

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Langstraat 26 te Holten



Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Langstraat 26 te Holten

Opdrachtgever:

Naam: Familie Hulsman

Adres: Langstraat 26

Postcode: 7451 ND

Plaats: Holten

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 5266

Datum: 27 mei 2013

Projectleider: Mark Elshof

Landschapsontwerper: Sijtse Jan Roeters



Afbeelding 1. Topografische kaart met aanduiding projectgebied



INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Deelname aan de Rood voor Rood-regeling	7
1.3	Te behouden en nieuwe bebouwing	7
2	OMGEVINGSANALYSE	11
2.1	Beleidsanalyse	11
2.2	Landschapsontwikkelingsplan	19
2.3	Welstandsnota	19
2.4	Kaartanalyse, bodemkaart	21
3	VISIE	23
3.1	Landschap	23
3.2	Erfensemble	25
3.3	Beplanting	25
4	ONTWERP	27
4.1	Visie op de ontwikkeling	27
4.2	Elementen in het ontwerp	27
5	BEPLANTINGSPLAN	29
5.1	Uitbreiding bosperceel	29
5.2	Beplanting langs de toerit	29
5.3	Solitaire bomen en boomgroepen	29
5.4	Hagen	29
6	FINANCIËLE ONDERBOUWING	31
6.1	Waarde bouwbestemming	31
6.2	Sloopkosten	31
6.5	Conclusie	32





1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het erf aan de Langstraat 26 te Holten bevinden zich één bedrijfswoning (met inwoning) en een aantal landschapontsierende agrarische schuren. De varkensstallen zijn nog in gebruik voor het houden van vleesvarkens. De ligboxenstal staat inmiddels leeg. Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten over enkele jaren helemaal worden gestaakt en er geen passende vervolgfunctie voor de schuren is, kunnen deze schuren (inclusief mestbassin en de kuilvoeropslagen) vervolgens voor het grootste gedeelte worden gesloopt (zie voor de huidige situatie ook de foto's op de afbeeldingen 2 t/m 8).

1.2 Deelname aan de Rood voor Rood-regeling

De te slopen schuren hebben samen een oppervlakte van 1020 m² (zie ook afbeelding 16). Op basis van de regeling Rood voor Rood (waarbij minimaal 850 m² aan schuren moet worden gesloopt), mag ter compensatie van de sloop en een kwaliteitsverbetering van het landschap één woningbouwkwartier gerealiseerd worden. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten heeft per brief van 5 maart 2010 kenbaar gemaakt medewerking te verlenen aan het verzoek van 3 november 2009 tot deelname aan de Rood voor Rood-regeling. Het verzoek is in deze rapportage verder uitgewerkt.

1.3 Te behouden en nieuwe bebouwing

Op het erf is 1301 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Naast dat de huidige bedrijfswoning (met inwoning) behouden mag blijven, mag volgens het beleid van de gemeente Rijssen-Holten 25% van deze 1301 m² bedrijfsbebouwing, te weten 325 m², hergebruikt worden voor een nieuwe functie. De familie Hulsman wil op dit erf dan ook de voormalige graanschuur van 281 m² behouden. Deze schuur is in goede staat en noodzakelijk om machines op te slaan die nodig zijn voor het onderhoud van omliggende akkerbouwgronden (ruim 10 hectare).

Afbeelding 2. De twee woonhuizen op het erf

De nieuwe woning (maximaal 750 m³ conform het beleid) wordt voorzien van een bijgebouw (van maximaal 100 m²). Aangezien deze nieuwe woning ook een inwoonsituatie zal kennen en de familie Hulsman op termijn graag een bed en breakfast wil beginnen, wil de familie graag de laatste 44 m² her te gebruiken oppervlakte bij de nieuwe woning bijvoegen. Hiermee wordt de nieuwe woning 1000 m³. In het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Rijssen-Holten is verwoord dat ook nieuwe functies in de vorm van bed en breakfast zijn toegestaan. Door deze oppervlakte bij de woning aan te trekken, ontstaat niet het gevaar van vrijstaande recreatiegebouwen die op termijn vaak permanent worden bewoond. Ook ruimtelijk gezien past het samenvoegen in een groot gebouw beter in dit open landschap.



Afbeelding 4. Huidige situatie, te slopen schuur



Afbeelding 3. Landschapsontsierende schuur en beplanting op bestaande erf



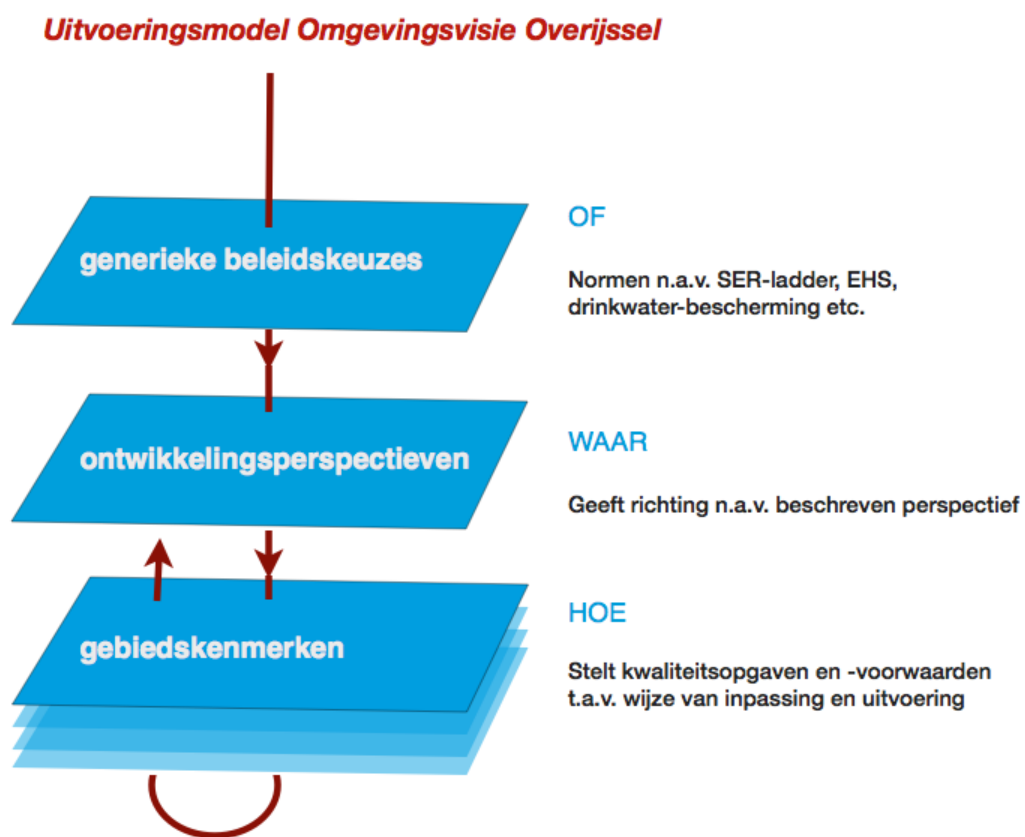
Afbeelding 5. Huidige situatie, te behouden voormalige graanschuur



Afbeelding 7. Huidige situatie, te slopen schuur



Afbeelding 6. Landschapsontsierende schuur en beplanting op bestaande erf



Afbeelding 8. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



2

OMGEVINGSANALYSE

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

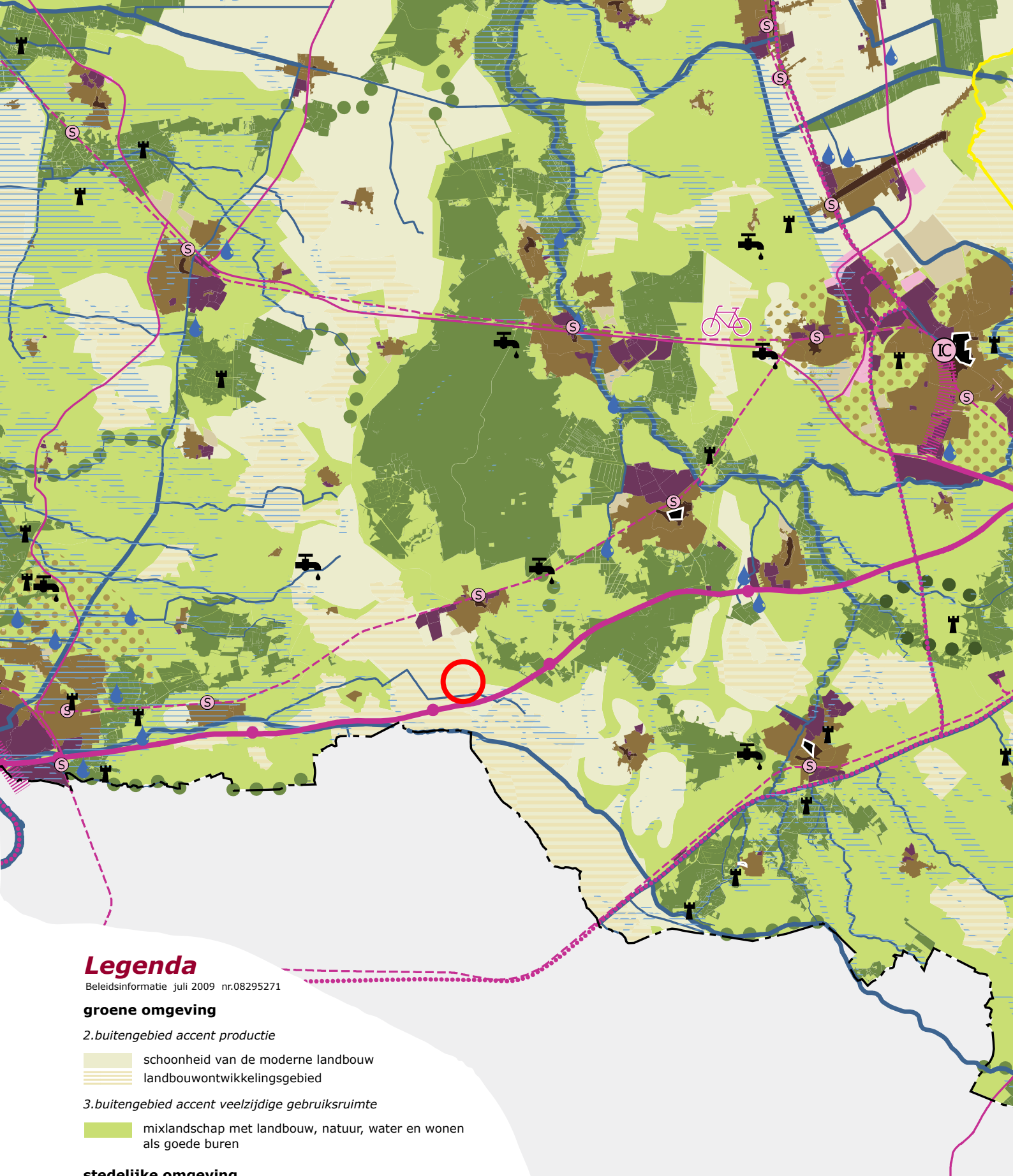
2.1 Beleidsanalyse

2.1.1 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

2.1.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen (zoals Rood voor Rood en Nieuwe landgoederen). Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie).



Legenda

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295271

groene omgeving

2.buitengebied accent productie

-  schoonheid van de moderne landbouw
-  landbouwontwikkelingsgebied

3.buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte

-  mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens

stedelijke omgeving

5.dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus

-  woonwijk
-  bedrijventerrein

overige beleidsaanduidingen

-  beekdal

Afbeelding 9. Ontwikkelingsperspectieven

2.1.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

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

2.1.4 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

2.1.5 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. Het projectgebied aan de Langstraat 26 te Holten behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied met accent productie’. Dit gaat om open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Hier is het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwing en bosstroken optimaal in harmonie met de schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. Verschillende typen agrarisch gebruik worden gestimuleerd door het beleid voor gebiedsinrichting (herverkaveling) en kwaliteitsbeleid voor agrarische erven.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit het geldende ontwikkelingsperspectief:

- modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte geven;
- landschappen herkenbaar houden en onderlinge contrasten versterken;
- verschillende typen agrarisch gebruik stimuleren.



Afbeelding 10. Omgevingsvisie: Natuurlijk laag

Gebiedskenmerkenkaart Natuurlijke laag

zandgebieden

- stuwwallen
- dekzandvlakte en ruggen
- brongebieden
- beekdalen en natte laagtes

veengebieden

- laagveengebieden (in cultuur gebracht)
- laagveenrestanten
- hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
- hoogveenrestanten

rivierengebieden

- rivierengebied - rivier en uiterwaarden
- oeverwallen
- komgronden

voormalig zuiderzeegebied

- zeekleigebied en randmeren

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295276



Afbeelding 11. Omgevingsvisie: Laag van het agrarische cultuurlandschap

Gebiedskenmerkenkaart Laag van het agrarisch cultuurlandschap

landschapstypes

- essen
- oude hoeven
- maten en flieren
- jonge heide- en broek-ontginning

structuurdragers

- essen
- verspreide eenmansessen
- rechte ontginningslijnen / wegen

nederzettingenvormen

- esdorpen
- Erven aan eenmansessen

2.1.6 Gebiedskenmerken, natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

De projectlocatie ligt in een dekzandvlakte en ruggengebied (zie afbeelding 10). De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om hier de verschillen in hoog en laag, droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. Het reliëf dient daarbij ruimtelijk bepalend te zijn. Doorgangen naar andere landschappen dienen te worden geaccentueerd en het zicht er op te worden versterkt. Grote openheid maakt het reliëf beleefbaar.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

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

2.1.7 Gebiedskenmerken, laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het projectgebied maakt deel uit van het jonge heide en broekontginningenlandschap (zie afbeeldingen 11 en 13).

Hieronder volgt het uitgangspunt vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied.

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



Afbeelding 12. Omgevingsvisie: Stedelijke en lust-leisure laag

Gebiedskenmerkenkaart Stedelijke laag Lust- en leisurelaag bebouwing

-  historische centra, binnensteden, landstadjes
-  bebouwingsschil 1900-1955
-  woonwijken 1955-nu
-  bedrijventerreinen

infrastructuur

-  autosnelwegen
-  autowegen
-  gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen
-  spoor met stations
-  kanalen en vaarten

landgoederen

-  landgoederen en buitenplaatsen

recreatieve voorzieningen

-  gebieden voor verblijfsrecreatie
-  attracties
-  recreatieve routes

bijzondere plekken

-  stads- en dorpsfronten
-  stads- en dorpsranden

ervaringen

-  donkerte

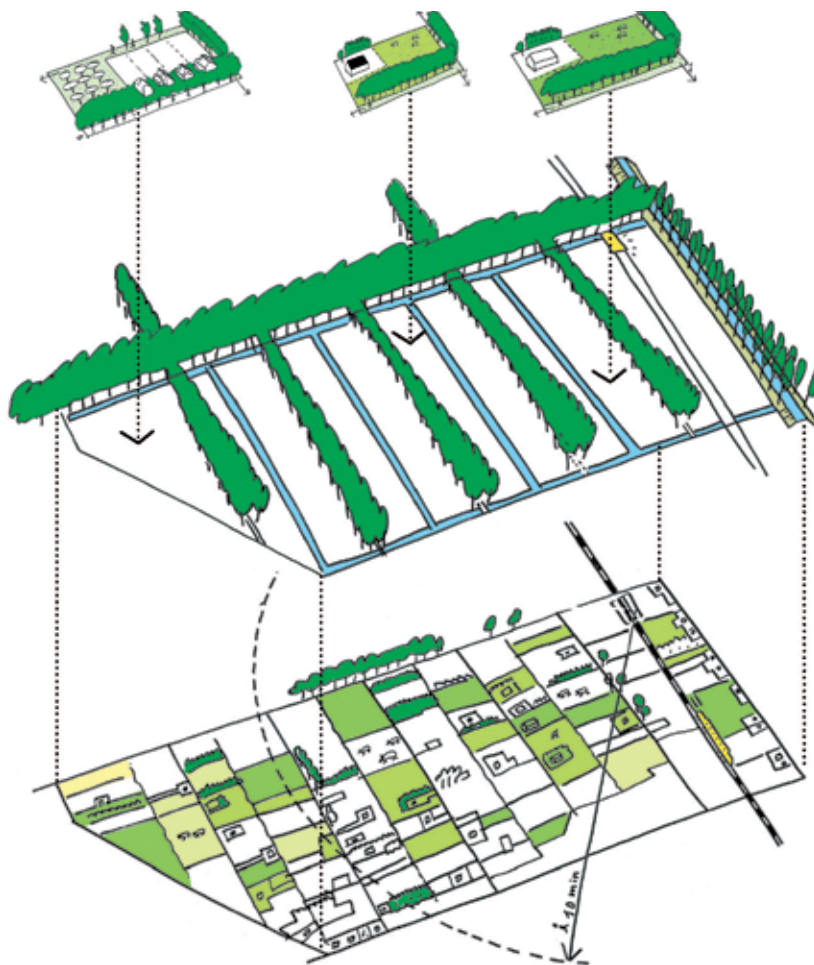
Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295279

2.1.8 Stedelijke laag en Lust- en Leisurelaag

Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen zijn vaak bepalend voor het straatbeeld en de skyline en bepalen de identiteit en belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Uniforme uitbreidingen aan de dorpen bedreigen de karakteristieke verschillen. Afzonderlijke projecten worden vaak op zichzelf staand ontwikkeld, en niet als onderdeel van een samenhangend geheel. Daardoor lopen differentiatie en de 'sense of place', waar juist toenemende behoefte aan ontstaat, gevaar.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de stedelijke laag (zie afbeelding 14) met betrekking tot het plangebied:

- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt.
- Ontwikkeling van erfensembles die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven.
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voorerf en achtererf.



Afbeelding 13. Principeschets Jopng heide en broekontginningenlandschap (Omgevingsvisie Overijssel 2009)



Het bieden van een kader of casco van wegbepanting, kruisingen van wegen open houden



Realiseren casco van watergangen



Landbouwontwikkelingsgebied: mogelijke inplaatsing van agrarische bedrijven



Openheid van het middengebied benadrukken



Behoud van openheid en weidevogelgebied (Fliermaten)



Het zichtbaar maken van de landweer langs de Scholmansdijk

2.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van gemeente Rijssen-Holten beschrijft de opbouw van het landschap in de gemeente.

Het projectgebied is in het LOP aangeduid als jonge ontginninglandschap (zie afbeelding 14). Specifiek ligt het projectgebied in deelgebied 3 en geldt het 'casco-concept'. Als belangrijkste uitgangspunt geldt dat de openheid ter plaatse behouden moet blijven voor weidevogels.

2.3 Welstandsnota

De Welstandsnota van de gemeente Rijssen-Holten geeft een aantal concrete uitgangspunten voor de nieuwe erfinrichting. Hieronder worden de belangrijkste van deze uitgangspunten opgesomd die van toepassing zijn op de landschappelijke inpassing. Een aantal overige uitgangspunten uit de welstandsnota zijn van toepassing bij de nadere uitwerking van het bouwplan.

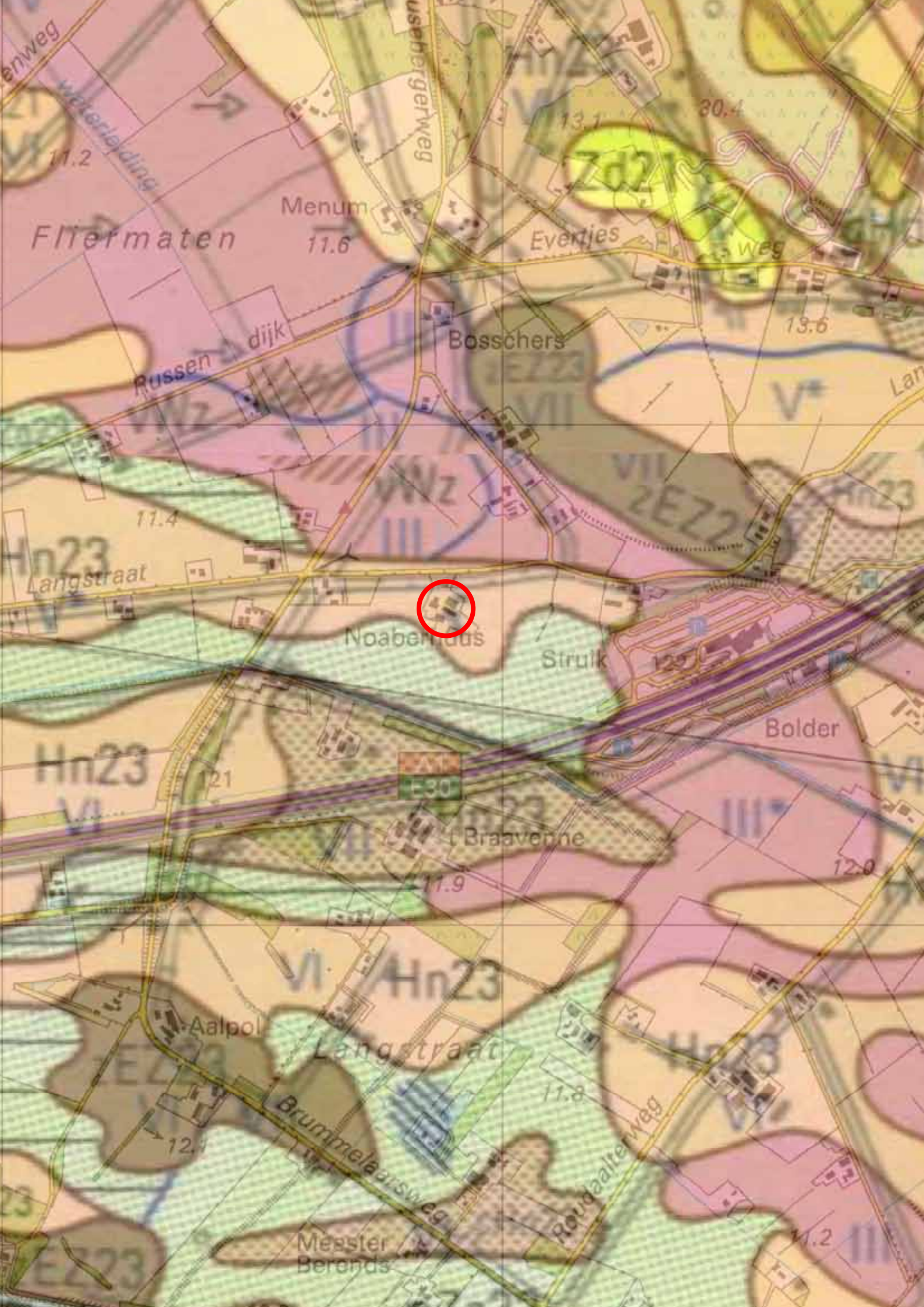
Landschap

- De gebouwen op het erf staan haaks op elkaar en rechtlijnig ten opzichte van de weg.
- Het landschap is open, er zijn weinig singels en beplanting. De boerenerven hebben soms een singelbeplanting.
- De erven bestaan meestal uit een woning en een of meerdere grote schuren.

Bebouwing

- De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen. Sommige boerderijen hebben hun agrarische functie verloren en zijn verbouwd tot een ander soortige bedrijfsruimte of manege.
- De boerderijen staan op grote afstand van elkaar en zijn groot van schaal. De woongebouwen hebben grote en hoge kappen, voornamelijk zadeldaken met een wolfseind.

Afbeelding 14. Landschapsontwikkelingsplan

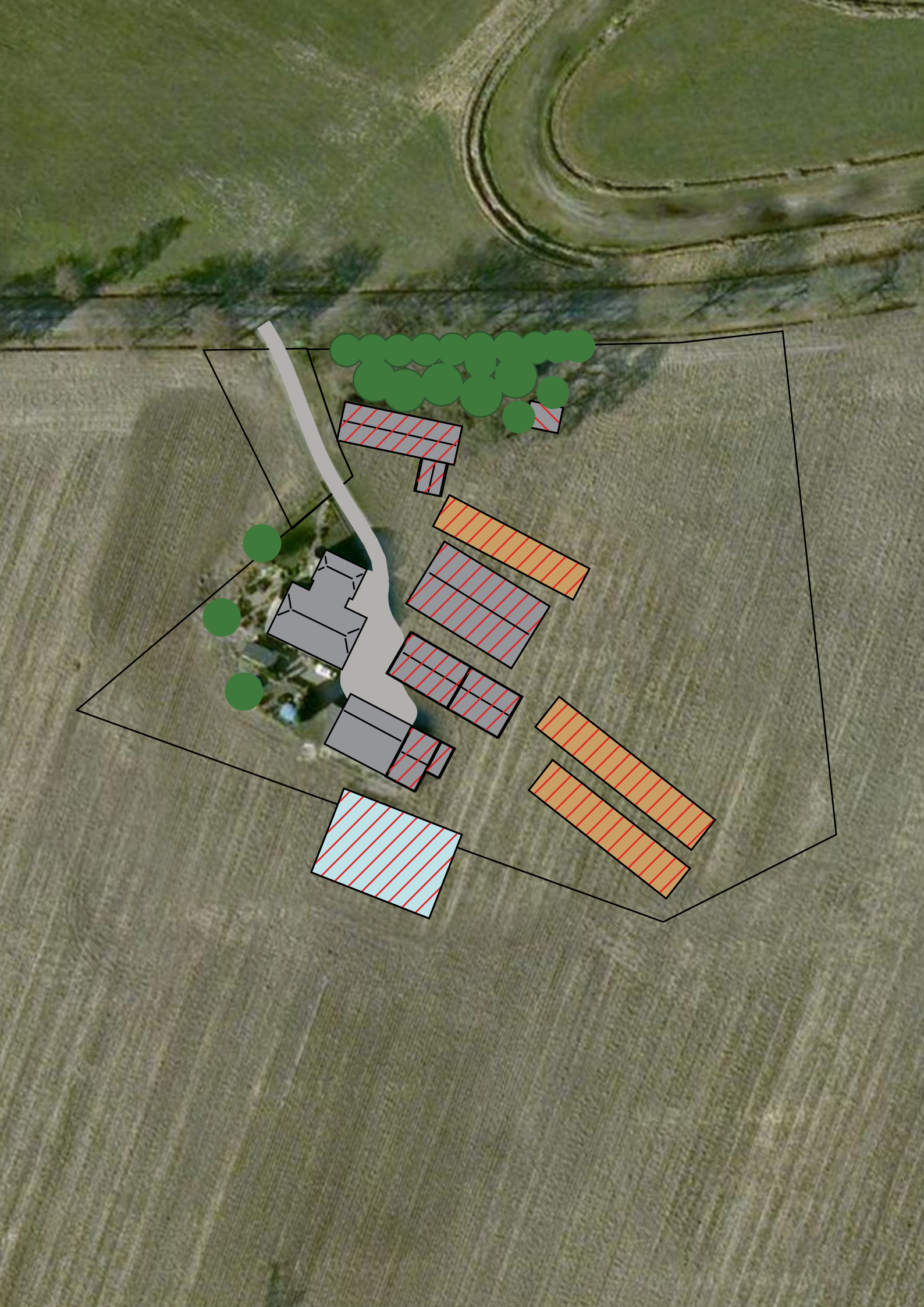


2.4 Kaartanalyse, bodemkaart

De bodemkaart geeft extra informatie en onderbouwing voor een goede plantkeuze (zie afbeelding 15). Op basis van de ondergrond en de grondwaterstand is een bosgemeenschap bepaald. Hieronder staan de bomen en struiken opgesomd die van nature op deze locatie voor zouden komen. Dit geeft een garantie voor een goede groei en aansluiting op flora en fauna in de omgeving.

De bodem betreft een veldpodzol (HN23) met grondwatertrap V*. Vanwege de agrarische achtergrond wordt uitgegaan van een voedselrijke situatie. De bosgemeenschap die hierbij past is Vochtig Wintereiken-Beukenbos. Door voor meerdere van onderstaande plantsoorten te kiezen ontstaat een grotere diversiteit dan dat wordt uitgegaan van een enkele soort. Bomen die hier voorkomen zijn beuk, wintereik, zomereik, ruwe en zachte berk, haagbeuk, esp, zwarte els en esdoorn. De struiken zijn vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar en boswilg. Dit is daarmee een zeer grote groep aan soorten beplanting waaruit gekozen kan worden.

Afbeelding 15. Bodemkaart van het projectgebied en omgeving





3

VISIE

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

3.1 Landschap

De uitgangspunten betreffende het landschap:

- De structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes moet waar mogelijk worden versterkt.
- De kenmerken van de landschappelijke structuur en de ondergrond en de historische en archeologische waarden wordt zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt.
- Het landschap is open, er zijn weinig singels en beplanting. De boerenerven hebben soms een singelbeplanting.
- De boerderijen staan op grote afstand van elkaar en zijn groot van schaal. De woongebouwen hebben grote en hoge kappen, voornamelijk zadeldaken met een wolfseind.
- De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen. Sommige boerderijen hebben hun agrarische functie verloren en zijn verbouwd tot ander soortige bedrijfsruimten of maneges.
- Als belangrijkste uitgangspunt moet de openheid ter plaatse behouden blijven voor weidevogels.

De structuur van het gebied, zoals de principeschets op afbeelding 13 ook laat zien, is sterk aanwezig rond het projectgebied. Deze structuur blijft dan ook intact. Door de relatief kleinschalige ontwikkeling op het erf worden deze grootschalige landschappelijke kaders niet aangetast. Door singelbeplanting rondom het erf aan te brengen wordt de landschapsstructuur versterkt. Door bebouwing te slopen en minder terug te bouwen wordt de waardevolle openheid vergroot. Verdere versterking onmogelijk omdat deze structuren zich niet binnen het projectgebied bevinden.

Afbeelding 16. Luchtfoto van het projectgebied en omgeving ((c) Google Earth 2011)



Eigen toerit

Zicht op 1 woning
tegelijk

Zicht op 1
woning tegelijk

Bestaand groenelement
versterken

Voorerf

Achtererf

Voorerf

Oppervlak erf neemt af
Open ruimte wordt groter

Huidig bouwblok

3.2 Erfensemble

De uitgangspunten betreffende het erfensemble:

- Er moeten erfensembles worden ontwikkeld die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven.
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voorerf en achtererf.
- De gebouwen op het erf staan haaks op elkaar en rechtlijnig ten opzichte van de weg.
- De erven bestaan meestal uit een woning en een of meerdere grote schuren.

De bijgebouwen van de woningen liggen beide aan de achterkant van het erf. Zo wordt de karakteristieke erfstructuur benadrukt. De nokrichting van woning en bijgebouw staan haaks op elkaar om het rechtlijnige, functionele en strakke karakter te versterken. Het huidige erf wordt alleen van 1 kant vanaf de Langstraat beleefd. Dit komt omdat het erf ongeveer 45 meter vanaf de straat ligt en tussen de straat en de woning een bosschage is gesitueerd. Doordat de nieuwe woning aan de oostkant van de bestaande bosschage wordt gesitueerd blijft het beeld van 1 erf gehandhaafd. Het bijgebouw wordt zo gesitueerd dat het zicht op de benzinepomp langs de A1 ontnomen wordt.

3.3 Beplanting

De uitgangspunten betreffende beplanting:

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

Bovenstaande punten komen terug in de keuze voor de plantsoorten voor de landschappelijke elementen. In paragraaf 2.4 zijn de soorten toegelicht. Met de bestaande bodem en waterhuishouding zijn vele soorten mogelijk.





4

ONTWERP

4.1 Visie op de ontwikkeling

De plek waar de te slopen bebouwing staat wordt na de sloop aangetrokken bij het weiland. Het nieuwe woonhuis met bijgebouw wordt binnen het bestaande bouwblok gerealiseerd. Doordat vanaf de weg maar een van beide woningen tegelijk zichtbaar is, blijft het idee van een groot erf behouden. De situering van het bijgebouw is zo dat het zicht op de benzinepomp langs de A1 vanuit het huis ontnomen wordt.

4.2 Elementen in het ontwerp

4.2.1 Toerit

Voor de nieuwe woning wordt een nieuwe toerit aangelegd. Aan een zijde van deze toerit wordt een bomenrij geplant. Dit zorgt voor een stevig groen raamwerk dat het erf een minder stenig karakter geeft.

4.2.2 Orthogonale erfstructuur

De situering van de bebouwing ten opzichte van elkaar is bepalend voor de uitstraling en inpassing van het erf in de omgeving. Door dit met de nokrichting haaks op elkaar te situeren wordt aangesloten op het rationele landschapstype.

4.2.3 Bescheiden siertuin en boomgroep op het achtererf

Het nieuwe erf kent een bescheiden siertuin aan de noordkant, karakteristiek voor Sallandse erven omsloten door hagen. Op het achtererf wordt een boomgroep van eik en kastanje geplaatst. Dit past bij het onderscheid tussen voor- en achtererf.



Afbeelding 19. Beplantingsplan. De nummers corresponderen met de paragrafen van dit hoofdstuk



5

BEPLANTINGSPLAN

In dit hoofdstuk wordt per element aangegeven welke plantsoorten worden toegepast en wat het streefbeeld is. Dit is ook vertaald in een kostenplaatje in de tabel op de volgende pagina. In paragraaf 2.4 is op basis van de bodem en waterhuishouding zoals vermeld op de bodemkaart een schatting gedaan van de plantsoorten die hier van nature voorkomen. Het gaat om een vrij grote groep aan plantsoorten waaruit gekozen kan worden. Voor bomen gaat het om de beuk, wintereik, zomereik, ruwe en zachte berk, haagbeuk, esp, zwarte els en esdoorn. Voor Struiken gaat het om: vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar en boswilg.

5.1 Uitbreiding bosperceel

Het huidige bosperceel van circa 900 m² wordt versterkt met ongeveer 500 m². Hierdoor ontstaat een duidelijke scheiding tussen beide erven zodat je er vanaf de weg maar een tegelijkertijd kan zien. De uitstraling zal gelijk zijn aan de huidige opstand. Belangrijk hierbij is dat een er een duidelijke mantel en zoomvegetatie kan ontwikkelen.

5.2 Beplanting langs de toerit

Langs de toerit voor de nieuwe woning wordt eenzijdig een bomenrij aangeplant. Hierdoor blijft de uitstraling van de toerit ondergeschikt aan die van de weg. Dit zorgt voor behoud van karakter van het landschap. De bestaande toerit wordt aangekleed met enkele eiken. Deze zorgen ervoor dat het element met een zekere massa behoud, zodat de toerit niet leeg in het landschap komt te liggen, na het verwijderen van de bijgebouwen.

5.3 Solitaire bomen en boomgroepen

De solitaire bomen op het achtererf versterken de karakteristieke structuur van voor en achtererf. Daarnaast voorkomen ze een te stenig karakter van het erf en zorgen zo voor een duidelijke scheiding tussen erf en landschap. Verdichting van het landschap wordt vermeden in verband met de waardevolle grootschalige openheid. Qua soorten kunnen de boomgroepen en solitaire bomen uit de wat bijzondere soorten worden gekozen. Te denken valt aan de haagbeuk, wintereik, beuk, noot en kastanje.

5.4 Hagen

Als scheiding tussen siertuin en agrarische gronden komen hagen als scheiding. Ze kunnen bestaan uit haagbeuk of beuk.

Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids prijs	Totaal prijs ex btw 19%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Uitbreiden bosperceel						
	Leveren inheemse onderbegroeiing (3 planten per 2 m2)	500	m2	€ 1,25		€ 630
	Aanplanten onderbegroeiing	500	m2	€ 1,00	€ 500	
2. Beplanting langs toerit						
	Leveren eiken. Maat 16-18	20	stuks	€ 101,00		€ 2.020
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 50cm diep	20	stuks	€ 40,00	€ 800	
3. Solitaire bomen						
	Leveren beuk. Maat 16-18	6	stuks	€ 155,00		€ 930
	Leveren walnoot. Maat 16-18	4	stuks	€ 85,00		€ 340
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 50cm diep	10	stuks	€ 40,00	€ 400	
4. Hagen						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	195	m1	€ 10,80		€ 2.106
	Toepassen grondverbetering plantsleuf	195	m1	€ 12,00	€ 2.340	
	Aanbrengen haagplantsoen (2 rijig)	195	m1	€ 9,50	€ 1.850	
Subtotaal				€ 5.890	€ 6.026	

Onvolledigheids toeslag	5	€	290	€	300
Uitvoeringskosten	4	€	240	€	240
Algemene kosten	4	€	240	€	240
Winst & risico	5	€	290	€	300
Subtotaal toeslagen				€ 1.060	€ 1.080

subtotaal ex btw	€	6.950	€	7.106
subtotaal incl btw	€	8.270	€	7.530
Eindtotaal incl btw	€		€	15.800



FINANCIELE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwka­vel. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

6.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwka­vel. Uit het taxatierapport (zie bijlage 1) blijkt dat de waarde van een bouwrijpe kavel van 1.000 m² uitkomt op een bedrag van € 165.000,- en de waarde van de ondergrond van de kavel (1.000 m²) € 5.000,-. De waardestijging van de locatie van de woningbouwka­vel bedraagt daarmee € 160.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

6.2 Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde bedragen de sloopkosten aan de Langstraat 26 te Holten € 25.500,-.

6.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwka­vel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in “Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel”. In bijlage 2 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Langstraat 26 te Holten. Deze bedraagt € 145.151,-. Dertig procent hiervan, € 43.545,- hoeft de initiatiefnemer niet te investeren.

6.4 Investerings in ruimtelijke kwaliteit

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

Waarde bouwbestemming bouwkafeel	€ 160.000,-.
Sloopkosten (€25/m2 + asbestsanering)	€ 25.500,-.
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	<u>€ 43.545,-.</u>
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 90.955,-.

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het erf met de bestaande woning en de nieuwe bouwkafeel. De kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 15.800,- (zie hoofdstuk 5).

Daarnaast liggen de daadwerkelijke sloopkosten op de locatie aan de Langstraat 26 hoger dan de gehanteerde standaardwaarde, vooral door de aanwezigheid van asbest. Hiertoe zijn twee slooppoffertes opgevraagd. Uitgaande van de offerte waarin de laagste prijs wordt gehanteerd voor de asbestsanering bedragen de totale kosten voor deze asbestsanering (zie bijgevoegde offertes van in bijlage 3) € 35.522,- (incl. BTW). Deze asbestsanering geldt als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

De bestaande kapschuur wordt aan de buitenzijde ruimtelijk verbeterd. De kosten van € 26.910,- (zie bijlage 4) mogen voor 50% worden opgedragen als ruimtelijke investering in het Rood voor Rood-plan.

De advieskosten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit kunnen ook worden opgedragen. In dit geval zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude en Countus, kosten voor het opstellen van de taxatierapporten en voor een asbestinventarisatierapport (zie bijlage 3). Daarbij opgeteld komen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de noodzakelijke onderzoeken en de leges. Het totale bedrag voor plankosten bedraagt € 25.000,-. In de tabel hierna zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten	€ 15.800,-
Asbestsanering	€ 35.522,-
Kosten verbeteren kapschuur	€ 13.455,-
Plankosten: advieskosten, onderzoeken, bestemmingsplan, etc.	<u>€ 25.000,-</u>
Totaal	€ 89.777,-

6.5 Conclusie

In dit geval wordt € 89.777,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Deze investering is € 1.178,- lager dan de verplichte investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit bedrag zal in het landschapsfonds van de gemeente worden gestort.



Taxatierrapport

Langstraat 26

Holten



November 2011

TAXATIE

Taxateur en opdrachtgever

- Ondergetekende: G.H. Beltman.
Makelaar in en taxateur van onroerende goederen, als zodanig beëdigd door de Arrondissementsrechtbank te Zutphen.
Verbonden aan Beltman Makelaars, gevestigd te Lochem, Smeestraat 5, postcode 7241 AT.
Als Makelaar taxateur beëdigd op 9 december 1994 door de rechtbank te Zutphen.
Ingeschreven in het register Wonen/MKB. Gecertificeerd bij VastgoedCert te Rotterdam op 1 september 2006 onder nummer RMT06.609.3906.
Lid van de NVM.
- Opdrachtgever: G.H. Hulsman.
Wonende Langstraat 26, 7451 ND te Holten.
Tel. 06-20598781; gerrithulsman@hotmail.nl

Onroerende zaak:

- Een perceel gelegen aan de openbare weg Langstraat 26 te Holten (postcode 7451 ND), ter grootte van ongeveer 1.000 m².
- Kadastraal bekend gemeente Holten, sectie I, een gedeelte van ca. 10 are van nummer 1223, groot 3 are en 82 centiare.

Doel van de taxatie:

Het verkrijgen van inzicht in de onderstaande gespecificeerde economische waarden van het onderhavige perceel onder bepalingen van de Rood voor Rood regeling, welke nog niet definitief voor dit perceel is vastgesteld.

1. WEVAB : de economische waarde bij (huidige) agrarische bestemming.
2. WEV +/- : de waarde in het economische verkeer na functiewijziging in het kader van Rood voor Rood.

Uitgangspunten:

- In de waardering is geen rekening gehouden met de kosten die nog gemaakt moeten worden om het perceel bouwrijp te maken.
- Een bodemonderzoek heeft niet plaatsgevonden, uitgegaan is van schone grond.
- Jegens anderen dan de opdrachtgever accepteert ondergetekende geen verantwoordelijkheid.
- Deze taxatie gaat uit van de fictieve situatie dat de Rood voor Rood regeling definitief voor onderhavig perceel is vastgesteld.

Waardering:

Ondergetekende verklaart hierbij dat hij de onderhavige onroerende zaak ter plaatse heeft opgenomen op 29 november 2011 komt tot de navolgende waardering.

1. WEVAB : de economische waarde bij (huidige) agrarische bestemming:
€ 5.000 zegge vijfduizend euro.
2. WEV +/-: de waarde in het economische verkeer na functiewijziging:
€ 165.000,- zegge eenhonderdvijfenzestigduizend euro.

Ondertekening:

- Aldus te goeder trouw opgemaakt naar beste kennis en wetenschap, op de eed door mij bij de aanvaarding mijner bediening als makelaar ter Arrondissementsrechtbank te Zutphen afgelegd, en ondertekend te Lochem op 30 november 2011.


G.H. Beltman



Beltman Makelaars
Smeestraat 5
7241 AT Lochem
0573 - 432 432
info@beltman.nl
www.beltman.nl

Verzamelstaat totale locatie

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Gegevens aanvrager

naam:	De heer G.H. Hulsman	Jaar	2011
straat:	Langstraat 26		
postcode en plaats:	7451 ND Holten		
cliëntnummer	620200		

Omschrijving	Oppervlakte in m ²	Vervangings- waarde	Gecorrigeerde vervangingswaarde
Ligboxenstal (nr. 4)	411	€ 260.967	€ 66.455
Vleesvarkenstal (nr. 5)	150	€ 73.070	€ 26.461
Vleesvarkenstal (nr. 8)	233	€ 146.140	€ 36.535
Carport (nr. 3)	28	€ 2.499	€ 625
Kippenhok/bergruimte (nr. 9)	92	€ 16.422	€ 4.106
Veldschuur (nr. 6)	110	€ 17.050	€ 4.263
Mestbassin (nr 11)	407,5	€ 29.325	€ 7.331
Totaal	1.432	€ 545.473	€ 145.776
30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde			€ 43.733

Rekenblad GVW Melkvee

Gegevens aanvrager

gebouw naam Ligboxenstal Jaar 2011
 naam De heer G.H. Hulsman

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer 4
 oppervlakte 411 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN/melkkoe	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal melkkoeien	vervangingswaarde
Ligboxenstal (nr. 4)	€ 6.069	€ -	€ 6.069	43	€ 260.967
	€ -	€ -	€ -		€ -

Correctie vervangingswaarde ivm verwijderde onderdelen € -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	260.967
restwaarde 25%	€	65.242 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	195.725

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

aanwezig	onderdeel				afschrijving		waarde na afschrijving
	afschrijving	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
	5%	€ -	1977	34	100%	€ -	€ -
	5%	€ -		0	0%	€ -	€ -
	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd. In alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknapt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na afschrijving
onderdeel	afschrijving	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
stal	5%	€ 1.618	2006	5	25%	€ 405	€ 1.214
melkstal	10%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
investering	0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 1.214

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	1.214
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	1.214

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	1.214
restwaarde	€	65.242 +
	€	66.455

gecorrigeerde vervangingswaarde € 66.455

Rekenblad GVW Vleesvarkens

Gegevens aanvrager

gebouw naam Varkensstal volgnr. 5 Jaar 2011
 naam Langstraat 26

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer 5
 oppervlakte 150 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN/plaats	toeslag/ aftrek	verv.waarde per plaats	aantal eenheden	vervangingswaarde
Vleesvarkenstal (nr. 5)	€ 631	€ 100	€ 731	100	€ 73.070
	€ -	€ -	€ -	0	€ -
	€ -	€ -	€ -	0	€ -

Correctie vervangingswaarde ivm verwijderde onderdelen

€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 73.070
 restwaarde 25% € 18.268 -
 vervangingswaarde-restwaarde € 54.803

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
100% romp	34%	€ 18.633	1975	36	90%	€ 16.770	€ 1.863
100% afbouw	34%	€ 18.633	1975	36	100%	€ 18.633	€ -
100% inrichting	32%	€ 17.537	1975	36	100%	€ 17.537	€ -

Onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd. In alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknapt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na afschrijving
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
renovatie dak	100%	€ 7.235	2006	5	13%	€ 904	€ 6.331
afbouw	0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 8.194

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 8.194
 correctiefactor functionele veroudering 1,00
 functionele afschrijving € -
 bedrag na afschrijving € 8.194

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 8.194
 restwaarde € 18.268 +
 € 26.461

gecorrigeerde vervangingswaarde € 26.461

Rekenblad GVW Vleesvarkens

Gegevens aanvrager

gebouw naam Varkensstal volgnr. 8 Jaar 2011
 naam Langstraat 26

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer 8
 oppervlakte 233 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN/plaats	toeslag/ aftrek	verv.waarde per plaats	aantal eenheden	vervangingswaarde
Vleesvarkenstal (nr. 8)	€ 631	€ 100	€ 731	200	€ 146.140
	€ -	€ -	€ -		€ -
	€ -	€ -	€ -	0	€ -

Correctie vervangingswaarde ivm verwijderde onderdelen

€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 146.140
 restwaarde 25% € 36.535 -
 vervangingswaarde-restwaarde € 109.605

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
100%	romp	34% € 37.266	1970	41	100%	#####	€ -
100%	afbouw	34% € 37.266	1970	41	100%	#####	€ -
100%	inrichting	32% € 35.074	1970	41	100%	#####	€ -

Onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd. In alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknippt' en een apart rekenblad worden ingevuld

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

Totaal na technische afschrijving € -

Functionele afschrijving

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € -
 restwaarde € 36.535 +
 € 36.535

gecorrigeerde vervangingswaarde € 36.535

Rekenblad GVW Werkplaats, opslag, overige Werktuigenberging en opslagruimte

Gegevens aanvrager

gebouw naam Carport, kippenhok, veldschuur Jaar 2011
De heer G.H. Hulsman

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer 3+6+9
oppervlakte 230 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN in €	eenheid	verv.waarde per eenheid	aantal m2	vervangingswaarde per onderdeel
Carport (nr. 3)	€ 89	per m2	€ 89	28	€ 2.499
Kippenhok/bergruimte (nr. 9)	€ 179	per m2	€ 179	92	€ 16.422
Veldschuur (nr. 6)	110-155	per m2	€ 155	110	€ 17.050
bergruimte/opslagruimte	89-131	per m2			€ -
sleufsilos					
vloer	30-48	per m2	€ -		€ -
wanden	107-161	per m2 wand	€ -		€ -
perssapput 2 m3	476	per stuk	€ -		€ -
perssapgoot	11-16	per m	€ -		€ -
Overige gebouwen					
Divers			€ -		€ -
Totaal				€	35.971
Correctie vervangingswaarde ivm verwijderde onderdelen				€	-

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	35.971
restwaarde	25%	€ 8.993 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	26.978

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
Carport (nr. 3)	5,0%	€ 1.874	1977	34	100%	€ 1.874	€ -
Kippenhok/bergruimte (nr. 9)	5,0%	€ 12.317	1975	36	100%	€ 12.317	€ -
Veldschuur (nr. 6)	5,0%	€ 12.788	1975	36	100%	€ 12.788	€ -
Bergruimte/opslag	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
sleufsilos	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
Divers	0,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Totaal						€	-

Functionele afschrijving

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	8.993 +
	€	8.993

gecorrigeerde vervangingswaarde € 8.993

Rekenblad GVW Mestopslag Mestopslag

Gegevens aanvrager

gebouw	Mestbassin (nr 11)	Jaar	2011
naam	Langstraat 26		

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer	11
oppervlakte	407,5 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN in €	eenheid	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde per onderdeel
kelder					
kelder 200 m3	143-155	per m3	€ 155	15	€ 2.325
kelder 500 m3	125-143	per m3	€ -		€ -
foliebassin					
foliebassin 500 m3	42-54	per m3	€ 54	500	€ 27.000
foliebassin 1000 m3	36-42	per m3	€ -		€ -
mestzak					
mestzak 300 m3	77-83	per m3	€ -		€ -
mestzak 500 m3	54-77	per m3	€ -		€ -
Totaal					€ 29.325
Correctie vervangingswaarde ivm verwijderde onderdelen					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	29.325
restwaarde	25%	€ 7.331 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	21.994

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
kelder							
kelder 200 m3	5,0%	€ 1.744	1970	41	100%	€ 1.744	€ -
kelder 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
foliebassin							
foliebassin 500 m3	10,0%	€ 20.250	1992	19	100%	€ 20.250	€ -
foliebassin 1000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestzak							
mestzak 300 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestzak 500 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Totaal							€ -

Functionele afschrijving

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	7.331 +
	€	7.331
gecorrigeerde vervangingswaarde		€ 7.331



Illustratie 1. Overzicht gebouwen bestaande situatie.

Nr op luchtfoto	Naam/ omschrijving	Te slopen oppervlakte
3	Carport	28
4	Ligboxenstal	411
5	Varkensschuur	150
6	Veldschuur	110
8	Varkensschuur	233
9	Kippenhok	92
11	Mestbassin	408
		1.432



LOON GRONDVERZETBEDRIJF

P.A.P. Holten BV
Evertjesweg 9
7451 NR Holten
T : 0548 - 36 17 78
F : 0548 - 36 53 27
M : 06 - 222 35 243
E : info@papholten.nl
I : www.papholten.nl

G.H. Hulsman
Langstraat 26
7451ND Holten

Holten, 30 November 2011

**Betreft: Offerte diverse sloopwerkzaamheden en grondwerk aan de
Langstraat 26 te Holten.**

Geachte heer Hulsman,

In antwoord op uw aanvraag, doen wij u deze vrijblijvende offerte toekomen.

Het gaat hierbij om:

1)Asbestsanering:

- Verwijderen en afvoeren asbest volgens wettelijk besluit, hoeveelheden en situatie volgens ingeleverde asbestinventarisatie rapport (project nummer: 11BV9231 van 28 Juli 2011)
Incl. opstellen werkplan, meldingen, verpakken asbesthoudende materialen en vrijgaven door erkende instanties.
Incl. laden, transport en storkosten asbest naar erkende verwerker

o Totaal 1) Asbestsanering kunnen wij u aanbieden voor een prijs van € 29.850.—

2)Sloopwerk: Verwijderen en afvoeren van:

• Ligboxenstal	afm. 16,50 x 15,50	411 m2
• Varkenschuur	afm. 14,30 x 10,50	150 m2
• Veldschuur	afm. 12,00 x 9,20	110 m2
• Aanbouw Graanschuur	afm. 3,00 x 8,00	24 m2
• Varkensschuur	afm. 27,70 x 8,40	233 m2
• Kippenhok	afm. 10,20 x 9,00	92 m2
• Kuilvoeropslagen / Straatwerk	afm. Ca.	650 m2
• Mestopslag	afm. Ca. 23,00 x 17,00	390 m2

o Totaal 2) Sloopwerk kunnen wij u aanbieden voor een prijs van € 29.750.—

3)Grondwerk:

- Leveren en verwerken grond ter plaatse van gesloopte opstallen/kelders 500 m3/los

o Totaal 3) Grondwerk kunnen wij u aanbieden voor een prijs van € 5.300.— +

o Totaal 1 t/m 3 kunnen wij u aanbieden voor een totaalprijs van € 64.900.—



LOON GRONDVERZETBEDRIJF

P.A.P. Holten BV
Evertjesweg 9
7451 NR Holten
T : 0548 - 36 17 78
F : 0548 - 36 53 27
M : 06 - 222 35 243
E : info@papholten.nl
I : www.papholten.nl

De volgende werkzaamheden zijn niet in de offerte meegenomen:

- Slopen werktuigenloods (alleen asbestsanering werktuigenloods)
- Verwijderen, verwerken of afvoeren mest uit mestkelders
- Aanvoeren, huur of afvoeren van rijplaten
- Verwijderen of afvoeren verborgen funderingen/(zink-)putten/kelders begravingen enz.
- Het zeven van de grond t.p.v. sloopwerk
- Leveren of verzorgen sloopvergunning of asbestinventarisatie rapporten
- Het afvoeren van zand of grond
- Verwijderen of afvoeren eventueel aanwezige/gevonden asbest wat niet omschreven staat in asbestinventarisatie rapport
- Schade aan kabels en leidingen die niet bekend zijn bij P.A.P. Holten B.V.
- Leveren of verzorgen diensten anders dan omschreven

Voorwaarden:

- Meerwerk verrekenbaar
- Te slopen opstellen geheel leeg en bezemschoon opleveren voor start sloopwerkzaamheden, de opstellen met binnen saneringen dienen stofvrij te worden opgeleverd
- Tijdens sloopwerkzaamheden geldige sloopvergunning en asbestinventarisatie rapport aanwezig is
- Alle nutvoorzieningen voor start sloopwerkzaamheden afgesloten zijn, toch tijdens asbestsanering vrij gebruik van stroom 220volt en stromend water mogelijk is
- Voldoende werk- en opslag ruimte aanwezig is tijdens werkzaamheden
- Genoemde hoeveelheden en tarieven gelden voor opdracht van het totale werk, en geldig voor de door u ingeleverde tekeningen en asbestinventarisatie rapport
- Alle genoemde bedragen zijn **exclusief 19% BTW**
- De facturatie zal geschieden in n.o.t.k. termijnen
- Uitvoering in onderling overleg voor 1 Maart 2012
- Offerte is geldig tot **31 December 2011**

Er van uitgaande u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan,
zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet,

Met vriendelijke groet,

Namens P.A.P. Holten B.V.
Wilco Stegeman

- Blad 2 -

Offerte 2110304-1
Dhr. G. Hulsman
d.d. 29-7-2011

M.H. Hoogeboom Raalte BV
Stations Boeierstraat 5
8102 HS Raalte
Recycling Stobbenbroekerweg 16
8101 NT Raalte
Recycling Rijnlandstraat 3
8028 PX Zwolle

T 0572 - 35 22 50
T 0572 - 35 56 16
www.hoogeboom-raalte.nl
info@hoogeboom-raalte.nl

Telefoon 14 29 31 314
Telefoon 9910 29 917
RAB 8043.65.994.B01
RAB 38014408

Specificatie prijs

Asbestsaneringen
Sloopwerken
Grondwerk

28850.00
29850.00
6950.00

Totaalprijs exclusief 19 % BTW in EUR
BTW 19 %

65650.00
12473.50

Totaalprijs inclusief 19 % BTW in EUR

78123.50

Uitgangspunten

- Exclusief slopen werktuigloods. Deze wordt uitsluitend ontdaan van de asbest golfplaten.
 - Voor de bovenstaande werkzaamheden kan een sloopvergunning of sloopmelding verplicht zijn, deze dient dan uiterlijk 1 week voor aanvang van de werkzaamheden op ons kantoor aanwezig te zijn. Sinds 1 maart 2006 is het verplicht dat er een asbestinventarisatie gemaakt wordt conform de SC-540. De kosten van deze inventarisatie bedraagt afhankelijk van het pand tussen de 275,- en 480 EUR exclusief 19% BTW.
 - De asbestverwijderingswerkzaamheden dienen uiterlijk 1 week voor aanvang door ons gemeld te worden bij de certificerende instelling en de arbeidsinspectie
 - De asbestverwijderings werkzaamheden mogen niet uitgevoerd worden bij temperaturen onder de 5 graden boven 0.
 - Exclusief het verwijderen en afvoeren van eventueel andere, dan in deze offerte vermelde, aanwezige asbesthoudende materialen
 - Exclusief het verwijderen en afvoeren van eventueel aanwezige asbesthoudende materialen onder de betonvloeren.
 - Exclusief het aanbrengen van dekzeilen t.b.v. het voorkomen van waterschade.
 - Exclusief de kosten t.a.v. schade die ontstaat als gevolg van regenval tijdens en na de werkzaamheden
 - De te slopen opstallen dienen door de opdrachtgever geheel leeg te worden opgeleverd.
 - Het slopen wordt uitgevoerd m.b.v. een sloophamer op lucht, dit veroorzaakt trillingen, stof en lawaai. Indien er voorzieningen of indien de werkzaamheden op een andere wijze uitgevoerd dienen te worden dan worden de meerkosten aan U doorberekend. Tevens wijzen wij iedere aansprakelijkheid t.g.v. deze trillingen af.
- Ons bedrijf is gecertificeerd conform de BRL SVMS-007. In de BRL SVMS-007 wordt exact omschreven hoe het sloopproces bij een gecertificeerde sloopaannemer verloopt. Centraal staat een zorgvuldige werkvoorbereiding en een veilig en milieukundig verantwoorde uitvoering van het sloopproject.
- De proceseisen in BRL zijn gebaseerd op de volgende stappen: 1. Werkaanvraagbeoordeling, 2. Stoffeninventarisatie / inspectie sloopobject, 3. Aanbieding, 4. Contractbeoordeling, 5. Werkvoorbereiding, 6. Uitvoering van de sloop, 7. Behandeling en afvoer sloopmaterialen, 8. Oplevering en 9. Stoffenverantwoording. (Op verzoek toegezonden).
- Deze offerte is geldig tot 18-10-2011

Wij hopen U hiermee een passende aanbieding gedaan te hebben, en zien Uw reactie tegemoet.
Mocht U nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt U contact opnemen met Gert Hoogeboom (rechtstreeks nummer 06-51230104).

Met vriendelijke groet,

Hoogeboom Raalte
Gert Hoogeboom

Bijlage : Algemene voorwaarden Hoogeboom Raalte versie 1 d.d. 28-10-2003



Offerte

Dhr. G. Hulsman
t.a.v. de heer G. Hulsman
Langstraat 26
7451 ND HOLTEN

Raalte , 29-7-2011

Offerte 2110304-1

Geachte heer Hulsman,

Hierbij doen wij U de prijsopgave toekomen voor de onderstaande werkzaamheden ten behoeve van het slopen rood-voor-rood schuren aan de Langstraat 26 te Holten.

Werkzaamheden

Bpst Omschrijving

Aantal Eenheid

9 Asbestsaneringen

9.02	Opstellen werkplan en melding verzorgen	1.00	st
9.04	Visuele inspectie buitenwerkzaamheden	1.00	st
9.06	Vrijgave meting binnenwerkzaamheden	3.00	st
9.10	Verwijderen en afvoeren asbestgolfplaten varkenschuur	265.00	m2
9.12	Verwijderen en afvoeren van vlakke beplating varkenschuur deze varkenschuur dient van binnen geheel schoon en stofvrij aan ons te worden opgeleverd voor aanvang van de werkzaamheden!	235.00	m2
9.14	Verwijderen en afvoeren asbestgolfplaten ligboxenstal	460.00	m2
9.16	Verwijderen en afvoeren van vlakke beplating ligboxenstal	54.00	m2
9.18	Verwijderen en afvoeren van gevelbeplating ligboxenstal	150.00	m2
9.20	Verwijderen en afvoeren asbestgolfplaten varkenschuur	70.00	m2
9.22	Verwijderen en afvoeren asbestgolfplaten werktuiglloods	120.00	m2
9.24	Verwijderen en afvoeren asbestgolfplaten kapschuur	325.00	m2
9.26	Verwijderen en afvoeren van asbest golfplaten kippenhok	110.00	m2
9.28	Verwijderen en afvoeren van asbest golfplaten carport	22.00	m2

10 Sloopwerken

10.02	Slopen en afvoeren varkensschuur 27.7*8.4	255.00	ton
10.04	Slopen en afvoeren ligboxenstal 26.5*15.5	380.00	ton
10.06	Slopen en afvoeren varkensschuur 14.3*10.5	180.00	ton
10.10	Slopen en afvoeren aanbouw kapschuur 12.5*22.5	60.00	ton
10.12	Slopen en afvoeren aanbouw kippenhok 10.2*9.0	35.00	ton
10.14	Slopen en afvoeren mestbassin 23.0*17.0	390.00	m2
10.20	Verwijderen en afvoeren straatwerk	650.00	m2

12 Grondwerk

12.02	Aanbrengen en leveren grond in terrein	450.00	m3
12.04	Aanbrengen en leveren toegangsweg t.b.v. de sloop	250.00	m2
12.06	Aanbrengen en leveren PVC-315 mm Grijs t.b.v. duiker	6.00	m1

M.H. Hoogeboom Raalte BV
Agnisloot Boeierstraat 5
8102 HS Raalte
Bewoning Stobbenbroekerweg 16
8101 NT Raalte
Recycling Rijnlandstraat 3
8028 PX Zwolle

T 0572 - 35 22 50
T 0572 - 35 56 16
www.hoogeboom-raalte.nl
E info@hoogeboom-raalte.nl

Kantoor 14 29 31 314
Gedeponeerd 9910 29 917
BTW 8043.65.994.B01
KvK 38014408

OFFERTE:

Dhr. G.H. Hulsman
Langstraat 26
7451 ND Holten

Bouwbedrijf J.H. Lichtenberg & Zn B.V.
Molendijk Noord 53
7461 JG Rijssen
Telefoon 0548 513 663
Fax 0548 519 523
info@bouwbedrijf-lichtenberg.nl

K.v.K. Enschede nr. 06047045
BTW nr. 0059.01.893
ING Bank 68.01.59.126

Rijssen, 17 april 2012

Onderdeel van Lichtenberg Bouwgroep

Betreft : Offerte verbouw kapschuur aan de Langstraat 26 te Holten

Geachte heer Hulsman,

Hierbij ontvangt u onze vrijblijvende offerte conform bijgevoegde schetsen voor de verbouw van uw kapschuur aan de Langstraat 26 te Holten.

Één en ander kunnen wij u aanbieden voor € 25.140,-- incl. BTW

Opgenomen werkzaamheden:

- Sloopwerk benodigde metselwerk en kozijnen
- Leveren en aanbrengen 2 stuks meranti kozijnen met deuren incl. standaard hang-en sluitwerk
- Schoon metselwerk nieuw te metselen buitenmuren
- Leveren en aanbrengen van stalen dakpanplaten inclusief randafwerking
- Leveren en aanbrengen van verticale ruwe Douglas delen met 10 mm tussenruimte (exclusief schilder / beitswerk)
- Leveren en aanbrengen van 1 zinken goot en 2 hwa's aan de voorgevel

Door opdrachtgever zelf te verrichten werkzaamheden:

- Verwijderen dakbeplating
- Sloopwerk aanbouw kapschuur
- Verwijderen houten gevelbekleding
- Afvoer sloop en bouwafval
- Schilderwerk

Wij gaan er vanuit u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en gaan graag met u in gesprek om onze opgave toe te lichten.

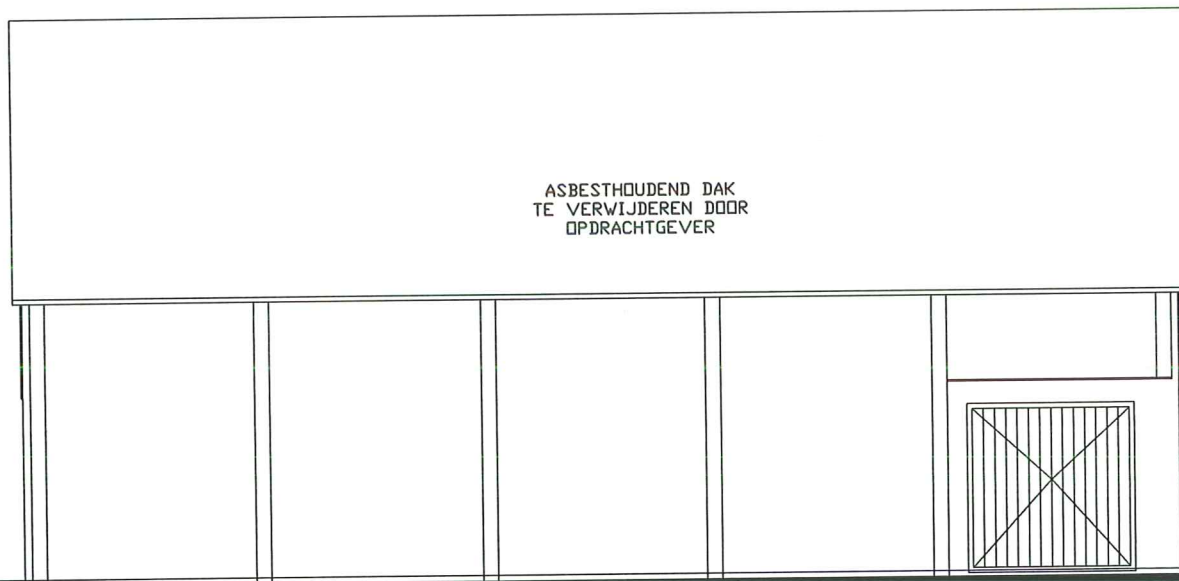
Wij vertrouwen erop u met deze offerte voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Bouwbedrijf Lichtenberg

Wilco Zwoferink
directeur

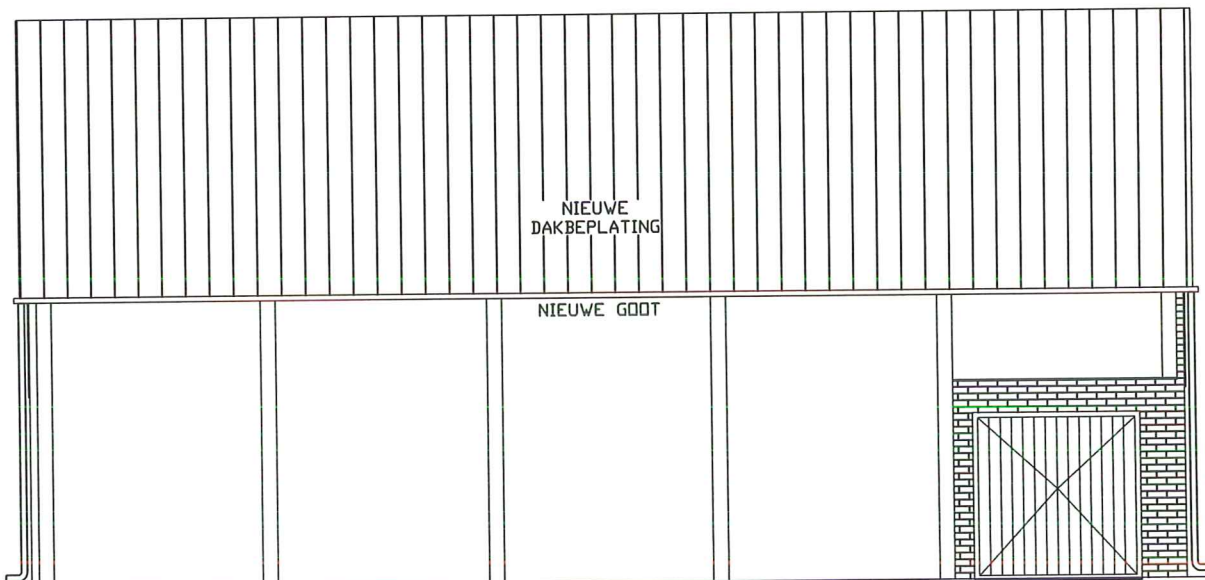
verbouw kapschuur aan de Langstraat 26 te Holten

1 van 4
17-04-2012



BESTAANDE VOORGEVEL

MUUR EN KOZIJN
VERWIJDEREN



GEWIJZIGDE VOORGEVEL

NIEUWE MUUR EN NIEUW
KOZIJN MET DEUREN

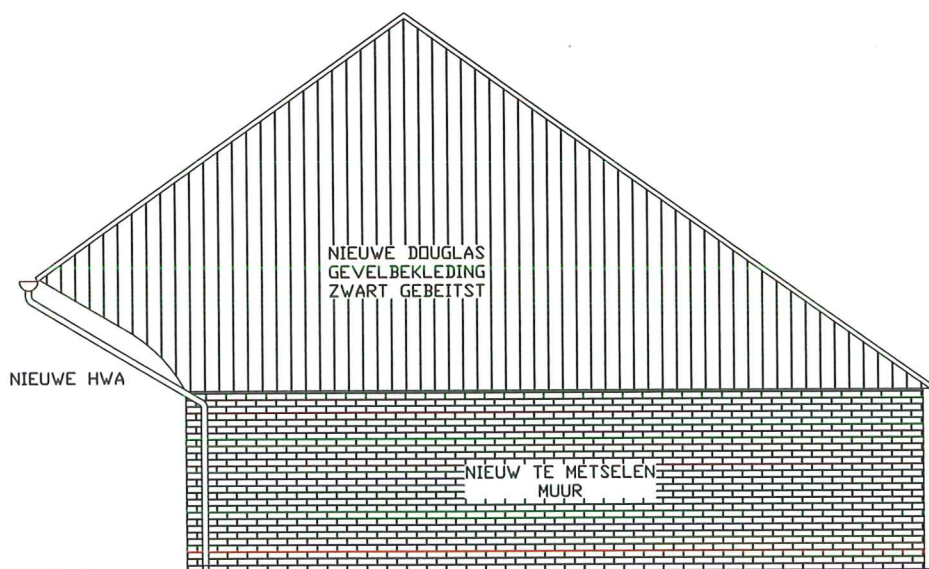
KLEUR EN MATERIAALSTAAT

Omschrijving	Materiaal	Kleur
gevels	gebakken steen	ls bestaand
kozijnen en deuren	hardhout	als bestaand
gevelbekleding	douglas	zwart gebeitst
dakbedekking	gecoate dakplaten	antraciet

schaal 1:100



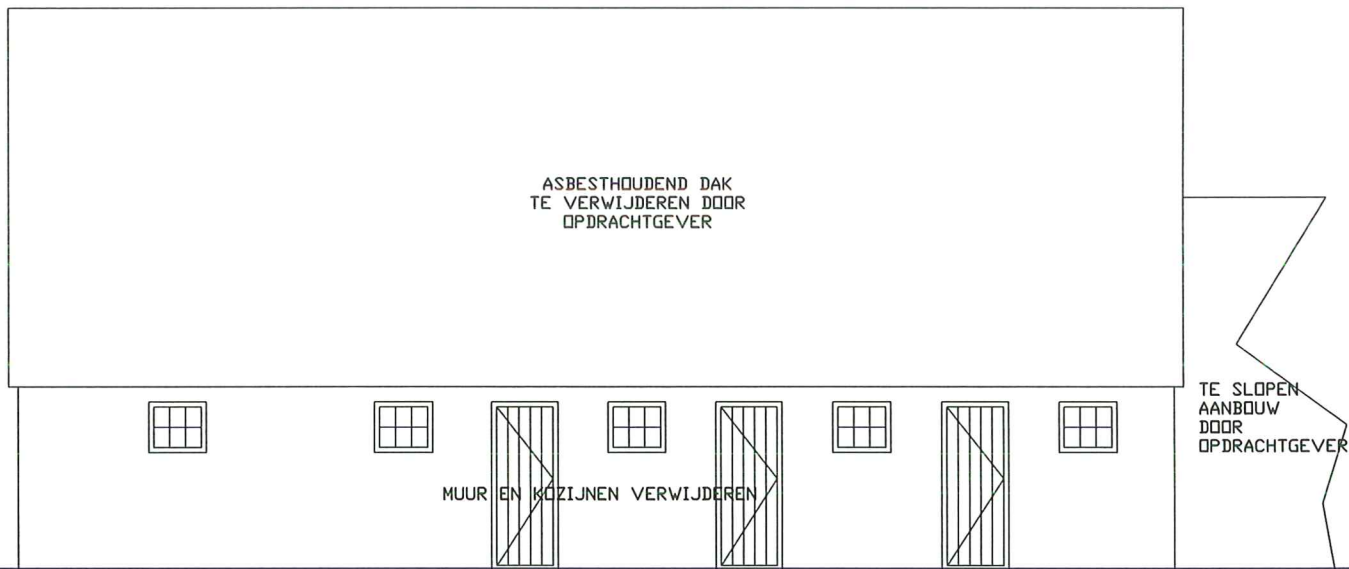
BESTAANDE RECHTERGEVEL



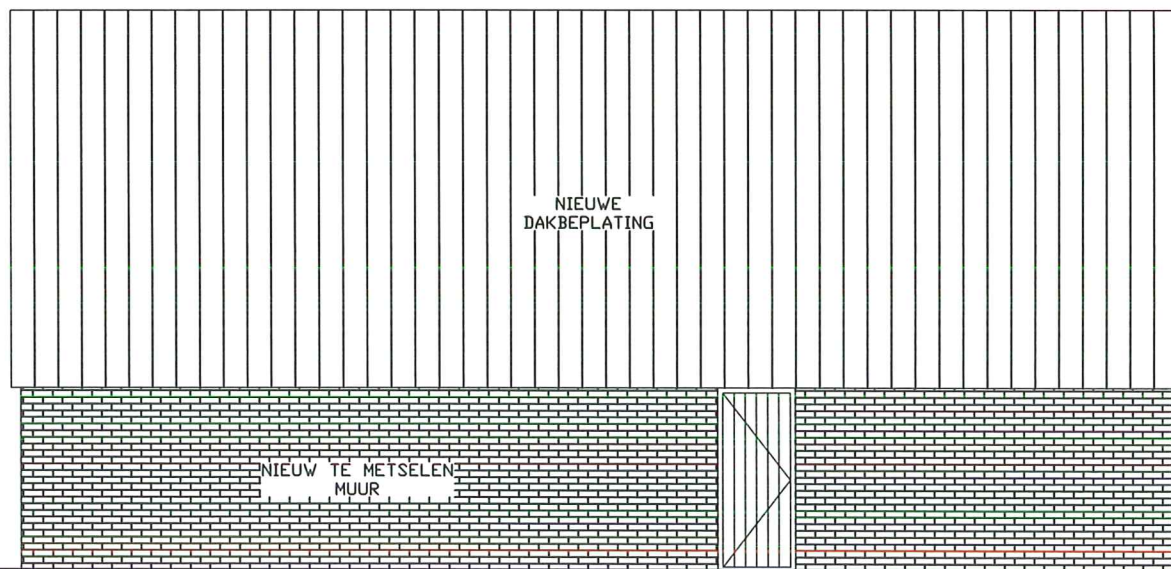
GEWIJZIGDE RECHTERGEVEL

KLEUR EN MATERIAALSTAAT

Omschrijving	Materiaal	Kleur
gevels	gebakken steen	ls bestaand
kozijnen en deuren	hardhout	als bestaand
gevelbekleding	douglas	zwart gebeitst
dakbedekking	gecoate dakplaten	antraciet



BESTAANDE ACHTERGEVEL



GEWIJZIGDE ACHTERGEVEL

NIEUW KOZIJN
MET DEUR

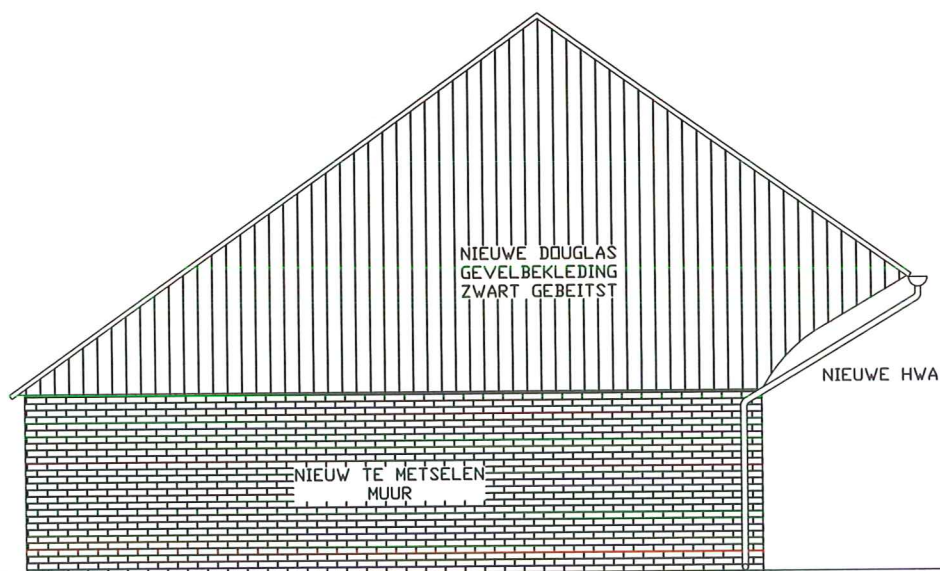
KLEUR EN MATERIAALSTAAT

Omschrijving	Materiaal	Kleur
gevels	gebakken steen	Is bestaand
kozijnen en deuren	hardhout	als bestaand
gevelbekleding	douglas	zwart gebeitst
dakbedekking	gecoate dakplaten	antraciet

schaal 1:100



BESTAANDE LINKERGEVEL



GEWIJZIGDE LINKERGEVEL

KLEUR EN MATERIAALSTAAT

Omschrijving	Materiaal	Kleur
gevels	gebakken steen	Is bestaand
kozijnen en deuren	hardhout	als bestaand
gevelbekleding	douglas	zwart gebeitst
dakbedekking	gecoate dakplaten	antraciet

Veldegge 39
7468 DJ Enter
Tel. (0547) 38 46 24
Fax (0547) 38 46 53
Rabobank
Rek.nr. 13.08.99.666
K.v.K. 08084380
BTW nr. NL 8112.33.327.B01
info@rensen-geels.nl
www.rensen-geels.nl

Gerrit Hulsman
Langestraat 26
7451 ND Holten

Geachte heer Hulsman

3 juli 2012

Onder dankzegging voor uw aanvraag doet het ons een genoegen u hierbij een prijsopgave aan te bieden betreffende het schilderwerk van diverse onderdelen zoals door u opgegeven.

Een en ander zoals met u besproken en door u omschreven komen wij tot de volgende omschrijving.

64 m2 Douglas 2x met Woodstain Ebben
3x kozijnen en 3x deuren gronden bijwerken en aflakken.

De kosten hiervoor bedragen € 1.770,00 excl btw

Niet opgenomen:

Overig schilderwerk.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Mocht u nog vragen hebben over deze offerte dan kunt u contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,
Schildersbedrijf Rensen Geels

P.B.J. Rensen
Mobiel 06-23154811

SCHILDERSWERK

GLAS ISOLATIE

WANDAFWERKING

RENOVATIE

NIEUWBOUW

ONDERHOUD

DECORATIE