg 27 A
7683 PN DEN HAM OV

Geboren 15-10-1977

te HARDINX-
VELD-GIESSENDAM

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [De heer Johan Veurink](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken [Maatschap J. Veurink en M. Veurink-Rietveld](#)
samenwerkingsverband

Adres Zomerweg 27 A
7683 PN DEN HAM OV

KvK-nummer [61059285](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Algemene uitgangspunten en voorwaarden met betrekking tot taxatie, tenzij anders vermeld:

- Tijdens inspectie van de onderhavige onroerende zaak is niet expliciet onderzocht of er materialen zijn gebruikt, die naar huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Wij gaan er in principe vanuit dat er geen sprake is verontreiniging van de grond en/of het grondwater, behorende bij de onderhavige onroerende zaak op een dusdanige wijze dat dit het gebruik volgens de huidige bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning zou kunnen belemmeren.
- Er is bij de waardering van uitgegaan dat er geen houtvernietigende insecten of ongedierte (houtworm, boktor enz.) aanwezig zijn in het getaxeerde.
- Er is bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van asbesthoudende materialen
- Door ondergetekende is er van uit gegaan dat het beoogde gebruik in overeenstemming is met de voorschriften en bepalingen welke hieraan gesteld worden door publieke organen en past binnen het bestemmingsplan. Met een waarde-Invloed voortkomend uit/als gevolg van een eventueel strijdig gebruik is geen rekening gehouden.
- V.w.b. vereiste vergunning(en), uit hoofde van vestiging, bouw of milieu is er van uitgegaan dat deze destijds door het bevoegd gezag verleend zijn.
- De taxatie is tevens aan de hand van de ons ter beschikking gestelde informatie van de eigenaar en/of derden, zoals oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten en verstrekte informatie van het Kadaster. Hiervan hebben wij kennisgenomen en deze voor zover mogelijk gecontroleerd. Wij hebben het taxatierapport aan de hand van de gegevens en informatie met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de gegevens en informatie onjuist en/of onvoldoende zijn geweest.
- De taxatiewaarde betreft de waarde per waarde peildatum. De waarde op een andere datum kan afwijken.
- De getaxeerde waarde betreft de waarde kosten koper (K.K.)
- Anders dan vermeld is bij de waardering er van uitgegaan dat er geen rechten uit enige overeenkomst zijn, en er geen rechten van derden zijn met betrekking tot het getaxeerde. De onroerende zaak is vrij van huur, gebruik, gebruiksrechten, hypotheek en/of beslagen getaxeerd.
- Rapportage en waardering in het kader van functieveranderingsplannen waaronder expliciet, en niet limitatief begrepen, Rood voor rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en verevening in kader van compensatieberekeningen dienen te worden gezien als partijdeskundig advies. Deze betreffen uitdrukkelijk geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVt en kan niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.
- Er is geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de genoemde zouden blijken.
- Alle bedragen zijn exclusief BTW, er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, danwel te restitueren bedragen, premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm ook of hoe ook genaamd.
- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en voor het doel zoals omschreven in dit rapport. Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. Op deze waardering is de (meest recente) Regeling van Rentmeesters van toepassing. Deze zijn verkrijgbaar via ons kantoor of via de NVR (www.rentmeesternvr.nl).
- De aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het specifieke geval dekking biedt en voor zover opdrachtnemer in het specifieke geval op enige uitkering door haar verzekeraar recht kan doen gelden.