

INRICHTINGSPLAN ROOD VOOR ROOD



Initiatiefnemer

Bruggink
Nutterseweg 6/8
7637 PK Oud Ootmarsum

Slooplocatie stallen

Nutterseweg 6 / 8
7637 PK Oud Ootmarsum

Rood voor Rood bouwlocatie

Spölmanweg Ong.
7637 PL Oud Ootmarsum
Kadastrale Gemeente: Denekamp
Sectie: A
Nummer: 4528 (Voorheen onderdeel van 4464)

handtekening initiatiefnemer:

(Eigenaar te slopen bedrijfsgebouwen Nutterseweg 8)



J.H.H. Bruggink

handtekening initiatiefnemer:

(Eigenaar nieuwbouw locatie aan de Spölmanweg)



H.J. Bruggink

INRICHTINGSPLAN ROOD VOOR ROOD

Slooplocatie stallen:

Nutterseweg 6/8
7637 PK Oud Ootmarsum

Rood voor Rood bouwlocatie

Spölmanweg Ong.
7637 PL Oud Ootmarsum
Kadastrale Gemeente: Denekamp
Sectie: A
Nummer: 4528 (Voorheen onderdeel van 4464)

Initiatiefnemer (Eigenaar te slopen bedrijfsgebouwen Nutterseweg 8)

J.H.H. Bruggink
Nutterseweg 8
7637 PK Oud Ootmarsum

Initiatiefnemer (Eigenaar nieuwbouw locatie aan de Spölmanweg)

H.J. Bruggink
Nutterseweg 6
7637 PK Oud Ootmarsum

concept definitief

Status



Datum

Februari 2015

Inhoud

INHOUD.....	3
1. INLEIDING	5
1.1 ROOD VOOR ROOD.....	5
2. ALGEMEEN.....	7
2.1 GEGEVENS INITIATIEFNER (EIGENAAR SLOOPLOCATIE STALLEN).....	7
2.2 GEGEVENS ROOD VOOR ROOD LOCATIE.....	7
3. BESTAANDE SITUATIE.....	8
3.1 LIGGING SLOOPLOCATIE STALLEN.....	8
3.2 LIGGING ROOD VOOR ROOD BOUWLOCATIE.....	11
3.3 HUIDIGE BESTEMMING	14
3.4 BESTAANDE MILIEUVERGUNNING VARKENSHOUDERIJBEDRIJF NUTTERSEWEG 6 / 8	16
3.5 DE TE SLOPEN BEBOUWING.....	17
3.6 DE TE SLOPEN STALLEN	18
3.7 ERFVERHARDINGEN.....	18
3.8 TIJD	18
4. TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	19
4.1 BELEIDSKADER	19
4.1.1 <i>Rijksbeleid</i>	19
4.1.2 <i>Provincie Overijssel</i>	19
4.1.3 <i>Gemeente dinkelland</i>	26
4.1.4 <i>Bestemmingsplan</i>	28
4.1.5 <i>Milieuvergunning</i>	28
4.1.6 <i>Omgevingstoets</i>	28
4.1.7 <i>Flora en Fauna</i>	29
5. FINANCIËLE ONDERBOUWING.....	30
5.1 ALGEMEEN	30
5.2 COMPENSATIEKOSTEN	30
5.3 GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE	31
5.4 RUIMTELIJKE KWALITEIT OP DE KAVEL	31
5.5 EXTERNE ADVISEURS	31
5.6 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	32
5.7 HUIDIGE GRONDWAARDE.....	32

5.8	GETAXEERDE COMPENSATIEKAVEL VAN 1.000 M2	32
5.9	INVESTERING PLATTELANDSFONDS.....	33
6.	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	34
6.1	LANDSCHAP ROND 1900 EN 1950	34
6.2	LANDSCHAPSPLAN.....	38
6.3	BEPLANTINGSPLAN	39
7.	BIJLAGEN	41
7.1	INRICHTINGSSCHETS	41
7.2	ADVIES LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	42
7.3	OFFERTES / TAXATIES.....	43
7.4	OVERZICHT KOSTEN	44

1. Inleiding

1.1 Rood voor Rood

Binnen de provincie Overijssel zijn reeds vele agrarische bedrijven gestopt en in de toekomst zullen dit er nog veel gaan doen. Bij deze bedrijven staan vaak oude en landschapsontsierende gebouwen die vaak niet meer doelmatig kunnen worden ingezet. Dit leidt op den duur tot verpaupering, verval en leegstand. Daarom is er gekozen voor een aanpak van deze problematiek die erop is gericht de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden.

In maart 2005 heeft de Provincie Overijssel het beleid 'Rood-voor-rood met gesloten beurs' vastgesteld. Dit houdt in dat een eigenaar van een erf met landschapsontsierende bebouwing in ruil voor een bouwkafeel deze gebouwen sloopt. In ruil voor de sloop van minimaal 850 m² aan gebouwen mag hij op de voormalige erfkavel een woning herbouwen met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijgebouw met een oppervlakte van 75 m².

Een stal voor een bouwkafeel

Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel



Het doel van Rood-voor-rood met gesloten beurs is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De deelnemer aan dit beleid kan uit de waarde van de bouwkafeel(s) de (sloop)kosten bekostigen, hierbij mag o.a. 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen behouden worden en dient men te investeren in ruimtelijke kwaliteit.

In dit rapport is de toepassing van Rood-voor-rood met gesloten beurs uitgewerkt voor het varkenshouderij bedrijf van de maatschap Bruggink, gelegen aan de Nutterseweg 6/8 te Oud Ootmarsum. Het betreft hier een zeugenhouderij bedrijf welke tot de dag van vandaag nog steeds in bedrijf is. Het bedrijf bevindt zich op de huidige locatie in het kader van het Reconstructieplan "Salland-Twente" in een verwevingsgebied. Een deel van het varkenshouderijbedrijf van de maatschap Bruggink bevindt zich aan de Ottershagenweg te Oud Ootmarsum. Deze locatie biedt voor het bedrijf meer ruimte om te ondernemen, men is dan ook voornemens om op de locatie aan de Nuttersweg te Oud Ootmarsum de bedrijfsactiviteiten te staken. Om verpaupering van het erf tegen te gaan wordt er voor gekozen om deel te nemen aan het Rood-voor-rood beleid zodat er een bouwkaavel gerealiseerd kan worden waardoor er middelen vrijkomen om te investeren in ruimtelijke kwaliteit.

2. Algemeen

2.1 **Gegevens initiatiefnemer** *(eigenaar slooplocatie stallen)*

Naam: J.H.H. Bruggink
Adres: Nutterseweg 8
Postcode / plaats: 7637 PK Oud Ootmarsum

2.2 **Gegevens Rood voor Rood locatie**

Slooplocatie stallen

Adres: Nutterseweg 6/8
Postcode / plaats: 7637 PK Oud Ootmarsum

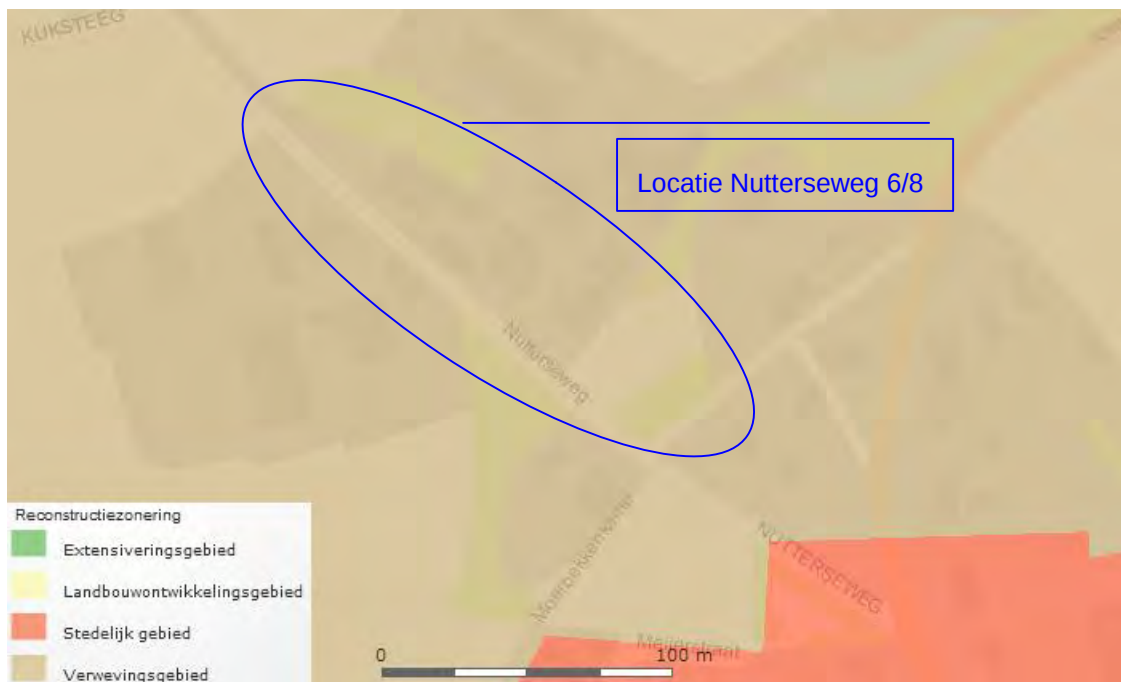
Rood voor Rood bouwlocatie

Adres: Spölmanweg Ong.
Postcode / plaats: 7637 PL Oud Ootmarsum
Kadastrale gemeente: Denekamp
Sectie: A
Nummer: 4528 (Voorheen onderdeel van 4464)

3. Bestaande situatie

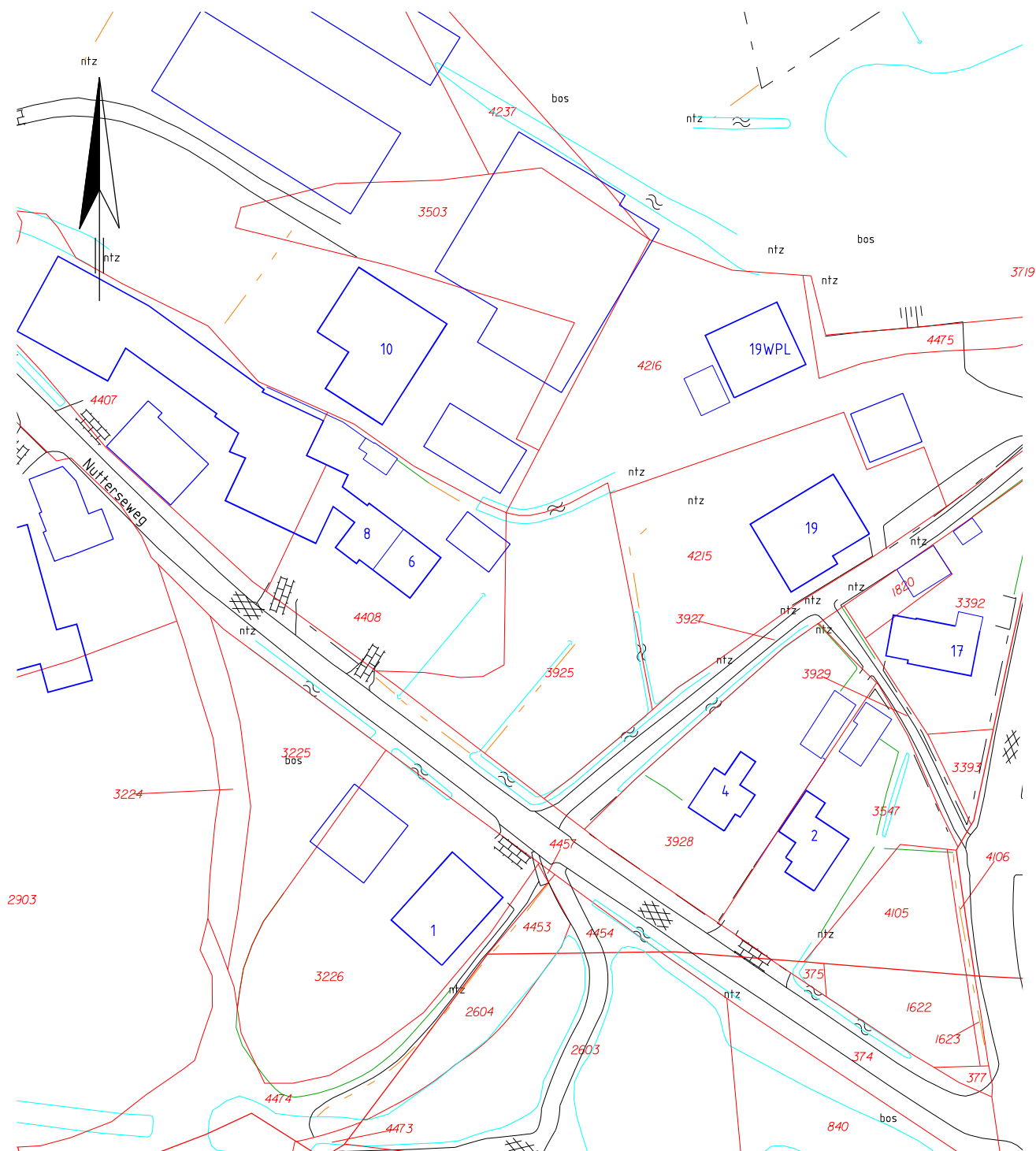
3.1 Ligging slooplocatie stallen

Het bedrijf van de maatschap Bruggink is gelegen aan de Nutterseweg 6/8 te Oud Ootmarsum in de gemeente Dinkelland. In het kader van het reconstructieplan “Salland-Twente” is het bedrijf gelegen in het verwevingsgebied. Middels de onderstaande kaart is de ligging van het project binnen de reconstructiezonering weergegeven.



Het bedrijf is vrij direct aan de rand van Ootmarsum gelegen. De locatie van het bedrijf ligt aan de “toeristische” route vanuit Ootmarsum richting het springendal. Gelet op de positionering van Ootmarsum als toeristische plaats en de daarmee gepaard gaande wensen qua profilering is het zeer wenselijk om een dergelijke locatie goed landschappelijk in te laten passen. Tevens bevindt de locatie zich in een gebied wat een geleidelijke overgang vormt van het landelijke buitengebied van Oud Ootmarsum/Nutter en het stedelijke gebied van Ootmarsum. De betreffende locatie is dan ook zeer in het “oog springend” en daarmee is verpaupering van de bestaande gebouwen op deze locatie het minst wenselijk. Mede op basis van bovenstaande is deze locatie bij uitstek geschikt voor het kader Rood voor Rood.

Middels de hier opvolgende topografische kaarten en luchtfoto is zowel de betreffende locatie als de directe omgeving inzichtelijk gemaakt.



AAN DIT DOCUMENT KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN

Nutterseweg 4-6, Oud Ootmarsum

A4 1 : 1000
0m 20m

Projectnummer:

Kad gemeente : Denekamp
Sectie : A
Perceelnummer : 3925

Datum: 23-06-2011

Tekeningnummer:

Get. : gre

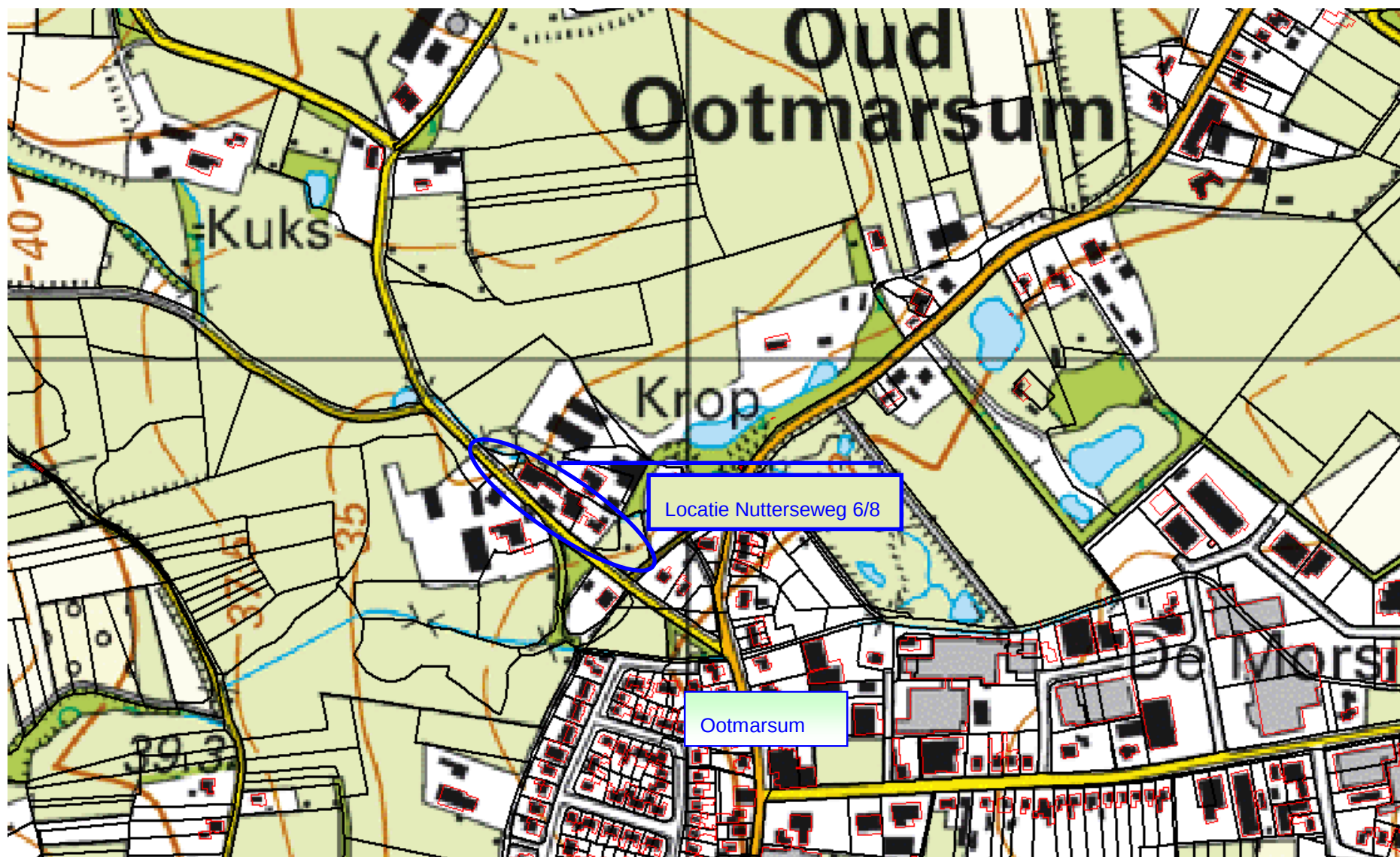
Afdeling : opru



Gemeente Dinkelland
Postbus 11
7590 AA Denekamp
www.dinkelland.nl

C:\geocomm\wmuf\nutterseweg 4-6, Oud Ootmarsum.dgn

Topografische kaart Slooplocatie stallen



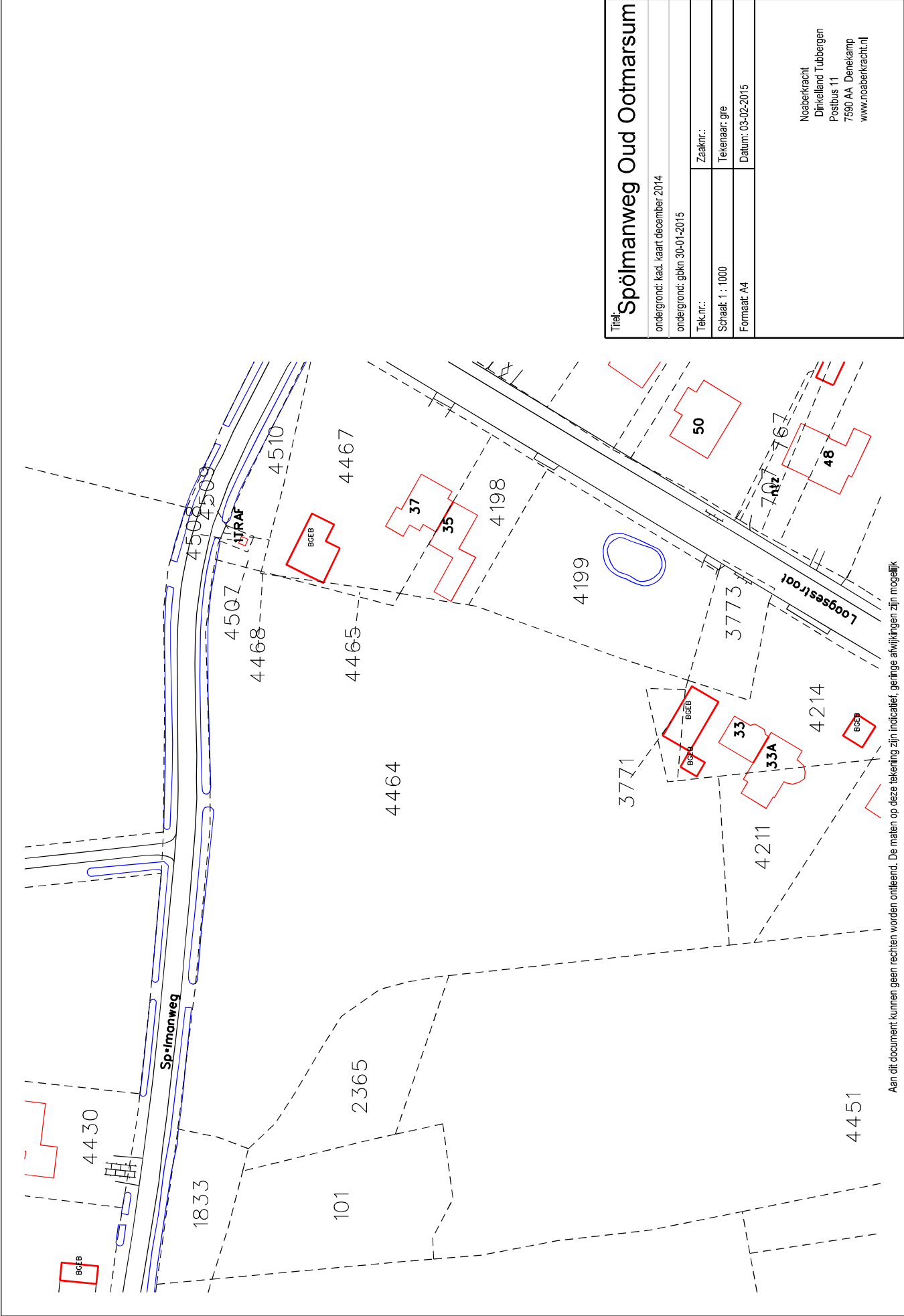
Luchtfoto locatie Slooplocatie stallen



3.2 Ligging Rood voor Rood bouwlocatie

Herbouw op de slooplocatie is gelet op nabijheid van omliggende agrarische veehouderijbedrijven onwenselijk. De slooplocatie ligt binnen de invloedssfeer van milieu gerelateerde aspecten zoals, geur. Om ontwikkelingsmogelijkheden van deze omliggende agrarische bedrijven niet te benadelen is gekozen voor een bouwlocatie anders dan op de slooplocatie. Een nadere omschrijving is weergegeven in paragraaf 4.1.5 omgevingstoets.

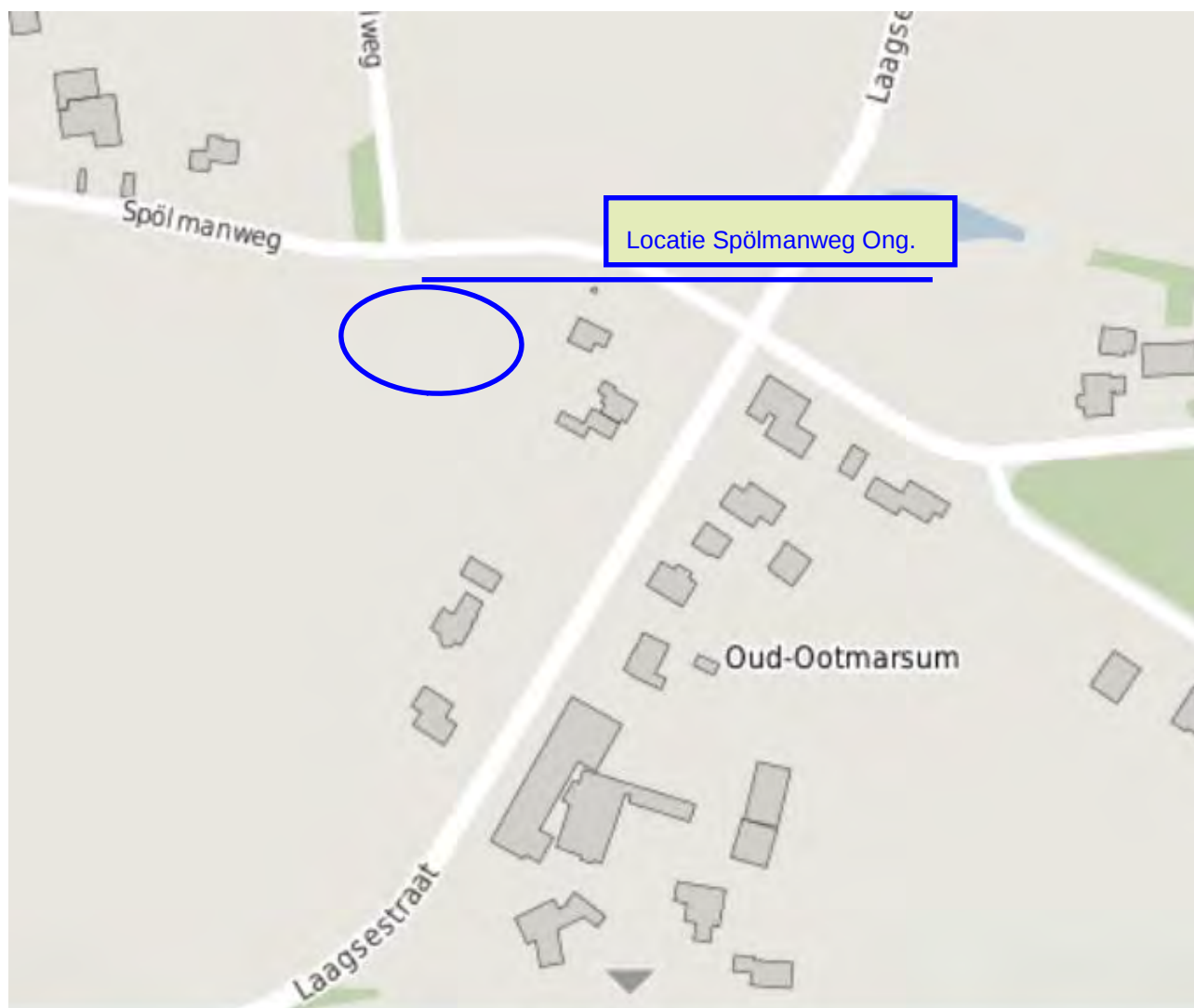
De Rood voor Rood bouwlocatie is tevens gelegen in Oud Ootmarsum. Namelijk aan de Spölmanweg Ong. Kadastrale gemeente: Denekamp, Sectie: A, Nummer: 4528. Deze locatie betreft moment agrarische cultuurgrond. Er is gekozen voor deze locatie omdat deze zich in het zelfde buurtschap van de Slooplocatie bevindt. Daarnaast is de voorgenomen Rood voor Rood bouwlocatie aansluitend gelegen aan de bestaande bebouwing. De locatie grenst aan de bebouwing welke zich langs de Laagsestraat bevindt. Dit deel van de Laagsestraat is grotendeels bebouwd en fungeert als een bebouwd middelpunt van het buurtschap. Middels de hier opvolgende topografische kaarten en luchtfoto is zowel de betreffende locatie als de directe omgeving inzichtelijk gemaakt.



Titel: Spöelmanweg Oud Ootmarsum	
ondergrond: kad. kaart december 2014	
ondergrond: gbk 30-01-2015	
Tek. nr.:	Zaaknr.:
Schaal: 1 : 1000	Tekenaar: gre
Formaat: A4	Datum: 03-02-2015
Noaberkracht Dinkelend Tubbergen Postbus 11 7590 AA Denekamp www.noaberkracht.nl	

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. De maten op deze tekening zijn indicatief, geringe afwijkingen zijn mogelijk.

Topografische kaart Rood voor Rood bouwlocatie



Luchtfoto Rood voor Rood bouwlocatie



3.3 Huidige bestemming

Slooplocatie stallen

In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Dinkelland is de locatie bestemd als zijnde Agrarische gebied – 2, niet grondgebonden agrarisch bedrijf (intensieve bestemming). Het vigerende bouwvlak betreft het grootste deel van het perceel.

In de onderstaande afbeelding is de locatie op de plankaart van het bestemmingsplan weergegeven.



Rood voor Rood bouwlocatie

In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Dinkelland is de locatie bestemd als zijnde Agrarische gebied – 2. In de onderstaande afbeelding is de locatie op de plankaart van het bestemmingsplan weergegeven.

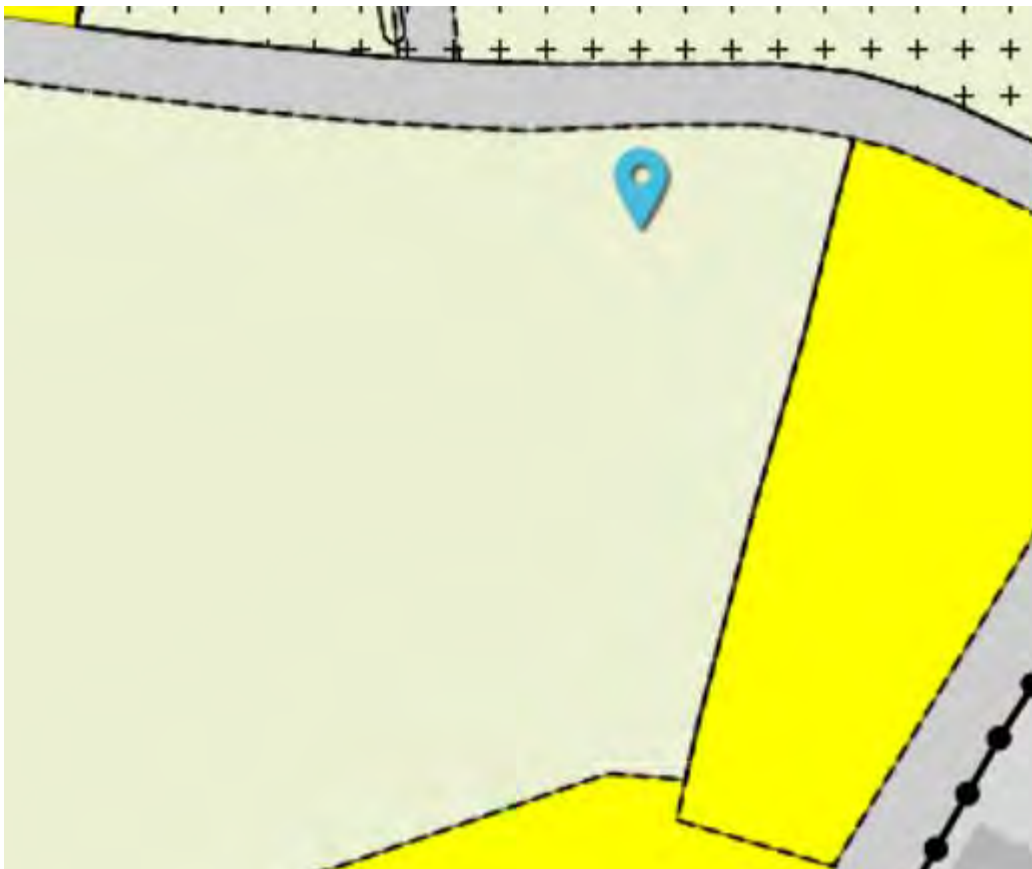
Bestemmingsplan Buitengebied 2010

planstatus: vastgesteld 2010-02-18

Enkelbestemming Agrarisch – 2

Bestemd voor: agrarisch

Funcitieaanduiding specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt



3.4 Bestaande milieuvergunning Varkenshouderijbedrijf Nutterseweg 6 / 8

Voor deze locatie is op 13-4-1992 een nieuwe revisie vergunning (Art. 8.4 Wet Milieubeheer) verleend. De vigerende situatie is hier opvolgend weergegeven.

Nutterseweg 8+6,7637 PK Oud Ootmarsum					Vigerende vergunning: 13-4-1992					
* De vermelde codes en normen zijn genomen uit de Regeling ammoniak en veehouderij, laatst gewijzigd 24 oktober 2012.										
** De vermelde normen zijn genomen uit de Regeling geurhinder en veehouderij, laatst gewijzigd 19 oktober 2011										
*** De vermelde normen komen uit de door VROM gepubliceerde lijst Emissiefactoren fijn stof voor veehouderij, laatst gewijzigd maart 2013.										
nr stal	RAV code*	omschrijving GL	diersoort	# dieren	totaal		962,1	6385	0,00180	
					kg NH3 / dier*	Oue / dier**	totaal NH3	totaal Oue	fijnstof / dier***	totaal fijnstof (g/s)
A	d 1.3.100	overige huisvestingssystemen, groepshuisvesting	Guste en Dragende zeugen	36	4,2	18,7	151,2	673,2	175	0,00020
B	d 1.2.100	overige huisvestingssystemen	Kraamzeugen	5	8,3	27,9	41,5	139,5	160	0,00003
B	d 1.1.100.1	overige huisvestingssystemen	Gespeende biggen	92	0,6	7,8	55,2	717,6	74	0,00022
C	d 1.2.100	overige huisvestingssystemen	Kraamzeugen	6	8,3	27,9	49,8	167,4	160	0,00003
C	d 1.1.100.1	overige huisvestingssystemen	Gespeende biggen	85	0,6	7,8	51	663	74	0,00020
D	d 1.2.100	overige huisvestingssystemen	Kraamzeugen	8	8,3	27,9	66,4	223,2	160	0,00004
D	d 1.1.100.1	overige huisvestingssystemen	Gespeende biggen	106	0,6	7,8	63,6	826,8	74	0,00025
E	d 1.2.100	overige huisvestingssystemen	Kraamzeugen	14	8,3	27,9	116,2	390,6	160	0,00007
E	d 1.1.100.1	overige huisvestingssystemen	Gespeende biggen	185	0,6	7,8	111	1443	74	0,00043
E	d 1.3.100	overige huisvestingssystemen, groepshuisvesting	Guste en Dragende zeugen	32	4,2	18,7	134,4	598,4	175	0,00018
F	d 1.3.100	overige huisvestingssystemen, groepshuisvesting	Guste en Dragende zeugen	29	4,2	18,7	121,8	542,3	175	0,00016

Voor deze locatie is medio maart 2010 een actieplan ammoniak ingediend waarin beschreven staat hoe het bedrijf voornemens is om te gaan voldoen aan het besluit huisvesting ammoniak en veehouderij. In het actieplan welke door de gemeente Dinkelland akkoord is bevonden is weergegeven dat het bedrijf voornemens is om de bedrijfsactiviteiten te gaan beëindigen op deze locatie. In relatie tot het betreffende plan zal uiterlijk voor 1-1-2020 de milieuvergunning ingetrokken moeten zijn of het bedrijf zal aangepast moeten worden om te voldoen aan het besluit huisvesting. De voornemens in dit plan zijn dus in overeenstemming met de geplande uitvoering in het kader van Rood voor Rood. Bij uitvoering van de geplande overeenkomst voor Rood voor Rood zal de milieuvergunning ruim voor deze tijd zijn ingetrokken.

3.5 De te slopen bebouwing

De maatschap Bruggink is voornemens om de huidige varkensstallen te slopen in het kader van het Rood voor Rood beleid. De oppervlakte van de te slopen varkensstallen bedraagt ca. 1002 m². In het Rood voor Rood beleid is opgenomen dat er minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt dient te worden. Met het slopen van ca. 1002 m² aan sterk verouderde en landschapontsierende varkensstallen zal ruimschoots aan dit criterium voldaan worden. In de onderstaande afbeelding zijn de te slopen varkensstallen rood gearceerd.



Zoals zichtbaar op de bovengenoemde afbeelding is de huidige bedrijfswoning direct aan de te slopen stallen gebouwd. Het gedeelte tussen de blauwe lijn en de huidige varkensstal welke rood is gearceerd is momenteel in gebruik als zijnde berging ten behoeve van de bedrijfswoning. Ook dit gedeelte zal gesloopt gaan worden. Hiervoor in de plaats zal een garage/berging worden geplaatst. Dit om het aanzicht van de bedrijfswoning en de verloren woonruimte weer te herstellen. Deze aanpassing is mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan buitengebied en valt dus ook buiten het rood voor rood beleid. Het is benoemd om inzichtelijk te maken dat het aanzicht van de bedrijfswoning ondanks de sloop van de varkensstallen mee in overweging is genomen. De betreffende nieuwbouw is tevens op de inrichtingsschets weergegeven.

3.6 De te slopen stallen

De te slopen stallen zijn tussen 1950 en 1980 gebouwd, daarnaast zijn ze in de loop der jaren veelvuldig verbouwd. De stallen zijn allen voorzien van spouwmuren, het dak is bedekt met dakpannen en deels met golfplaten. Alle daken zijn geïsoleerd met isolatieplaten. De hokinrichting bestaat uit afhankelijk van de te houden diercategorie in de betreffende stal uit halfrooster vloeren met beton of metalen roosters. De hok afscheiding / stalinrichting is uitgevoerd met hekwerk. Alle stallen zijn onderkelderd uitgevoerd en worden mechanisch geventileerd. De te slopen stallen zijn verder beschreven in het taxatierapport van de taxateurs H.J.B. Tijink en J. Overweg welke aan de bijlage is toegevoegd.

3.7 Erfverhardingen

Alle verhardingen rondom de te slopen stallen zullen volledig worden verwijderd. Het betreft voornamelijk verhardingen uitgevoerd met betonklinkers maar ook met betonplaten. Achter de te slopen stallen staan nog een tweetal voormalige mestbakken t.b.v. de opslag van vaste mest. Ook deze zullen worden verwijderd.

Afbeeldingen van de te slopen stallen met erfverharding.



3.8 Tijd

Zo spoedig mogelijk nadat goedkeuring is verleend voor het Rood voor Rood plan zullen de benodigde vergunningen worden aangevraagd. Vervolgens zal direct na het verkrijgen van de benodigde vergunningen gestart worden met de sloopwerkzaamheden. De sloopwerkzaamheden zullen, evenals de asbestsanering worden uitgevoerd door daartoe erkende bedrijven. Alle afvalstoffen zullen volgens de daartoe geldende regels worden verwerkt en afgevoerd.

4. Toekomstige situatie

4.1 Beleidskader

4.1.1 Rijksbeleid

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Doel van deze structuurvisie is om een ruimtelijk kader te scheppen met als doel een Nederland wat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Binnen deze structuurvisie zijn diverse regio's aangewezen met ontwikkelingen en ambities voor de toekomst. Deze ontwikkelingen verwacht de Rijksoverheid en er is omschreven hoe men de ontwikkelingen wil sturen dan wel uitvoeren. De regionale overheid dient bij het opstellen van beleid en plannen rekening te houden met de eerder genoemde structuurvisie.

4.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een Omgevingsvisie opgesteld, tevens is er een Omgevingsverordening vastgesteld. Deze omgevingsverordening betreft het juridische instrument wat zorgdraagt dat het Provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van de andere overheden. Zoals bij het vaststellen van bestemmingsplannen door gemeenten.

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Volgens de ontwikkelingsperspectieven van de Omgevingsvisie ligt de locatie aan Spölmanweg in een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Beide locaties hebben momenteel een agrarische functie. De slooplocatie is momenteel in bedrijf als zijnde varkenshouderij. De locatie aan de Spölmanweg is in gebruik ten behoeve van akkerbouw als belangrijkste vorm van landgebruik. Naast deze functies is er sprake van gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarmee wil de omgevingsvisie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook de verdere leefomgeving verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische en natuurlijke en landschappelijke elementen. De goede landschappelijke inpassing en de sloop van de landschap ontsierende stallen sluiten hiermee aan bij de Omgevingsvisie. Verbeteren van de landschappelijke kwaliteit, in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie.

Kaart Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel



groene omgeving

1. Zone Ondernemen met Natuur en Water

- Zone Ondernemen met Natuur en Water, buiten de EHS
- continu en herkenbaar watersysteem

Ecologische hoofdstructuur

bestaand

- water
- natuur

te realiseren (te verwerven en/of in te richten)

- netto begrensd
- bruto begrensd
- uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Nature 2000
- zoekgebied FHS

2. buitengebied accent productie

- schoonheid van de moderne landbouw
- landbouwontwikkelingsgebied

3. buitengebied accent veelzijdige gebruikswaarde

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

bijzondere gebiedscondities benutten

- gebied met landgoederen

stedelijke omgeving

4. steden als motor

5. dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus

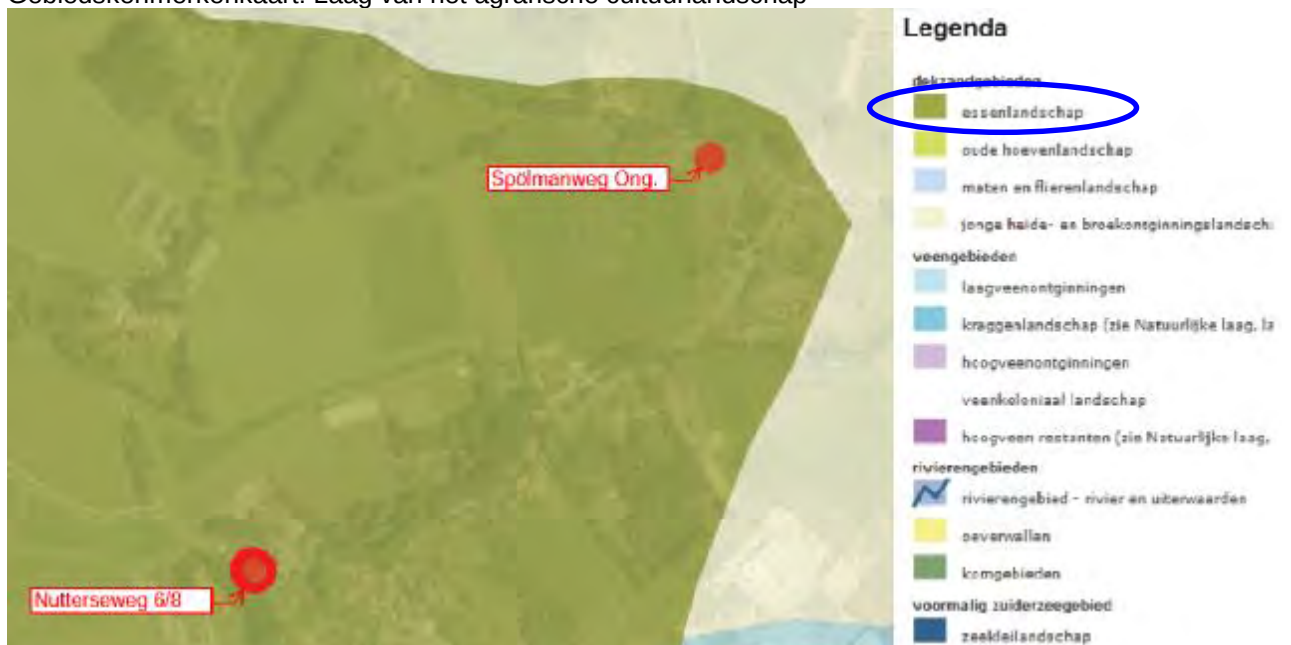
breed spectrum woon-, werk- en mixmilieu

- historische kern, binnenstad
- woonwijk
- geplande woonwijk
- bedrijventerrein
- gepland bedrijventerrein
- glastuinbouw
- luchthaven airside
- luchthaven overgangsgebied (ondersteunende functies)
- landelijk wonen/werken

Gebiedskenmerkenkaart: Natuurlijke laag



Gebiedskenmerkenkaart: Laag van het agrarische cultuurlandschap



Natuurlijke laag

"Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing aan de 'Natuurlijke laag'

Middels een inrichtingsplan worden de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Hiermee sluiten beide locaties goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en wordt het initiatief op een passende wijze ingepast in het landschap. De inrichtingsplannen dragen bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

De laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

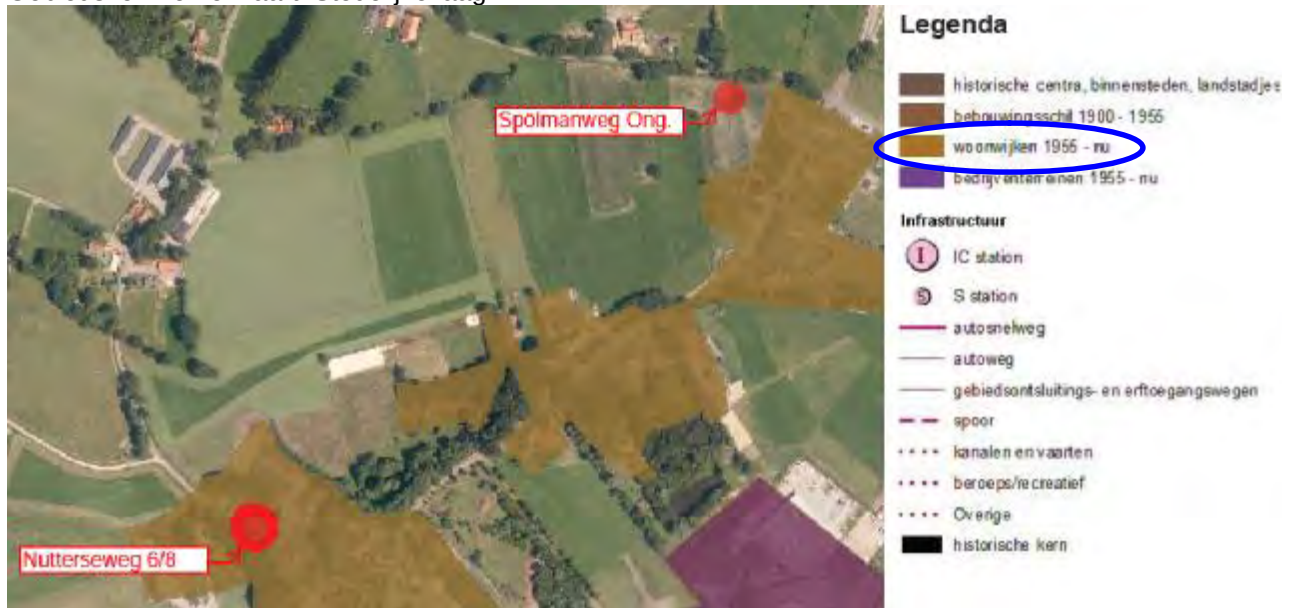
"Essenlandschap"

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Ook voor de cultuur-agrarische laag geldt dat de nieuwe bebouwing op zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld. Om voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken wordt goed aangesloten op het omliggende waardevolle cultuurlandschap. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van het kleinschalige landschap. De materialisering zal afgestemd worden op bebouwingskenmerken ten aanzien van omliggend landschap. De bestaande steilrand op het perceel aan de Spölmanweg zal worden gehandhaafd en duidelijk zichtbaar blijven. Ten opzichte van de huidige situatie betekent het plan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in zijn geheel. Zo zal de bestaande steilrand achter de bestaande varkensschuren zichtbaar worden. Belangrijke zichtlijnen op de waardevolle (open) essen blijven hierbij behouden.

Gebiedskenmerkenkaart: Stedelijke laag



Gebiedskenmerkenkaart: Lust- en leisurelaag



Stedelijke laag

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' voor een gedeelte aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955-nu".

"Woonwijken 1955 - nu"

De woonwijken van 1955 tot nu betreffende bestaande bebouwingsstructuren. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing aan de "Stedelijke laag"

Gezien de ligging van het plangebied in een gebied dat niet tot de bebouwde kom behoort, is een nuancering ter zake van de stedelijke laag dan ook noodzakelijk. Wel kan gesteld worden dat het gewenste plan geen afbreuk doet aan de stedelijke laag en het bijdraagt aan het verfraaien van de entree van Oud-Ootmarsum. Dit mede door het wegvallen van de landschap ontsierende bebouwing bij de entree van Ootmarsum vanuit Oud-Ootmarsum. Ten opzichte van de huidige situatie betekent het plan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisure laag' geen bijzondere eigenschappen. Enkel is er een recreatieve route aangewezen langs de Nutterseweg. Langs deze recreatieve route is momenteel het varkensbedrijf met de voorgenomen te slopen stallen gelegen. Door de sloop van de landschap ontsierende bebouwing zal omgeving van de recreatieve route sterk worden verfraaid.

4.1.3 Gemeente dinkelland

De gemeente Dinkelland heeft een eigen Rood-voor-rood beleid ontwikkeld. Dit beleid komt grotendeels overeen met het beleid van de Provincie Overijssel zoals dat in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is vastgelegd. Het beleid is vastgelegd in de beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland (1^e tranche). Als extra onderdeel is in de gemeentelijke beleidsnotitie vastgelegd dat wanneer de compensatiekavel niet op het te saneren erf kan worden gesitueerd deze in principe niet verplaatst kan worden naar een locatie gelegen in een gebied met de bestemming 'agrarische gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde'. De bouwlocatie die wordt verkregen door deelname aan het Rood-voor-rood beleid wordt gesitueerd op het perceel aan de Spölmanweg Ong. Kadastrale gemeente: Denekamp, Sectie: A, Nummer: 4528. Deze locatie is niet gelegen in een gebied met de bestemming 'agrarische gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde'. De kavel is gelegen in een gebied met de bestemming "Agrarische gebied – 2". Onderhavige locatie heeft geen landschappelijke waarde aanduiding. Deze locatie is aansluitend gelegen aan de bestaande bebouwing van het buurtschap Oud-Ootmarsum.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van de slooplocatie ten opzichte van de Rood voor Rood bouwlocatie weergegeven.



De op de inrichtingsschets weergegeven woning en het bijbehorende bouwwerk zullen in een vroegtijdig stadium als vooroverlegplan worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De compensatiekavel zal een grootte krijgen van 1.000 m². De woning die gebouwd zal gaan worden heeft een inhoud van 750 m³; en de grootte van het bijbehorende bouwwerk is 100 m². Dit betreft de inhoudsmaat van de compensatiewoning welke in het kader van het Rood-voor-rood beleid mag worden herbouwd. Het bijbehorende bouwwerk zal een totaal oppervlak krijgen van 100m² in plaats van de 75m² zoals dit is weergegeven in het Rood voor Rood beleid. Met het maximum oppervlak aan bijgebouwen van 100m² zal aansluiting worden gezocht bij de nieuw vast te stellen "Beleidsnotitie Rood voor rood met gesloten beurs" van de Gemeente Dinkelland.



4.1.4 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal bij uitvoering van dit Rood voor Rood plan moeten worden gewijzigd. De bestaande bedrijfswoningen en de te bouwen compensatiewoning zullen de bestemming “wonen” krijgen. Het huidige bouwperceel voor de intensieve veehouderij zal volledig komen te vervallen. Hiervoor in de plaats zal een aanzienlijk kleiner bouwperceel rondom de betreffende woningen komen. Er zullen op basis van het aangepaste bestemmingsplan geen agrarische bedrijfsmatige activiteiten meer mogelijk zijn. Op de locatie aan de Spölmanweg Ong. zal een bouwvlak met de bestemming “wonen” van 1000m² opgenomen worden. In dit bestemmingsvlak van 1000m² zal een kleiner vlak worden opgenomen waarbinnen de woning opgericht zal mogen worden. De locatie voor de woning zal binnen het vlak van 1000m² conform de inrichtingsschets worden vastgesteld.

4.1.5 Milieuvergunning

De vigerende milieuvergunning voor het exploiteren van een varkenshouderijbedrijf zal worden ingetrokken alvorens er gestart zal worden met de bouw van de compensatiewoning.

4.1.6 Omgevingstoets

Het Rood- voor Rood plan zal resulteren in de wijziging van de agrarische bestemming naar wonen op de plek van de huidige bedrijfswoningen alsmede de compensatiekavel. Het wijzigen van deze bestemming mag omliggende bedrijven niet schaden in hun huidige en of toekomstige bedrijfsvoering. Bovengenoemde is mede weergegeven in het beleidskader van de gemeente Dinkelland (Art. 2.2 lid F). Omdat de slooplocatie is gelegen in de directe omgeving van de invloedssfeer van omliggende agrarische bedrijven is herbouw op de de slooplocatie niet wenselijk. Dit zou de uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven mogelijkerwijs belemmeren. De geplande locatie voor de Rood- voor Rood woning aan de Spölmanweg Ong. ligt ruimschoots buiten de afstandscirkel van 100 m¹ van het dicht bijgelegen emissiepunt van een agrarisch bedrijf. De maximaal gestelde afstand van een emissiepunt tot een woning welke binnen de bebouwde kom is gelegen betreft 100m¹. De Rood voor Rood woning ligt dan ook buiten alle geldende afstanden zoals deze in de wet geurhinder en veehouderij zijn opgenomen. De huidige agrarische bedrijfswoningen komen op basis van de WgV geen bescherming toe op basis van een maximale geurbelasting door dieren waarvoor geuremissie factoren zijn vastgesteld. (WgV Art 14.2 en 14.3) De achterliggende gedachte van deze wetgeving is dat een bestaand bedrijf geen hinder in zijn bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden mag ondervinden doordat een in de nabijheid gelegen agrarisch bedrijf zijn activiteiten staakt. Alle woningen behorende bij een agrarisch veehouderij bedrijf welke gestopt is na 19 maart 2000 alsmede Rood- voor Rood woningen welke na de datum gestalte zal krijgen hebben immers allen hun oorsprong in een veehouderijbedrijf. Hierdoor mogen deze woningen ook als zodanig beschouwd worden. Woningen die na de eerder genoemde datum van agrarisch zijn omgezet naar de bestemming wonen blijven de identieke wettelijke bescherming houden.

4.1.7 Flora en Fauna

De bestemmingsplan herziening ziet toe op het bestemmen van een extra woning aan de Spölmanweg Ong. Naar verwachting zal de wijziging van het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen dan wel uitsluitend positieve gevolgen hebben in het kader van de Flora en Faunawet. In de planvorming worden natuur en landschap versterkt. Dit mede door het aanzienlijk verkleinen van het bebouwd oppervlak waarvoor in de plaats een weide gerealiseerd zal worden. De geringe toename van bebouwd oppervlak aan de Spölmanweg staat in schil contrast met de gerealiseerde afname van bebouw oppervlak aan de Nutterseweg 6/8. De Rood voor Rood nieuwbouwlocatie is gelegen aan de bestaande bebouwing waardoor de effecten op Flora en Fauna minder te verwachten zijn. Tevens is deze locatie momenteel in gebruik als landbouwgrond ten behoeve van de teelt van gewassen, voornamelijk mais. Om deze teelt mogelijk te maken wordt het perceel jaarlijks veelvuldig bewerkt waardoor het niet geschikt is als natuurlijke habitat voor diverse flora en fauna. Zowel de locatie aan de Nutterseweg 6/8 alsmede de locatie aan de Spölmanweg Ong. zullen landschappelijk worden ingepast.

5. Financiële onderbouwing

5.1 Algemeen

Het Rood-voor-rood beleid heeft een financiële paragraaf die de investering in de ruimtelijke kwaliteit dient te bevorderen. Verder is er middels een rekenmodule weergegeven hoe de investering in de ruimtelijke kwaliteit bepaald dient te worden. Een deelnemer aan het beleid mag op de waarde van de compensatiekavel een aantal zaken in mindering brengen. Onder andere de sloopkosten, 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, advieskosten, etc. Het resterende dient vervolgens te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

5.2 Compensatiekosten

De compensatiekosten zijn een vergoeding voor de sloop- en asbestsaneringskosten. Als vergoeding van de sloopkosten kent het beleid een vast forfait bedrag van € 25,- per vierkante meter, exclusief BTW. Hiervoor in aanmerking komen alleen de sloopkosten van landschapontsierende gebouwen; de erfverhardingen, oude funderingen, etc worden niet vergoed maar dienen wel gesaneerd te worden. In de onderhavige situatie zijn er o.a. een tweetal betonnen voorzieningen voor vaste mestopslag. Dit betreffen geen gebouwen en dienen wel gesaneerd te worden. Hier kunnen geen kosten aan toegekend worden welke in mindering gebracht mogen worden. In de onderhavige situatie bedraagt de sloopvergoeding welke in mindering gebracht mag worden € 25.050,- (1.002 m² te slopen oppervlak x € 25,-/m²) De werkelijke sloopkosten zijn geoffreerd voor een bedrag van € 36.300,- incl. Btw. Desondanks dient de calculatie gemaakt te worden aan de hand van het vaste forfait bedrag van € 25.050,-

Als vergoeding voor de asbestsanering is er geen forfait bedrag vastgesteld, om deze kosten in beeld te brengen is er een offerte opgevraagd voor de verwijdering van alle asbesthoudende materialen welke op enigerlei wijze aanwezig/verwerkt zijn in de gebouwen. Hierbij valt o.a. te denken aan hokinrichting bestaande uit asbestplaten alsmede asbesthoudende dakbedekking. De offerte is opgevraagd bij een gespecialiseerd en erkend bedrijf voor de verwijdering van asbest en weergegeven in de bijlage. De kosten voor de verwijdering en afvoer van alle asbesthoudende materialen zijn geoffreerd voor een bedrag van € 22.385,-, inclusief BTW.

5.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Het beleid kent een vergoeding op basis van de vervangingswaarde toe aan de eigenaar van de te slopen gebouwen. Deze vergoeding bedraagt 30% van de berekende gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde die volgt uit een berekening gemaakt door de taxateur waarbij rekening gehouden wordt met de economische levensduur en technische veroudering van de te slopen gebouwen.

In de onderhavige situatie is bovengenoemde gecorrigeerde vervangingswaarde berekend door de taxateurs H.J.B. Tijink en J. Overweg. De calculatie is weergegeven in het taxatierapport welke bij de bijlage is ingesloten. De gecorrigeerde vervangingswaarde is bepaald op € 132.473,-. In onderhavige situatie mag 30% van dit bedrag in mindering worden gebracht op de waarde van de compensatiekavel. Het in mindering te brengen bedrag bedraagt € 39.741,90 (€ 132.473,- x 30%).

5.4 Ruimtelijke kwaliteit op de kavel

De investering in ruimtelijke kwaliteit bestaat uit diverse componenten, dit betreffen o.a. investeringen in de ruimtelijke en landschappelijke inrichting van de kavel en de slooplocatie en de te maken kosten met betrekking tot het inschakelen van derden.

5.5 Externe adviseurs

Om tot een goede planvorming te komen en deze uit te voeren is het noodzakelijk om diverse externe adviseurs in te schakelen, zoals een landschapsarchitect, planopsteller, adviseur ruimtelijke ordening, taxateurs. De kosten die hiervoor gemaakt dienen te worden komen in aanmerking om in mindering te brengen op de waarde van de compensatiekavel. Zij dragen immers bij om te komen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de bijlage zijn offertes ingesloten van externe adviesbureaus voor de benodigde advies gerelateerde werkzaamheden. De benodigde te maken kosten zijn op basis van deze geoffreerde bedragen € 35.951,20 Incl. Btw. Hierin zijn nog geen kosten voor leges van het bestemmingsplan opgenomen alsmede taxatiekosten, kosten oversticht, juridische kosten. De werkelijke kosten zullen zelfs nog aanmerkelijk hoger liggen dan € 35.951,20. Echter in overleg is reeds besloten om een vast bedrag van € 25.000,- te hanteren in de berekening, dit om alvast aansluiting te zoeken bij het nieuwe Rood voor Rood beleid wat de gemeente Dinkelland naar verwachting medio 2015 zal vaststellen. Het bedrag van € 25.000,- Incl. Btw mag in mindering gebracht worden op de waarde van de compensatiekavel.

5.6 Landschappelijke inpassing

De gehele kavel dient volledig opnieuw te worden ingericht, zo dient de bestaande bedrijfswoning alsmede de compensatiewoning op de meest optimale manier in het landschap te worden ingepast. Verder dient het overige oppervlak wat vrij zal komen door de sloop van de varkensstallen landschappelijk worden ingericht. Door het adviesbureau BTL Hengelo is een inrichtingsschets gemaakt voor onderhavig project. Dit adviesbureau heeft naast de adviesdienst voor het maken van een inrichtingsschets door een landschapsarchitect ook een uitvoerende tak voor alle groenvoorzieningen. In de bijlage zijn een tweetal offertes weergegeven voor het uitvoeren van alle benodigde werkzaamheden en materialen zoals aanplant en hekwerken. De offertes zijn qua diensten en materialen in overeenstemming met de inrichtingsschets opgesteld. De kosten voor de inrichting van de Rood voor Rood bouwka­vel zijn geoffereerd voor een bedrag van € 15.488,- Incl. BTW. De kosten voor de inrichting van de slooplocatie aan de Nutterseweg 6/8 zijn geoffereerd voor een bedrag van € 16.355,- Incl. BTW. De gezamenlijke kosten voor de landschappelijke inpassing bedragen € 31.823,- Dit bedrag mag in mindering worden gebracht op de waarde van de compensatie kavel. Daarnaast dienen er kosten gemaakt te worden voor de aanvoer van schone grond en het opvullen van de leemte van de bestaande mestkelders. Hiervoor is een offerte opgevraagd, welke € 28.285,50 behelst. Deze kosten mogen in mindering gebracht worden op de waarde van de compensatiekavel.

5.7 Huidige grondwaarde

Het Rood-voor-rood beleid neemt verder in ogenschouw dat de waarde van de compensatiekavel van 1.000 m² welke als basis staat voor de calculatie van de bedragen om te investeren in de ruimtelijke kwaliteit ook een huidige waarde heeft. De huidige waarde mag in mindering worden gebracht op bovengenoemde bedrag zodat de waarde stijging van de grond van de compensatiekavel geïnvesteerd dient te worden in ruimtelijke kwaliteit. De huidige waarde van de compensatiekavel van 1.000 m² is getaxeerd door de taxateur H.J.B. Tijink. Het taxatierapport is als bijlage toegevoegd. De huidige waarde is getaxeerd op € 15.000,-.

5.8 Getaxeerde compensatiekavel van 1.000 m²

De compensatiekavel van 1.000 m² is getaxeerd door de taxateur H.J.B. Tijink. Het taxatierapport is als bijlage toegevoegd. De getaxeerde waarde van de bouwka­vel bedraagt € 150.000,-

5.9 Investering plattelandsfonds

Uitgangspunt van het Rood-voor-rood beleid is het investeren in ruimtelijke kwaliteit op het perceel zelf. De investering in ruimtelijke kwaliteit bestaat zoals hieraan voorafgaand omschreven uit meerder componerende. Uit de hier opvolgende calculatie blijkt dat er op de locaties aanzienlijk meer geïnvesteerd zal worden in ruimtelijke ontwikkeling dan dat de waardestijging van de compensatiekavel te weeg brengt. Hierdoor zijn er geen financiële middelen voorhanden en noodzakelijk te storten in het gemeentelijke plattelands- en/of reconstructiefonds.

Omschrijving		
Bouwrijpe woningbouwkavel (1000 m2)		€ 145.000,00
Af: huidige waarde kavel (1000 m2)	€ 15.000,00	
Af: Bouwrijpmaken	€ -	€ 15.000,00
* Waarde bouwrecht		€ 130.000,00
Af: Sloopkosten (1002 m2)	€ 25.050,00	
Af: 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 39.741,90	
Af: Asbestsaneringskosten	€ 22.385,00	€ 87.176,90
Investeren in ruimtelijke kwaliteit		€ 42.823,10
Af: Advies en plankosten	€ 25.000,00	
Af: Landschappelijke inrichting (1)	€ 31.823,00	
Af: Landschappelijke inrichting (2)	€ 27.285,50	€ 84.108,50
Nog te investeren in plattelandfonds		€ 41.285,40-

6. Landschappelijke inpassing

6.1 Landschap rond 1900 en 1950

Slooplocatie Nutterseweg 6/8

De historische kaarten van het landschap geven weer dat er zowel rond 1900 alsmede rond 1950 sprake was van een in redelijke mate bebouwde omgeving met diverse erven met daaromheen esgronden.

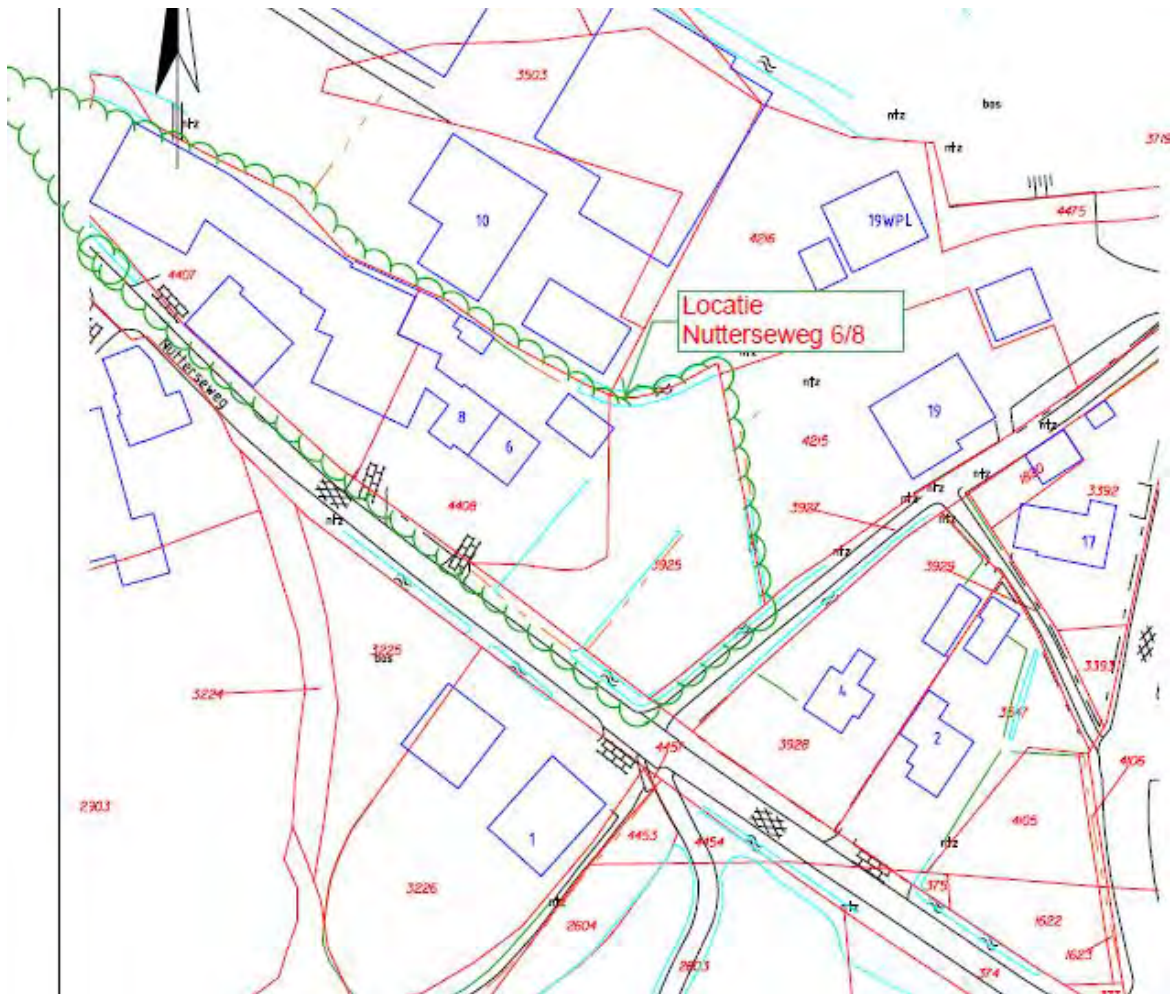
Topografische kaart omstreeks 1900



Topografische kaart omstreeks 1950



Huidige topografische kaart



Door de al vroege bebouwing van de locatie heeft zich een landschap gevormd wat door de loop der jaren door de ontwikkeling van de agrarische bedrijven is gewijzigd tot een relatief moderne en versnipperd bebouwde omgeving. Desondanks betreft de verdere omgeving met name aan de zijde van het buitengebied een voornamelijk eslandschap. Door uitvoering van onderhavig project zal een aanzienlijk deel van de bebouwing in deze overgang tussen stedelijk gebied en het buitengebied verdwijnen. Hierdoor zal de locatie een opener karakter krijgen het geen meer overeenkomstig is met de situatie uit het verleden. Zoals uit de topografische kaarten van 1900 en 1950 blijkt.

Rood voor Rood bouwlocatie

De historische kaarten van het landschap geven weer dat er zowel rond 1900 alsmede rond 1950 sprake was van een in enige mate bebouwde omgeving met enkele erven met daaromheen esgronden.

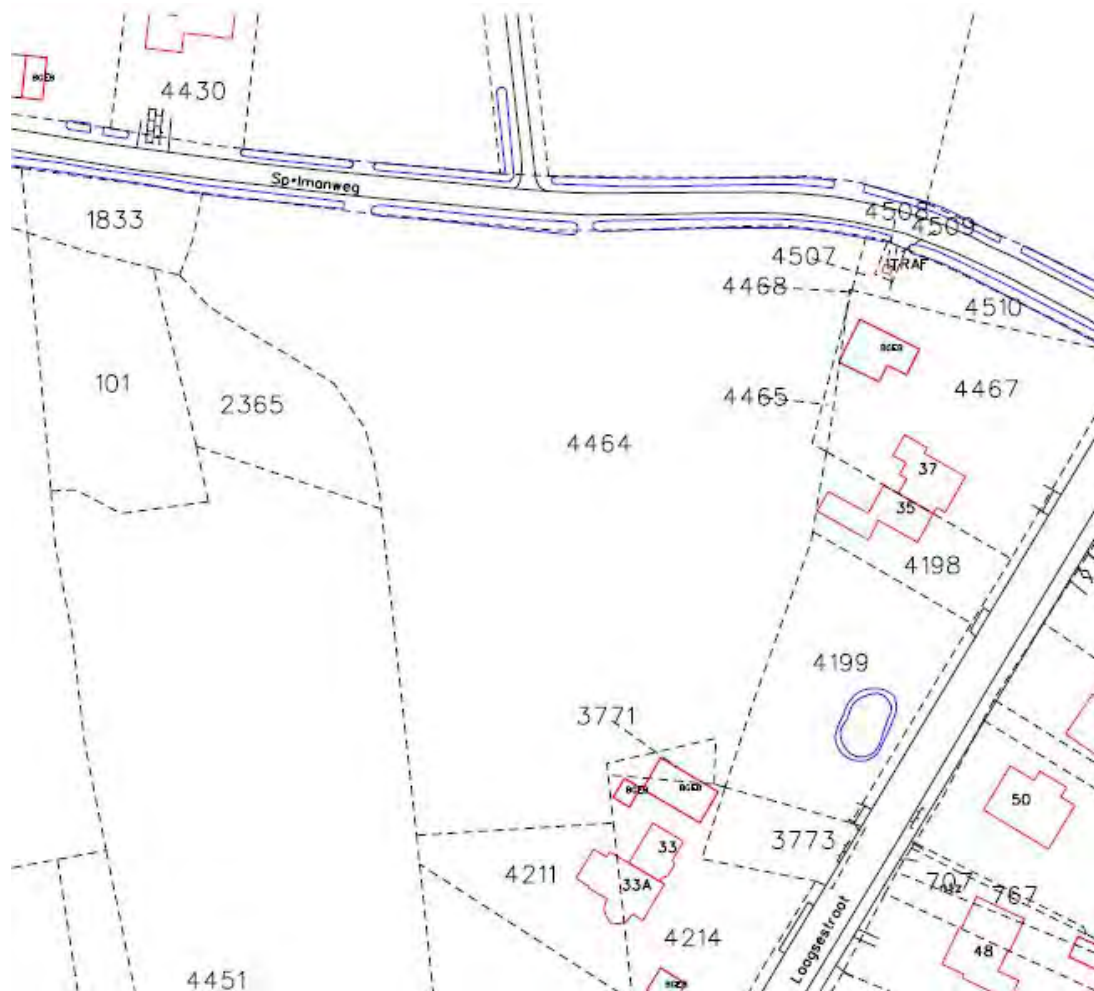
Topografische kaart omstreeks 1900



Topografische kaart omstreeks 1950



Huidige topografische kaart



Door de al vroege bebouwing van de locatie heeft zich een landschap gevormd wat door de loop der jaren door de ontwikkeling van de agrarische bedrijven is gewijzigd tot een relatief moderne en versnipperd bebouwde omgeving. Desondanks betreft de verdere omgeving met name aan de zijde van het buitengebied een voornamelijk eslandschap. De onderhavige Rood voor Rood nieuwbouwlocatie is in de nabijheid van de bestaande bebouwing gepositioneerd. Dit qua afstand in lijn met de gebruikelijke afstand in deze omgeving. Voor de voorgenomen inrichting van de bouwlocatie is advies ingewonnen bij het kwaliteitsteam van de Gemeente Dinkelland. Op verzoek van het kwaliteitsteam zijn er aanpassingen doorgevoerd in de oorspronkelijke inrichtingsschets. De toegevoegde inrichtingsschets is in overeenstemming met het uitgebrachte advies van het kwaliteitsteam. Het advies van het kwaliteitsteam is toegevoegd aan de bijlage.

6.2 Landschapsplan

Het nieuwe landschapsplan doet in alle volledigheid recht aan de planologische meest optimale invulling. De bestaande stallen zullen verdwijnen waardoor er een opener geheel en een geleidelijker overgang tussen het stedelijke gebied en het buitengebied ontstaat. Door de slooplocatie / erf in te richten als weide met een aantal bomen zal er een natuurlijke omgeving ontstaan welke aan zal sluiten op de directe omgeving. Hierdoor zal de sloop van de landschapontsierende bebouwing almede de herinrichting nog beter tot zijn recht komen. Bij bovengenoemde is tevens het advies van de ervenconsulent van het Oversticht verwerkt. Het betreffende advies is weergegeven in de bijlage. De geleidelijke overgang en het goed inpassen van het de compensatiekavel in het landelijk gebied staan centraal in het gehele plan. De nieuwbouw Rood voor Rood locatie bevindt zich op een rustiger locatie waardoor deze minder in het oog springend is ten opzichte van de slooplocatie. Voor deze nieuwe Rood voor Rood locatie is een inrichtingsschets opgesteld. Deze inrichtingsschets is voorgelegd aan het kwaliteitsteam. Het uitgebrachte advies van het kwaliteitsteam is toegevoegd aan de bijlage. De geadviseerde wijzigingen zijn doorgevoerd op de inrichtingsschets. Zo is onder andere een erfbos opgenomen in het plan en is er iets meer afstand tot de bestaande bebouwing gecrieerd. De uiteindelijke inrichtingsschets is wederom voorgelegd aan het kwaliteitsteam en nadien akkoord bevonden. De landschappelijke inpassing van de nieuwbouw locatie is mede door de inbreng van het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland gewaarborgd.

6.3 Beplantingsplan

De toegepaste beplanting is allen inheems en is weergegeven in het bijgevoegde beplantingsplan. Op de slooplocatie zal een weide worden gerealiseerd met een aantal solitaire eiken. Dit conform het advies van de ervenconsulent. Op de nieuwbouw Rood voor Rood locatie zal minder aanplant worden toegepast, dit in verband met de aanwezigheid van reeds veel bestaand groen in combinatie met een verder open landschap. De aanplant die zal geschieden betreft een aantal solitaire inheemse bomen en een erfbosje. De aanplant zal geschieden conform het uitgebrachte advies van het kwaliteitsteam.

Slooplocatie Nutterseweg 6/8.



Nieuwbouw Rood voor Rood locatie.



Planschaderisicoanalyse

Omdat de locatie in het kader van het huidige bestemmingsplan herzien zal moeten worden van agrarisch naar wonen is het van belang om in beeld te hebben of onderhavig plan leidt tot planschade voor eventuele belanghebbenden. Voor de aanvraag van onderhavig plan is een planschaderisicoanalyse niet nodig. De gemeente Dinkelland zal in de Rood voor Rood overeenkomst een bepaling opnemen dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele planschadeclaims en daarmee op hem verhaald kunnen worden. Deze bepaling zal verder onderschreven worden door een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente met daarin omschreven dat eventuele toegewezen claims van planschade op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden.

7. Bijlagen

7.1 Inrichtingsschets

Nutterseweg 6/8

Spölmanweg Ong.





7.2 Advies landschappelijke inpassing

- § Advies ervenconsult i.r.t. locatie Nutterseweg 6/8.
- § Advies kwaliteitsgroep i.r.t. locatie Spölmanweg.

Advies 1057 DNK: Nutterseweg, Oud Ootmarsum, gemeente Dinkelland

Datum aanvraag : 1 maart 2009
Advies aan B&W in het kader van : voorlopige bouwaanvraag

Opgave

Op het erf aan de Nutterseweg is een voormalig agrarisch varkensbedrijf gevestigd. Het hoofdgebouw bestaat uit twee bedrijfswoningen onder één kap. Het plan was om de stallen te slopen en daarvoor in de plaats een compensatiewoning te realiseren en om de bedrijfswoningen te splitsen. Destijds is door de ervenconsulent geadviseerd de boomgaard op de kruising vrij te houden van bebouwing (advies 248 DNK, 2 mei 2007). Tevens is geadviseerd is om op het huidige erf ófwel de drie woningen in twee bouwvolumes onder te brengen, óf het derde bouwvolume op een andere locatie te realiseren.

Inmiddels wordt van de splitsing van de bedrijfswoningen afgezien. Realisatie van de compensatiewoning op de slooplocatie is niet mogelijk vanwege de emissieafstand tot het naastgelegen erf. Het huidige voorstel is om de nieuwe woning verder naar het noorden te situeren, langs een bestaande bomenrij. Aan de ervenconsulent is gevraagd een voorkeur uit te spreken voor de nieuwbouwlocatie en aan te geven hoe deze landschappelijk in te passen. Op 19 maart 2009 heeft er opnieuw een veldbezoek plaatsgevonden waarbij de ervenconsulent van Het Oversticht, de gemeente en de eigenaren aanwezig waren.

Advies

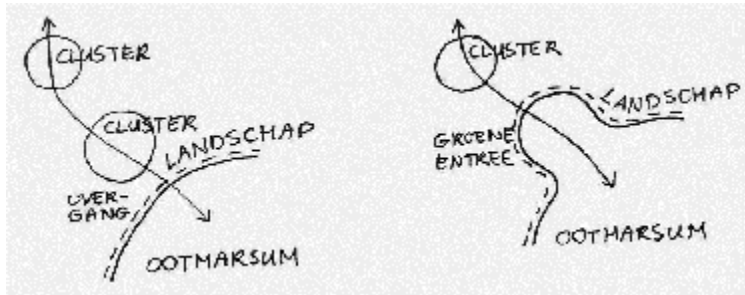
Het erf maakt deel uit van het essen- en kampenlandschap. Het landschap is kleinschalig en besloten. De erven liggen in zwermen en clusters. Het erf aan de Nutterseweg 8 vormt een cluster samen met de twee naastgelegen erven. Het erf behoort tot Oud Ootmarsum maar maakt door de smalle overgang tussen woninguitbreiding van Ootmarsum en het cluster, ruimtelijk onderdeel uit van de entree naar Ootmarsum vanaf de noordzijde. Deze entree is erg groen; aan weerszijden van de weg bevindt zich (erf)beplanting. De stallen op het erf vormen samen met de schuur aan de overzijde van de weg optisch een nauwe doorgang bij de entree. De smalle overgang tussen de uitbreiding van Ootmarsum en het cluster bestaat uit verschillende kleine groene percelen (boomgaard, bos, weide). Deze groene percelen maken de dorpsrand groen en aantrekkelijk omdat zij afwisseling en zichtlijnen bieden.

Bij geen van beide nieuwbouwlocaties is sprake van versterking van het landschap. De noordelijke locatie sluit niet aan bij het noordelijke bebouwingscluster en doet afbreuk aan de openheid tussen het noordelijke cluster en het cluster met de groene entree. De locatie op de boomgaard verzwakt de groene overgang tussen het cluster en de dorpsrand. Toch doet de locatie op de boomgaard het minst afbreuk aan het landschap. De zone met kleine groene percelen is al erg smal en versnipperd. De groene entree van het cluster kan de entree van het dorp worden. De sloop van de stallen versterkt de groene entree en verruimt de doorgang. Het steilrandje wordt beter zichtbaar.

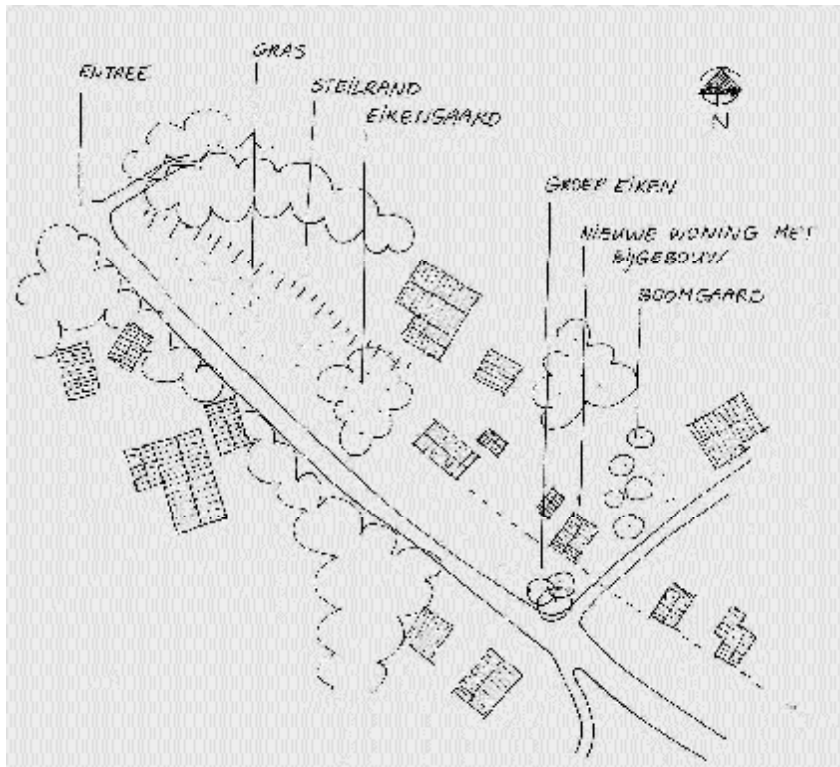
Wij adviseren:

- De woning en het bijgebouw haaks op de Nutterseweg te oriënteren
- De woning in dezelfde lijn te zetten als de woningen op nummer 2, 4, 6 en 8
- De afstand tussen de woning en de Zandweg te beperken
- Het bijgebouw ten noordwesten van de woning te realiseren in verband met privacy t.b.v. nr. 6
- Eenvoudige rechthoekige hoofdvormen toe te passen
- Zadeldaken toe te passen
- Een groep solitaire eiken op de kruising aan te planten
- Op de plek van de te slopen stallen weiland te herstellen, in combinatie met het weer zichtbaar maken van de oorspronkelijke watergang
- Een eikengard aan te planten ten noordwesten van de bedrijfswoning
- De fruitbomen op het perceel van de burens te behouden

Visie bij adviesschets



Adviesschets



(de woning ligt op deze manier buiten de stankcirkels van het agrarische erf aan de Nutterseweg 10)

Conclusie

Wij adviseren de nieuwbouwkavel te realiseren op de plek van de boomgaard en deze landschappelijk in te passen door aan te sluiten bij de bebouwing aan de Nutterseweg.

Beoordeling Q-team Dinkelland-Tubbergen - Landelijk Gebied

Q-team:	Dinkelland-Tubbergen					
Landschapsplan	Rood voor Rood Bruggink					
Initiatiefnemer	Bruggink					
Architect/adviseur	Het oversticht - Ervenconsulent					
Locatie	Nutterseweg en Spolmanweg					
Datum vergadering	21.01.2015					
Overeenkomst						
Beoordelingskaders:						
Eisen uit de formele kaders:	Beleidsdocument Rood voor Rood					
Uitkomst toets aan formele kaders en overige opmerkingen Q-team	De initiatiefnemer is voornemens om op een kavel aan de Spolmansweg de nieuwe RvR-compensatiewoning te realiseren. De betreffende locatie bevindt zich op een scharnierpunt van landschappelijke eenheden (es en beekdal). Het Rood voor Rood-beleid gaat uit van het realiseren van een woning in aansluiting op bestaande bebouwing. Gezien de ruimtelijke kwaliteit vanuit de omgeving, tussen een es en beekdal, is het echter wenselijk om het erf niet te strak te positioneren tegen de bestaande lintbebouwing. Vanuit de locatie gezien is het de juiste keuze om aansluiting te zoeken op de typologie van Twentse erven langs een es. Dit betekent dat het nieuwe erf een erf is met een eigen identiteit gerelateerd aan het landschap. Als gekozen zou worden voor een positie en oriëntatie die strak aansluiten op de bestaande lintbebouwing langs de Laagsestraat, ontstaat een landschappelijk ongewenste situatie op deze locatie; het erf zou dan geen onderdeel zijn van het bebouwingslint maar er achter liggen, en dit komt aan de Laagsestraat niet voor. Volgens het Q-team is een erf met een eigen identiteit dus een randvoorwaarde. Om dit te realiseren dient het nieuwe erf niet pal aan te sluiten op de lintbebouwing. Er wordt geadviseerd om een robuust landschappelijk element tussen het nieuwe erf en de lintbebouwing te plaatsen, in de vorm van een erfbos. Hierdoor blijft er sprake van bouwen in aansluiting op de bestaande bebouwing, terwijl het erfbos zorgt voor de nodige scheiding. Verder dient het nieuwe erf ruimtelijk zodanig te worden ingericht dat de voorzijde naar het landschap (westen) gericht is. Het erf dient een open karakter te hebben: geen beslotenheid met een haag. De uiteindelijke uitstraling van het erf dient aansluiting te vinden op de oorspronkelijke en nog steeds voorkomende eenvoud (soberheid) van de erven in dit gebied.					
Vervolgprocedure						
Parkeren:						
Overeenkomsten:						
Afschrift aan:	Architect, leden Q-team					
Beh. ambtenaar:	Thea Snoeijink				Zaak nr. -	

Status advies:

De taak van het Q-team is het bewaken van de samenhang in de bouwplannen binnen de gestelde kaders om in gezamenlijkheid met belanghebbenden tot aanvaardbare en kwalitatieve plannen te komen. Het Q-team heeft daarin een adviserende rol ten behoeve van de indiener van het plan. Het college is het bevoegde orgaan om te beslissen op een aanvraag om bouwvergunning. Aan de behandelingen in het Q-team kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

7.3 Offertes / Taxaties

- § Advieskosten
 - o Offerte Asbestinventarisatierapport
 - o Offerte BTL Inrichtingsschets/landschappelijke inpassing/Overleg
 - o Offerte Van 't Erve Advies, Onderhavige rapportage, begeleiding, overleg.
 - o Beusmans & Janssen, Opstellen Bestemmingsplan en benodigde onderzoeken.
- § Landschappelijke inrichting (1)
 - o Offert BTL, Terreininrichting. Nutterseweg 6/8 en Spölmanweg Ong.
- § Landschappelijke inrichting (2)
 - o Offerte Oude Nijeweeme, aanvoeren en verwerken schone grond.
- § Taxatierapporten
 - o Bedrijfsgebouwen
 - o Kavel
- § Wijziging kavelnummers m.b.t. splitsing kavel



OUDE NIJEWEEME

ZAND EN GRIND BV

J.H.H. Bruggink
Nutterseweg 8
7637 PK Oude Ootmarsum

Langeveen, 28 januari 2015

Betreft: offerte asbestsanering en sloopwerkzaamheden op uw adres.

Geachte heer Bruggink,

Wij danken u voor uw aanvraag en zijn blij dat wij volgende offerte voor u mogen uitbrengen.

Het opstellen van een asbestinventarisatierapport

- Het opstellen van een rapport conform SC540 richtlijnen
- Inclusief het nemen en analyseren van monsters
- Het rapport wordt digitaal en eenmalig op papier aan u verstrekt.

Dit kunnen wij u aanbieden voor:

€ 650,- (excl. BTW)

Het saneren van asbest

- Het saneren vindt plaats conform de SC530 richtlijn
- Voor aanvang van de sanering (en sloop) dient een sloopmelding worden ingediend. Deze kunnen wij voor u verzorgen, maar mag u ook zelf aanvragen. Graag twee weken voor aanvang van de werkzaamheden opsturen aan de aannemer.
- Het aanwezige asbest moet verwoordt worden in een asbestinventarisatierapport
- Het gesaneerde asbest wordt luchtdicht verpakt en door ons afgevoerd naar een erkende verwerker.
- Tijdens het saneren dient er stromend water en 220V netstroom aanwezig zijn.
- De genoemde prijs baseert zich op aannames en waarnemingen ter plaatsen. De uiteindelijke prijs kan pas na ontvangst en bestuderen van het asbestinventarisatierapport bepaald worden
- Wij wijzen u erop dat er zich asbest binnen in de schuren bevindt, dat onder containment moet worden gesaneerd, waardoor de prijs aanzienlijk hoog uitvalt.

Dit kunnen wij u aanbieden voor:

€ 18.500,- (excl. BTW)

Het slopen van de gebouwen

- Voor aanvang van de werkzaamheden dienen de nutsvoorzieningen te worden afgesloten. Dit dient door de opdrachtgever te gebeuren
- Het slopen van de gebouwen gebeurt machinaal
- Vrijkomende afvalstoffen worden terplekke zoveel mogelijk gesorteerd.
- Het afvoeren van vrijkomende afvalstoffen (zoals hout, isolatiemateriaal e.d.) naar een erkende verwerkingsinstallatie
- De steenachtige afvalstoffen worden terplekke door ons verwerkt tot gecertificeerd menggranulaat 0/31,5.
- Het vrijkomende granulaat vervalt aan de aannemer en zal spoedig na het gereedkomen van het werk door ons worden afgevoerd.
- De kelders worden zuigleeg door u opgeleverd.

Dit kunnen wij u aanbieden voor:

€ 30.000,- (excl. BTW)

Het aanvoeren en verwerken van zand/grond:

- Er zal schone grond worden aangevoerd. De kwaliteit wordt aangetoond middels een AP04 certificaat en/of de bodemkwaliteitskaart
- De grond zal zo verwerkt worden, dat er een glad oppervlak achter blijft dat zich op maaiveldhoogte begint
- De bovenste 40 cm wordt voorzien van gezeefde teelaarde.
- De grond onder de bovenste teelaarde kan ook grond/zand worden gebracht dat niet aan de voorwaarden van teelaarde voldoet. Uiteraard is deze grond vrij van verontreinigingen.
- Indien er een weg / bouwput moet worden aangelegd, kunnen beide partijen dit beter voor aanvang van de werkzaamheden overleggen. Dit om dubbele werkzaamheden en dus dubbele kosten te voorkomen.
- De geschatte hoeveelheid grond die moet worden aangevoerd wordt door ons geschat op ca. 1600m³.

Dit kunnen wij u aanbieden voor:

€ 22.550,- (excl. BTW)

Wij hopen dat wij u met bovenstaande een passende aanbieding te hebben gedaan. Mocht u desondanks nog vragen hebben, staan wij u uiteraard te allen tijde te woord.

Met vriendelijke groet,

Oude Nijeweeme zand en grind BV
RGJ oude Nijeweeme

Op al onze aanbiedingen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. De aanbieding is alleen geldig in zijn geheel. Voor afzonderlijke onderdelen dient apart een offerte aangevraagd te worden. De prijzen zijn excl. 21% BTW. Betalingen binnen 30 dagen na factuurdatum, tenzij anders overeengekomen met de directie.



BTL

Hengelo

De heer Bruggink
Nutterseweg 6-8
7637 PK OUD OOTMARSUM

Ons kenmerk : FtD-20150202
Datum : 3 februari 2015
Betreft : Offerte voor 'groene' advieswerkzaamheden

Geachte heer Bruggink,

Hierbij bieden wij u, geheel vrijblijvend, onze offerte aan voor diverse groen advieswerkzaamheden t.b.v. uw projecten aan de Nutterseweg 8 en Spolmanweg ong. in Oud Ootmarsum

Deze werkzaamheden bestaande uit, digitaal tekenwerk, interne besprekingen en extern overleg bij o.a. gemeente Dinkelland, kunnen wij voor u uitvoeren voor.

Totaal excl. BTW € 9.700,=
(zegge: negen-duizend-zeven-honderd EURO)

Wij vertrouwen erop u een passende aanbieding te hebben gedaan en tekenen in afwachting van uw gewaardeerde opdracht,

Met vriendelijke groeten,
BTL Realisatie B.V.

Frank ten Dam
Vestigingsmanager

BTL Realisatie B.V.

Parelstraat 2
7554 TM Hengelo
Postbus 940
7550 AX Hengelo

T 074 243 60 00
F 074 242 62 46
E hengelo@btl.nl
I www.btl.nl

Van Lanschot
NL81 FVLB 0225 7234 76
BIC FVLBNL22
G-rekening
NL63 FVLB 0990 6118 68
KvK 17191669
BTW NL8161.32.604 B01

ISO 9001
VCA**
Groenkeur
VHG
BSNC
CO₂-bewust
PSO

Bruggink
Nutterseweg 8
7637 PK Oud Ootmarsum

VantErve Advies
Postbus 48
8100 AA Raalte
Tel. 0572-363218
Fax 0572-363219
info@vanterveadvies.nl
www.vanterveadvies.nl

28 januari 2015

Geachte heer Bruggink,

Hierbij ontvangt u de offerte voor de benodigde werkzaamheden voor uw bedrijf aan de Nutterseweg 8, 7637 PK Oud Ootmarsum (rood voor rood) in combinatie met Spolmanweg (ongenummerd).

Het uurtarief dat hiervoor geldt is € 130,00 (exclusief BTW). Naar verwachting komt het totaalbedrag uit op € 8.320,00 (exclusief BTW). Dit is 64 uur.

Voor het verzoek voor Rood voor Rood worden in ieder geval de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- het voeren van (voor)overleg met de gemeente over het verzoek;
- het uitwerken en indienen van het verzoek;
- alle kopieer- en afdrukkosten.

Het verzoek omvat in ieder geval de volgende onderdelen:

- beschrijving van de voorgenomen plannen (conform de bespreking met gemeente);
- beschrijving van het plangebied;
- relevant ruimtelijk beleid (rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid);
- beknopte toetsing aan milieuaspecten, ecologie, water, archeologie, landschap en welstand;

Extra werkzaamheden, die hierboven niet genoemd zijn, worden eveneens op uurbasis verrekend. Dit kunnen het indienen van andere aanvragen zijn en de kosten voor het coördineren van werk dat door derden gedaan wordt. Ook hiervoor geldt het uurtarief van € 130,00 exclusief BTW.

Aan het eind van elke maand, of na het indienen van een aanvraag of verzoek, worden de gemaakte uren / kosten gefactureerd. Er geldt een betalingstermijn van 14 dagen na factuurdatum.

Ik vertrouw erop u hiermee een passende offerte te hebben aangeboden en voldoende te hebben geïnformeerd.

Indien u akkoord gaat met deze offerte verzoek ik u om deze te ondertekenen en één exemplaar aan mij te retourneren (met ingesloten antwoordenvolop).

Met vriendelijke groet, voor akkoord (in 2-voud ondertekend) d.d.



Vincent van 't Erve

Bruggink



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Aan:

De heer H.J. Bruggink
Nutterseweg 6
7637 PK OUD OOTMARSUM

datum	: 21 januari 2015	ons kenmerk	: OFF/AJ/0315
uw brief van	: --	uw kenmerk	: --
doorkiesnr.	: 077-3744817	behandeld door	: A.W.C.M. Jansen
bijlage(n)	: 2	onderwerp	: offerte bestemmingsplan

Geachte heer Bruggink,

Naar aanleiding van uw offerteverzoek van 15 januari 2015 doe ik u met genoegen ons aanbod toekomen om een *digitaal bestemmingsplan* op te stellen ten behoeve van de zogenaamde 'Rood voor Rood ontwikkeling' op de locaties Nutterseweg 6 -8 en Spolmanweg (ong.) te Oud Ootmarsum (gemeente Dinkelland).

A. Opdrachtformulering

Op basis van het offerteverzoek en de ontvangen informatie kan de opdracht als volgt worden geformuleerd. Het opstellen en leveren van een:

- digitaal bestemmingsplan (ex art. 3.1 Wro) dat dient te voldoen aan de eisen van de Ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

B. Ruimtelijke opgave

Op het adres Nutterseweg 6-8 te Oud Ootmarsum (gemeente Dinkelland) is thans uw varkenshouderij (zeugenhouderij) gevestigd. U bent voornemens om uw bedrijf op deze locatie op termijn te beëindigen. U bent voornemens om de (landschapsontsierende) varkensstallen te slopen. In het kader van deze bedrijfsbeëindiging wilt u deelnemen aan de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' van de gemeente Dinkelland.

Rood-voor-rood algemeen houdt in dat bij de sloop van minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing of 4.500 m² aan kassen er een woning mag worden gebouwd met een inhoud van 750 m³ en een bijbehorende bouwwerk van 75 m². Wanneer een veelvoud wordt gesloopt kan, wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten noodzakelijk is een extra woning worden verkregen. In uw situatie gaat echter om het realiseren van één compensatiewoning op de locatie Spolmanweg (ong.) in Oud Ootmarsum in ruil voor de sloop van 1002 m² aan varkensstallen aan de Nutterseweg 6-8. De huidige 2 agrarische bedrijfswoningen op deze locatie worden dan omgezet in 2 burgerwoningen.

In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Dinkelland is de locatie Nutterseweg 6-8 bestemd als 'Agrarische gebied – 2, niet grondgebonden agrarisch bedrijf' (intensieve bestemming). Het vigerende bouwvlak betreft het grootste deel van het perceel. De locatie Spolmanweg heeft alleen de bestemming 'Agrarisch gebied-2'.

De planregels van deze bestemming laten de bouw van een burgerwoning en het gebruik van gronden ten behoeve van het wonen, niet toe. Het bestemmingsplan zal bij uitvoering van dit 'Rood voor Rood project' moeten worden gewijzigd. De bestaande bedrijfswoningen en de te bouwen compensatiewoning zullen de bestemming 'Wonen' krijgen. Het huidige bouwperceel voor de intensieve veehouderij zal volledig komen te vervallen. Hiervoor in de plaats zal een aanzienlijk kleiner bouwperceel rondom de betreffende woningen komen. Er zullen op basis van het aangepaste bestemmingsplan geen agrarische bedrijfsmatige activiteiten meer mogelijk zijn.

Deze offerte geeft u inzicht in de werkzaamheden en kosten voor het opstellen van een dergelijk bestemmingsplan.

C. Werkzaamheden

Onze werkzaamheden zijn onder te verdelen in:

- het verrichten van onderzoek;
- het opstellen van het bestemmingsplan zelf (toelichting, verbeelding en regels).

C1. Inhoud bestemmingsplan

De volgende aspecten zullen, voorzover relevant, worden geïnventariseerd, onderzocht en beschreven:

- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (het bouwplan);
- de feitelijke situatie en ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied;
- de waarden van het plangebied e.o. (zoals ecologische gebiedswaarden (EHS/GHS/Nbw/Habitat-en Vogelrichtlijngebieden/Wav), beschermde flora en fauna, bodemopbouw/geomorfologie, archeologie en cultuurhistorie) alsmede een toetsing van het plan aan deze waarden;
- inpasbaarheid van het plan binnen rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk (ruimtelijk) beleid;
- waterparagraaf/watertoets;
- stedenbouwkundige - en architectonische aspecten/ duurzaam bouwen;
- landschappelijke inpassing;
- ruimtelijke gevolgen van het plan op korte of (middel)lange termijn;
- de gevolgen van het plan voor bodem- en grondwaterkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering (geur- of andere hindercirkels), externe veiligheid, verkeer en kabels en leidingen;
- financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan en de risico's op planschade;
- planregels;
- toelichting op de planregels;
- verbeelding;
- resultaten van het bestuurlijk vooroverleg en (eventueel) inspraak- en voorbereidingsprocedure.

C2. Beschrijving onderzoeksresultaten

Na de inventarisatie- en onderzoeksfase zullen de resultaten in een concept-voorontwerp-bestemmingsplan worden neergelegd. Dit zal **binnen vijf weken** na opdrachtbevestiging worden aangeleverd. Het concept zal met u worden besproken en zal vervolgens éénmaal worden aangepast. Daarna leveren wij het bestemmingsplan analoog (in 3-voud) en digitaal (op CD-rom) op.

D. Digitalisering en verbeelding (plankaart)

Met ingang van 1 januari 2010 moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan de digitale verplichtingen uit de Ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De digitale bestemmingsplannen die wij maken voldoen aan **alle** wettelijke digitale verplichtingen, namelijk:

- InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012;
- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012;
- Evt. Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Dinkelland;
- digitale controle via de Validator van **validator.ruimtelijkeplannen.nl**.

Uitgangspunt bij het tekenen van de verbeelding is de schaal 1:1000 als werkschaal. Maatvast, actuele ondergronden (GBKN en kadastrale ondergronden) zijn essentieel voor een goede verbeelding. Uitgangspunt voor de offerte is dat de beschikbare ondergronden actueel zijn en van goede kwaliteit. Aanpassing van de ondergronden zijn niet in deze offerte opgenomen en zullen als meerwerk in rekening worden gebracht. Bij de inventarisatie en het opstellen van de plankaart zal ook gebruik gemaakt worden van recente digitale luchtfoto's.

Wij maken in principe gebruik van de volgende software om het bestemmingsplan op te stellen:

- Microstation of AutoCad voor het opstellen van de verbeelding als DGN-of DWG-bestand;
- RoPlan of GISKIT Plan voor het IMRO-coderen van de verbeelding (conform NEN 3610 als GML-bestand);
- DEZTAPLAN 3.1 of RoTekst (CROTEC) voor het opstellen van de digitale objectgerichte planteksten (plantoelichting en planregels) als XML-, PDF-en HTML-bestanden.

Indien de gemeente Dinkelland dit wenst kunnen wij het bestemmingsplan echter ook met behulp van andere plantekstsoftware opstellen.

E. Benodigde gegevens en aanvullende onderzoeken

Voor een goede vervulling van onze opdracht dienen wij te beschikken over:

- het vigerend bestemmingsplan (is in ons bezit);
- relevant rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid (is in ons bezit);
- eventueel het gemeentelijk handboek (digitale) bestemmingsplannen dan wel in ieder geval een duidelijk referentieplan (vragen wij op);
- een digitale kadastrale of GBKN-ondergrond van het plangebied (vragen wij op);
- CSS-bestanden/templates i.v.m. webeditie (vragen wij op);
- gegevens omtrent het project (dient opdrachtgever aan te leveren);
- gegevens omtrent de omgeving (kadastrale situatie, (lucht)foto's) (dient opdrachtgever aan te leveren);
- alle voor het concrete project noodzakelijke onderzoeksresultaten (dient opdrachtgever aan te leveren).

F. Projectteam en referenties

Het projectteam wordt gevormd door de heer mr. A.W.C.M. (Arnold) Jansen (projectleider) en mevrouw mr. J.C.M.G. (Jacqueline) Beusmans (projectmedewerker) tezamen met één van onze stedenbouwkundige tekenaars. Arnold Jansen is jurist en senior-adviseur ruimtelijke ordening en beschikt over meer dan 15 jaar ervaring op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwen en milieu. Hij zal uw plan van begin tot eind begeleiden en is uw aanspreekpunt. Het curriculum vitae van deze senior-adviseur voegen wij bij.

Het tekenen en IMRO-coderen van de verbeelding voeren wij uit met het tekenbureau **Viewpoint** uit Eindhoven. Viewpoint heeft een ruime ervaring in het digitaal uittekenen van bestemmingsplannen.

Beusmans & Jansen is een juridisch adviesbureau dat zich volledig gespecialiseerd heeft op de juridische aspecten van de ruimtelijke ordening, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, ruimtelijke onderbouwingen, planschaderisico-analyses, haalbaarheidsonderzoeken en het voeren van juridische procedures. Wij zijn actief in zowel het buitengebied als het stedelijk gebied. Wij hebben ruime ervaring met ruimtelijke planvorming voor agrarische ontwikkelingen, de realisatie van woon- en centrumgebieden, infrastructuur en bedrijventerreinen.

Voor informatie over de vele plannen die wij voor onze klanten hebben opgesteld en de ruimtelijke projecten waar wij als adviseurs bij betrokken zijn, verwijzen wij u graag naar onze referentielijst die u vindt op onze website: www.beusmans-jansen.nl

G. Kosten

Kosten bestemmingsplan

Bij een uurtarief van € 100,-- per uur, komen onze kosten voor een bestemmingsplan op € 6000,-- exclusief 21 % BTW.

Werkzaamheden opstellen bestemmingsplan	Tijdsbeslag	Kosten (excl. BTW)
Opstellen plantoelichting plandeel Nutterseweg 6-8	16 uur	€ 1600,--
Opstellen plantoelichting plandeel Spolmanweg (ong.)	24 uur	€ 2400,--
Opstellen complete set planregels beide plandelen	8 uur	€ 800,--
Opstellen verbeeldingen (plankaart): - 2 locaties (Nutterseweg en Spolmanweg) - via Microstation of AutoCad; - inclusief IMRO-coderen via ROPlan of Giskit Plan; - inclusief controle digitaal plan via Validator	productprijs	€ 1200,--
TOTAAL		€ 6000 ,-- (excl. BTW)

Kosten planonderzoeken

Werkzaamheden opstellen bestemmingsplan	Kosten (excl. BTW)
Verkenkend bodemonderzoek	€ 800,--
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	€ 700,--
Quickscan flora en fauna	€ 800,--
Waterhuishoudkundig onderzoek-waterparagraaf	€ 1250,--
Stelpost actualisatie bestaande onderzoeken	€ 1000,--
TOTAAL	€ 4550,-- (excl. BTW)

H. Overige aspecten

Met betrekking tot deze offerte wordt ten slotte nog het volgende opgemerkt:

- Overleg met de gemeente, provincie, waterschap en andere overheidsinstanties in verband met uw project wordt tegen het genoemde uurtarief afgerekend. Dat geldt eveneens voor aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van opmerkingen van de genoemde instanties;
- Extra analoge exemplaren van het bestemmingsplan, anders dan het aantal genoemd onder C2. van deze offerte, worden tegen een bedrag van € 45,- (excl. BTW) per rapport afgerekend;
- Extra overleg met de opdrachtgever of diens adviseur(s), anders dan genoemd onder C2. van deze offerte, wordt tegen het genoemde uurtarief afgerekend;
- Alle genoemde bedragen zijn exclusief 21 % BTW;
- Meerwerk wordt vooraf door ons gemeld aan de opdrachtgever en pas na toestemming van de opdrachtgever uitgevoerd;
- Alle kosten zijn exclusief porto-, reis- en verblijfkosten. Voor reiskosten hanteren wij een vergoeding van € 0,35 per kilometer;
- De "Algemene Voorwaarden, nr. AW-BJA-15" zijn van toepassing bij opdrachtverlening (bijgevoegd);
- Deze offerte blijft geldig tot 30 dagen na dagtekening.

Wij danken u zeer hartelijk voor uw belangstelling in onze gespecialiseerde dienstverlening en hopen u hiermee een passend aanbod te hebben gedaan. Mocht het onverhoopt zo zijn dat deze offerte niet geheel voldoet aan uw verwachtingen, dan zouden wij het op prijs stellen als u contact met ons op zou willen nemen. Dan passen wij deze offerte graag in nader overleg met u aan.

Indien u tot opdrachtverlening wenst over te gaan, verzoeken wij u deze offerte te ondertekenen.

Wij verzoeken u één ondertekend exemplaar te retourneren. Het tweede exemplaar is voor uw administratie.

Indien u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mr. A.W.C.M. Jansen, telefonisch bereikbaar onder 077-3744817 en 06-30202996. U kunt ook mailen naar: arnold@beusmans-jansen.nl.

Hoogachtend,

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

namens deze,

mr. A.W.C.M. (Arnold) Jansen

Voor akkoord,

SEVENUM, 21 januari 2015

OUD OOTMARSUM,

Dhr. mr. A.W.C.M. Jansen

Senior adviseur ruimtelijke ordening

BEUSMANS & JANSEN

ONDERZOEK & ADVIES IN RUIMTELIJKE ORDENING

Dhr. H.J. Bruggink



BTL

Hengelo

De heer Bruggink
Nutterseweg 6-8
7637 PK OUD OOTMARSUM

Behandeld door : Frank ten Dam
Telefoon : 074-2436000
E-mail : hengelo@btl.nl

Ons kenmerk : 751.15.0018
Datum : 3 februari 2015
Betreft : Offerte terreininrichting Nutterseweg 6-8, Oud Ootmarsum

Geachte heer Bruggink,

Hierbij bieden wij u, geheel vrijblijvend, onze offerte aan voor diverse werkzaamheden t.b.v. de terreininrichting aan de Nutterseweg 6-8 in Oud Ootmarsum.

Deze leveranties en werkzaamheden kunnen wij, volgens bijgaande specificatie, voor u uitvoeren voor € 13.500,= excl. omzetbelasting.
(zegge: dertien-duizend-vijf-honderd euro)

Wij vertrouwen erop u een passende aanbieding te hebben gedaan en tekenen in afwachting van uw gewaardeerde opdracht,

Met vriendelijke groeten,
BTL Realisatie B.V.

Frank ten Dam
Vestigingsmanager

Bijlage(n):

- Specificatie d.d. 03-02-2015
- Algemene voorwaarden Groenkeur

BTL Realisatie B.V.

Parelstraat 2
7554 TM Hengelo
Postbus 940
7550 AX Hengelo

T 074 243 60 00
F 074 242 62 46
E hengelo@btl.nl
I www.btl.nl

Van Lanschot
NL81 FVLB 0225 7234 76
BIC FVLBNL22
G-rekening
NL63 FVLB 0990 6118 68
KvK 17191669
BTW NL8161 32 604 B01

ISO 9001
VCA**
Groenkeur
VHG
BSNC
CO₂-bewust
PSO

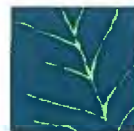
BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEEVEELHEID RESULTAATS VERPLICHTING		PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
0	UITGANGSPUNTEN: - prijspeil 2015					
1	UITZETWERKZAAMHEDEN					
100010	Digitaal uitzetwerk	pm	1,00	N	641,48	641,48
2	REALISATIE					
200	GRONDWERKEN					
200020	Spitten Gerekend met: - diepte circa 60cm	m2	1.100,00	V	1,38	1.518,00
200030	Egaliseren	m2	1.100,00	V	0,21	231,00
201	AFRASTERINGEN					
201010	Leveren en aanbrengen afrasteringen Gerekend met: - incl. drie puntdraden	m1	185,00	V	9,68	1.790,80
201020	Leveren en aanbrengen landhekken Gerekend met: - type: nader te bepalen - housoort: eiken	st	3,00	V	677,71	2.033,13
202	GROENVOORZIENINGEN					
2020	<u>Bomen</u>					
202020	Leveren en aanbrengen eiken Gerekend met: - maat: 16-18	st	7,00	V	226,90	1.588,30
202030	Leveren en aanbrengen watergeefstelsysteem Gerekend met: - drain, diam 80mm - 5m1 per boom - bevestigen aan boompaal	st	7,00	V	29,15	204,05
202040	Leveren en aanbrengen boompalen Gerekend met: - 2 stuks per boom - incl. boomband	st	14,00	V	15,67	219,38
202050	Leveren en aanbrengen boombescherming Gerekend met: - wilddescherming - gaas	st	7,00	V	57,47	402,29
2021	<u>Gras</u>					
202110	Profilieren tbv zaaien	m2	1.000,00	V	1,02	1.020,00
202120	Zaaien gras Gerekend met: - BG 11 of gelijkwaardig	m2	1.000,00	V	3,19	3.190,00
203	OVERIG					



Bruggink
Project lokatie: Nutterseweg 6-8, 7637 PK Oud Ootmarsum

Bladnr. 2 van 2
03-02-2015

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEEVELHEID RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
203010	Opruimen en afwerken lokatie	pm	1,00	V 338,85	338,85
3	INBOET				
300010	Inboetverplichting op bomen				322,72
	TOTAAL EXCLUSIEF BTW				13.500,00



BTL

Hengelo

De heer Bruggink
Nutterseweg 6-8
7637 PK OUD OOTMARSUM

Behandeld door : Frank ten Dam
Telefoon : 074-2436000
E-mail : hengelo@btl.nl

Ons kenmerk : 751.15.0018
Datum : 3 februari 2015
Betreft : Offerte terreininrichting Spolmanweg ong, Oud Ootmarsum

Geachte heer Bruggink,

Hierbij bieden wij u, geheel vrijblijvend, onze offerte aan voor diverse werkzaamheden t.b.v. de terreininrichting aan de Spolmanweg ong. in Oud Ootmarsum.

Deze leveranties en werkzaamheden kunnen wij, volgens bijgaande specificatie, voor u uitvoeren voor € 12.800,- excl. omzetbelasting.
(zegge: twaalf-duizend-acht-honderd euro)

Wij vertrouwen erop u een passende aanbieding te hebben gedaan en tekenen in afwachting van uw gewaardeerde opdracht,

Met vriendelijke groeten,
BTL Realisatie B.V.

Frank ten Dam
Vestigingsmanager

Bijlage(n):

- Specificatie d.d. 03-02-2015
- Algemene voorwaarden Groenkeur

BTL Realisatie B.V.

Parelstraat 2
7554 TM Hengelo
Postbus 940
7550 AX Hengelo

T 074 243 60 00
F 074 242 62 46
E hengelo@btl.nl
I www.btl.nl

Van Lanschot
NL81 FVLB 0225 7234 76
BIC FVLBNL22
G-rekening
NL63 FVLB 0990 6118 68
KvK 17191669
BTW NL8161.32.604 B01

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEEVEELHEID RESULTAATS VERPLICHTING		PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
0	UITGANGSPUNTEN: - prijspeil 2015					
1	UITZETWERKZAAMHEDEN					
100010	Digitaal uitzetwerk	pm	1,00	N	637,80	637,80
2	REALISATIE					
200	GRONDWERKEN					
200020	Spitten Gerekend met: - diepte circa 60cm	m2	1.100,00	V	1,39	1.529,00
200030	Egaliseren	m2	1.100,00	V	0,21	231,00
201	AFRASTERINGEN					
201010	Leveren en aanbrengen afrasteringen Gerekend met: - incl. drie puntdraden	m1	250,00	V	9,73	2.432,50
201020	Leveren en aanbrengen landhekken Gerekend met: - type: nader te bepalen - housoort: eiken	st	2,00	V	681,44	1.362,88
202	GROENVOORZIENINGEN					
2020	<u>Bomen</u>					
202020	Leveren en aanbrengen eiken Gerekend met: - maat: 16-18	st	5,00	V	228,15	1.140,75
202030	Leveren en aanbrengen watergeefstelsel Gerekend met: - drain, diam 80mm - 5m1 per boom - bevestigen aan boompaal	st	5,00	V	29,31	146,55
202040	Leveren en aanbrengen boompalen Gerekend met: - 2 stuks per boom - incl. boomband	st	10,00	V	15,78	157,80
202050	Leveren en aanbrengen boombescherming Gerekend met: - wilddescherming - gaas	st	5,00	V	57,79	288,95
2021	<u>Gras</u>					
202110	Profilieren tbv zaaien	m2	1.000,00	V	1,03	1.030,00
202120	Zaaien gras Gerekend met: - BG 11 of gelijkwaardig	m2	1.000,00	V	3,21	3.210,00
203	OVERIG					

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EEN- HEID	HOEEVELHEID RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
203010	Opruimen en afwerken lokatie	pm	1,00	V 340,72	340,72
3	INBOET				
300010	Inboetverplichting op bomen				292,05
	TOTAAL EXCLUSIEF BTW				12.800,00

GROEN KEUR®

BUSINESS-TO-BUSINESS VOORWAARDEN MET HANDHAVINGSINSTRUMENT

EXCLUSIEF BIJ HOUDERS VAN HET GROENKEUR KWALITEITS- KEURMERK

U herkent de groene vakman aan de geleverde kwaliteit en aan het logo.



Controleer altijd of een certificaat van de ondernemer geldig is.
Dat kan eenvoudig en snel op www.groenkeur.nl

Dit voorblad dient als voorlichting over het keurmerk en maakt geen onderdeel uit van de Algemene Business-to-Business voorwaarden Groenkeur. Aan dit voorblad kunnen geen rechten ontleend worden.

Handhaving

Bij twijfel over de geleverde kwaliteit kunt u een handhavingsverzoek indienen bij Stichting Groenkeur om te toetsen of de ondernemer volgens het keurmerk heeft gewerkt.

Ondernemers moeten voor het behoud van het keurmerk volgens sector breed geaccepteerde kwaliteitseisen het werk opleveren. Medewerkers van de stichting zijn er om u te helpen bij het oplossen van een geschil.

(Zie artikel 20)

Kwaliteitskeurmerk

Groenkeur-ondernemers onderscheiden zich door:

- Kwaliteit in de uitvoering
- Vakbekwaam personeel
- Gezonde bedrijfsvoering
- Betrouwbare dienstverlening

Leveringsgaranties

- De echtheid van geleverde planten
- De hergroei van geleverde en verwerkte planten gedurende het eerstvolgende groeiseizoen (bij onderhoud)

(Zie artikel 7)

Het gebruik van de Algemene Business-to-Business voorwaarden Groenkeur is voorbehouden aan deelnemers van Stichting Groenkeur die in het bezit zijn van één of meer van de navolgende geldige Groenkeur certificaten: tuinaanleg/-onderhoud, groenvoorziening, boomverzorging, dak-/gevelbegroening.

Voor vragen over de Algemene Business voorwaarden Groenkeur en de rechten en plichten die hieruit voortvloeien, kunt u contact opnemen met Stichting Groenkeur. Telefoon 030 – 6595 663

Algemene Business-to-Business voorwaarden voor de deelnemers aangesloten bij de Stichting Groenkeur

Artikel 1 – definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

a. de ondernemer:

De ondernemer, natuurlijk of rechtspersoon, die als deelnemer categorie I conform de Statuten van Stichting Groenkeur is geregistreerd en die de navolgende werkzaamheden aanbiedt en uitvoert.

b. werkzaamheden in de zin van deze voorwaarden:

- het voorbereiden en uitvoeren van tuinbouwkundige, cultuurtechnische en aanverwante werkzaamheden voor de aanleg en/of onderhoud van terrein- en groenvoorzieningen, tuinen en overige groene ruimten, zowel binnen als buiten. Alle in samenhang met bovengenoemde werkzaamheden uitgevoerde werken c.q. werkzaamheden worden eveneens door onderhavige algemene voorwaarden beheerst.
- het leveren van materialen in verband met de hier, onder punt 1, genoemde werkzaamheden.
- het geven van adviezen, het opstellen van plannen en begrotingen voor de werkzaamheden en de uitvoering daarvan.

c. materialen:

- levende materialen: goederen die verzorging en onderhoud nodig hebben om in leven te blijven, te groeien en/of tot ontwikkeling te komen.
- zand, grond, teelaarde en compost.
- dode materialen: alle overige materialen, waaronder producten die binnen de opdracht en het vakgebied van de ondernemer vallen.

d. opdrachtgever:

Iedere rechtspersoon dan wel natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, niet zijnde consument, die aan een ondernemer opdracht geeft tot het verrichten van werkzaamheden en/of het leveren van materialen, als onder B en/of C omschreven.

e. consument:

Een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

f. aanneemsom:

Het totaalbedrag dat tussen opdrachtgever en aannemer van te voren is vastgesteld voor het verrichten van de daarbij overeengekomen werkzaamheden en/of te leveren materialen.

g. regiewerk:

Alle werkzaamheden tussen opdrachtgever en aannemer, overeengekomen als bedoeld onder b, waarbij de prijs wordt bepaald naargelang de gewerkte tijd en de verwerkte materialen, op basis van een vooraf overeengekomen uurloon en prijs voor de materialen.

h. uurloon:

De vergoeding voor het verrichten van werkzaamheden gedurende de tijd van een uur door een persoon. Het uurloon is gebaseerd op de ten tijde van de werkzaamheden voor de ondernemer rechtens geldende loonregelingen, verhoogd met opslagpercentages voor sociale lasten, bedrijfskosten en ondernemersbeloning. Aan de opdrachtgever wordt het totaal aantal uren in rekening gebracht dat men voor hem in het kader van de overeengekomen opdracht werkzaam is geweest, met inbegrip van de tijd voor verplaatsing naar en van het werk.

i. bedragen en prijzen:

Alle bedragen en prijzen, genoemd in offertes of overeenkomsten, zijn exclusief BTW.

Artikel 2 – toepasselijkheid en bekendmaking

- Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbestedingen, alle overeenkomsten tot uitvoering van werk-, koop- en verkoopovereenkomsten, alsmede alle andere overeenkomsten van de ondernemer met opdrachtgever.
- De ondernemer verstrekt deze algemene voorwaarden gelijktijdig met de offerte aan de opdrachtgever. De algemene voorwaarden zijn te downloaden van de website van Stichting Groenkeur (www.groenkeur.nl).
- De ondernemer wijst uitdrukkelijk de toepasselijkheid van eventuele door de opdrachtgever gehanteerde voorwaarden van de hand.

Artikel 3 – de offerte/het aanbod

- Voordat een offerte wordt uitgebracht, stelt de ondernemer zich op de hoogte van alle met de uitvoering van het werkverband houdende relevante informatie. De opdrachtgever heeft de plicht aan de ondernemer uit eigen beweging alle voor de juiste uitvoering van de opdracht relevante informatie te verstrekken.
- De ondernemer brengt schriftelijk offerte uit.
- De offerte is voorzien van een dagtekening en is onherroepelijk gedurende 30 dagen na offertedatum, tenzij uit de offerte anders blijkt.
- De offerte bevat een eenduidige werksomschrijving van alle te verrichten werkzaamheden inclusief prijsvorming op basis van de door de opdrachtgever aan de ondernemer verstrekte informatie. Deze omschrijving moet voor de opdrachtgever voldoende gedetailleerd zijn om een goede beoordeling van de offerte mogelijk te maken. Verder bevat de offerte zoveel als mogelijk de (werk-)tekeningen en – berekeningen, alsmede de geldigheidsduur ervan en het aanspreekpunt bij de ondernemer.
- De ondernemer behoudt zich, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, alle intellectuele eigendomsrechten voor op alle verstrekte ontwerpen, afbeeldingen, tekeningen en schetsen. Zo berusten de auteursrechten hiervan bij de ondernemer. De ontwerpen, afbeeldingen, tekeningen en schetsen dienen op eerste verzoek van de ondernemer onverwijld teruggegeven te worden, onverminderd andere aan de ondernemer ten dienste staande wettelijke maatregelen tot waarborging van deze rechten.
- Het is de opdrachtgever verboden materiaal van de ondernemer, waarop intellectuele eigendomsrechten – waaronder auteursrechten – rust, op enigerlei wijze te verveelvoudigen, openbaar te maken, te exploiteren, te gebruiken of tentoon te stellen zonder toestemming van de ondernemer. Indien de opdracht voor uitvoering van het werk niet aan de ondernemer wordt verstrekt zal, tenzij hierover een andere afspraak is gemaakt, de offerte compleet met ontwerpen, afbeeldingen en tekeningen binnen 14 dagen na datum van de bestelling aan de ondernemer retour worden gezonden. Aan de opdrachtgever is het zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de ondernemer/auteursrechthebbende niet toegestaan het ontwerp zelf of door derden uit te voeren of te laten uitvoeren.

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, zal de opdrachtgever de voorbereidings-, ontwerp-, en tekenkosten aan de ondernemer vergoeden in geval de ondernemer wel was uitgenodigd tot het doen van tekenwerk maar hem geen opdracht tot het verrichten van werkzaamheden en/of levering van zaken wordt gegeven.

- In de offerte is vermeld wanneer met de uitvoering van de werkzaamheden wordt begonnen en wordt een indicatie afgegeven van het moment waarop de werkzaamheden worden opgeleverd.
- De offerte geeft inzicht in de prijs van de materialen en in de prijsvormingsmethode die voor de uit te voeren werkzaamheden wordt gehanteerd: aanneemsom of regie. Bij aanneemsom komen partijen een vast bedrag overeen waarvoor de werkzaamheden worden verricht. Bij regie doet de ondernemer een nauwkeurige opgave van de prijsindicatoren zoals het uurtarief van de mensen, machines en eenheidsprijzen van de benodigde materialen.
- Meer- en minderwerk wordt schriftelijk vastgelegd en wederzijds geaccordeerd.
- De offerte vermeldt de betalingsvoorwaarden en de betalingsregeling.

Artikel 4 – de overeenkomst

- De overeenkomst tot aanneming van werk, tot het verrichten van regiewerk en/of van koop of verkoop, alsmede de aanvulling en/of wijziging daarvan, komt tot stand door aanvaarding van het aanbod door de opdrachtgever. Deze aanvaarding geschiedt schriftelijk en met inachtneming van het in artikel 4 leden 2 en 4 bepaalde.
- Schriftelijke aanvaarding geschiedt doordat de opdrachtgever de offerte voor akkoord tekent en deze vervolgens overhandigt, dan wel terugzendt aan de ondernemer, uiterlijk 30 dagen na de offertedatum, tenzij in de offerte schriftelijk is aangegeven.
- Na wijzigingen in de offerte zal een nieuwe offerte worden uitgebracht. Alsdan zijn de leden 2 en 3 vervolgens opnieuw van toepassing.
- De offerte wordt geacht ongewijzigd te zijn aanvaard, indien en op het moment dat de opdrachtgever ermee instemt, dan wel duidelijk toelaat respectievelijk toestaat dat met de uitvoering van het werk door de ondernemer wordt begonnen.
- De ondernemer is op geen enkele wijze gebonden aan hetgeen is vermeld in prospectussen, folders en/of publicaties, afbeeldingen en tekeningen. De daarin vermelde gegevens binden de ondernemer niet, tenzij hij dit schriftelijk bevestigt.
- De ondernemer is verplicht om zich voor de aanvang van eventuele graafwerkzaamheden te informeren omtrent de aanwezigheid van bekaabelingen en leidingen. Dit ontslaat de opdrachtgever niet van zijn plicht om alle bij hem bekende informatie daaromtrent aan de ondernemer te verstrekken.

Artikel 5 – Prijswijzigingen

Tussentijdse prijswijzigingen die uit de wet en/of CAO voortvloeien, worden doorberekend aan de opdrachtgever.

Artikel 6 – Wijzigingen in de overeenkomst

1. Wijzigingen in de overeenkomst, waaronder afwijkingen van deze algemene voorwaarden, worden schriftelijk overeengekomen en vastgelegd. Dit geldt niet voor de prijswijzigingen als genoemd in artikel 5.
2. Wijzigingen in de overeenkomst worden, wanneer daaruit een hogere prijs zou volgen, als meerwerk beschouwd en, voor zover daaruit een lagere prijs zou volgen, als minderwerk.
3. Meer- en minderwerk zullen, onverminderd de verplichting tot betaling van de hoofdsom, worden geoffreerd en eerst na schriftelijke akkoordbevinding worden uitgevoerd.

Artikel 7 – Leveranties

1. Alle leveranties door de ondernemer worden, behalve wanneer deze onderdeel vormen van de overeengekomen aanneemsom en dus in de prijs daarvan zijn inbegrepen, in rekening gebracht, onverminderd de verschuldigde vergoeding voor vervoer, verwerken en/of aanbrengen.
2. De ondernemer staat in voor de echtheid van de door hem geleverde levende materialen, overeenkomstig de omschrijving in de offerte en de overeenkomst. De ondernemer zal zo zorgvuldig mogelijk toezien op de kwalitatief goede samenstelling van de te leveren materialen, dit alles met inachtneming van de wettelijke bepalingen die hieraan zijn gesteld en afgestemd op de voor de ondernemer kenbare bestemming respectievelijk het gebruiksdoel.

In geval de overeenkomst geheel of ten dele levering van materialen betreft geldt bij aflevering aan de opdrachtgever het volgende:
Bij beschadiging van materialen dient de opdrachtgever deze op het ontvangstbewijs aan te tekenen en voorts binnen twee werkdagen na aflevering schriftelijk bij de ondernemer te reclameren, bij in gebreke waarvan de opdrachtgever geacht wordt de zaken als zodanig te accepteren. Indien bij aflevering geen gelegenheid bestaat tot controle van de geleverde zaken dient de opdrachtgever dit ook op het ontvangstbewijs aan te tekenen.

3. Voor de hergroei van geleverde en door hem verwerkte levende materialen gedurende het eerstvolgende groeiseizoen, wordt door de ondernemer ingestaan, mits verzorging aan hem is opgedragen, tenzij sprake is van uitzonderlijke weers- en/of terreinomstandigheden, dan wel (andere vormen van) overmacht. In die laatste gevallen zal de uitval tot maximaal 10% van de waarde van het betreffende goed door de ondernemer worden vergoed. De hoogte van het bedrag van het uitvalpercentage wordt bepaald door de hoogte van de totaalprijs van het/de in dit opzicht relevante geleverde product(en).
4. Indien naar het oordeel van de ondernemer de uitvoering van de werkzaamheden ten gevolge van weers- en/of tijdelijke terreinomstandigheden niet (tijdig) kan geschieden, heeft hij het recht – zonder dat dit de opdrachtgever recht geeft op vergoeding van schade – de werkzaamheden op te schorten totdat de omstandigheden, zoals hiervoor bedoeld, zijn geëindigd. De ondernemer heeft daarbij het recht de aanplant

verder uit te stellen, indien dit naar zijn oordeel in het kader van het aanslaan of hergroei van geleverd materiaal noodzakelijk is.

Artikel 8 – Oplevering

Onder oplevering van aangenomen werk wordt verstaan de feitelijke oplevering aan de opdrachtgever. Het werk wordt als geheel opgeleverd beschouwd wanneer de ondernemer schriftelijk aan de opdrachtgever heeft meegegeeld dat het werk geheel is uitgevoerd. Verder wordt het werk als opgeleverd beschouwd wanneer de opdrachtgever het werk (opnieuw) in gebruik neemt, met dien verstande dat door ingebruikneming van een gedeelte van het werk, dat gedeelte als opgeleverd wordt beschouwd.

Artikel 9 – Transportrisico's

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, worden alle zaken vervoerd voor risico van de ondernemer.

Artikel 10 – Betaling/niet-tijdige betaling

1. Facturen dienen door de opdrachtgever te zijn betaald binnen 30 dagen na factuurdatum en op de wijze in de overeenkomst aangegeven, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen. Compensatie of schuldvergelijking wordt nadrukkelijk uitgesloten.
2. Als betaling in termijnen is overeengekomen, moet de opdrachtgever betalen volgens de termijnen en de percentages, zoals deze in de overeenkomst zijn vastgesteld.
3. De opdrachtgever is in verzuim vanaf het tijdstip dat de overeengekomen betalingstermijn is verstreken. Dit verzuim wordt ook niet opgeheven in het geval de opdrachtgever na het verstrijken van die termijn een laatste betalingsherinnering van de ondernemer ontvangt en de opdrachtgever aan de hand hiervan in de gelegenheid wordt gesteld alsnog binnen 7 dagen na ontvangst van deze herinnering te betalen.
4. Over (het gedeelte van) de betaling die niet-tijdig is verricht, is de opdrachtgever aan de ondernemer rente verschuldigd vanaf het verstrijken van de betalingstermijn tot aan de dag van de algehele voldoening. Deze rente is gelijk aan de wettelijke handelsrente. De opdrachtgever is daarnaast aansprakelijk voor alle kosten die de ondernemer moet maken ter incasso van zijn vordering; zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke.
5. Aan personen in dienst van de ondernemer, die daartoe geen uitdrukkelijke volmacht hebben, kan niet bevrjend worden betaald.
6. Bij niet-tijdige betaling heeft de ondernemer het recht de nakoming van de overeenkomst voor bepaalde tijd op te schorten.

Artikel 11- Afspraken door personeel

1. Afspraken of overeenkomsten met niet tot handelen bevoegde medewerkers van de ondernemer binden deze laatste niet, tenzij hij deze schriftelijk heeft bevestigd.
2. Als niet tot handelen bevoegde medewerkers dienen in dit verband in ieder geval te worden beschouwd alle medewerkers die geen procuratie hebben.

Artikel 12 – Milieuaspecten bij uitvoering van werkzaamheden

- 1a. De ondernemer zal zorgen voor een milieuhygiënische verantwoorde verwijdering van de afval- en/of reststoffen die bij de uitvoering van zijn werkzaamheden vrijkomen.
- 1b. De kosten die hieruit voortvloeien, zijn voor rekening van de opdrachtgever.

Artikel 13 – Eigendomsvoorbehoud

1. Alle geleverde zaken voor zover niet aard- of nagelvast verbonden, blijven eigendom van de ondernemer, zolang deze niet dan wel niet geheel zijn betaald.
2. Voor zover het eigendomsvoorbehoud van de ondernemer op de geleverde zaken door zaakvorming of anderszins teniet gaat, behoudt de ondernemer zich het recht van een bezitloos pandrecht voor op een zaak, tot zekerheidsstelling van al hetgeen de opdrachtgever aan de ondernemer verschuldigd is of zal worden, uit welke hoofde dan ook. De opdrachtgever dient op eerste verzoek van de ondernemer een bezitloos pandrecht op deze zaak te vestigen.

Artikel 14 – Onderhoudswerkzaamheden

Overeenkomsten tot het verrichten van onderhoud worden aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen. Opzegging van deze overeenkomst kan door beide partijen alleen geschieden per aangetekende brief gericht aan de wederpartij en met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

Artikel 15 – Overmacht

1. Indien de overeengekomen werkzaamheden door overmacht tijdelijk, ten hoogste 90 dagen, niet of slechts ten dele kunnen worden uitgevoerd, neemt de ondernemer onmiddellijk contact op met de opdrachtgever om een regeling te treffen voor vervangende uitvoering.
2. Onder overmacht wordt in ieder geval verstaan de omstandigheid dat de ondernemer de werkzaamheden niet conform de overeenkomst kan uitvoeren omdat voorbereidende en/of andere werkzaamheden bij de opdrachtgever niet of niet tijdig zijn uitgevoerd.
3. In geval van overmacht kunnen de leverings- en andere verplichtingen van de ondernemer worden opgeschort. Indien deze periode, waarin door overmacht nakoming van deze verplichtingen van de ondernemer niet mogelijk is langer duurt dan 90 dagen, zijn beide partijen bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat er in dat geval een verplichting tot schadevergoeding bestaat.
4. Indien bij het intreden van de overmacht de ondernemer al gedeeltelijk aan zijn verplichtingen heeft voldaan, of slechts gedeeltelijk aan zijn verplichtingen kon voldoen, is hij gerechtigd hetgeen hij reeds heeft verricht en/of geleverd afzonderlijk te factureren. De opdrachtgever is in dat geval gehouden deze factuur te voldoen als betrof het een afzonderlijk contract.

Artikel 16 – Uitvoering van werkzaamheden en contractbeëindiging

1. Bij het overlijden van de ondernemer vóór de voltooiing van het werk, zijn diens rechtverkrigenden onder algemene titel niet verplicht dit werk verder uit te voeren of te voltooien, maar eindigt de opdracht. In dat geval behoort door de opdrachtgever aan rechtverkrigenden te worden betaald de aanneemsom, verminderd met een redelijk bedrag voor het niet-afgewerkte gedeelte van het werk, dan wel bij regiewerk het tot het ogenblik van overlijden van de ondernemer dan verschuldigde berekend overeenkomstig de onderhavige voorwaarden.
2. De vordering tot betaling van al hetgeen verschuldigd is, is door de ondernemer in ieder geval onmiddellijk opeisbaar, wanneer de opdrachtgever in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, zijn ondercuratelestelling wordt gevorderd, wanneer enig beslag op zaken van de opdrachtgever wordt gelegd en bij overlijden van de opdrachtgever, dan wel bij liquidatie of ontbinding van de onderneming van de opdrachtgever of wanneer de wettelijke schuldsaneringsregeling van toepassing wordt verklaard.
3. De ondernemer heeft het recht de nakoming van de overeenkomst voor onbepaalde tijd op te schorten in geval de opdrachtgever in staat van faillissement is verklaard, wanneer de wettelijke schuldsaneringsregeling van toepassing is verklaard, alsmede in geval de opdrachtgever een aanvraag tot surséance van betaling heeft ingediend. Tevens heeft de ondernemer in deze gevallen recht op ontbinding van de overeenkomst, onverminderd het recht van de ondernemer om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 17 – Aansprakelijkheid

- 1a. De ondernemer is aansprakelijk voor de directe schade welke tijdens de uitvoering van de overeenkomst aan gebouw en inventaris, personen, of eigendommen van personen wordt toegebracht en die te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de ondernemer, zijn personeel of zijn eventuele onderaannemers. Deze aansprakelijkheid reikt niet verder dan uit de wet voort zou vloeien. De ondernemer is niet aansprakelijk voor indirecte of gevolgschade.
- 1b. Op de opdrachtgever rust overigens de plicht om binnen redelijke grenzen al die maatregelen te treffen die de schade (hadden) kunnen voorkomen of beperken.
2. Het recht op vergoeding van schade vervalt als daarop niet tijdig, zoals in deze algemene voorwaarden omschreven, een beroep is gedaan.
3. De ondernemer is met inachtneming van het in dit artikel bepaalde aansprakelijk voor schade ontstaan door/bij uitvoering van de overeenkomst tot maximaal het bedrag dat ter zake door de aansprakelijkheidsverzekeraar van de ondernemer wordt uitgekeerd, zulks met een maximum van € 1.000.000,- per gebeurtenis. Indien de opdrachtgever een hoger maximum aan aansprakelijkheid overeen wenst te komen, dient de opdrachtgever dit voor het sluiten van de overeenkomst aan de ondernemer kenbaar te maken. De ondernemer sluit alsdan daartoe een aanvullende aansprakelijkheidsverzekering af voor bedrijven of beroepen. De beperking van de aansprakelijkheid geldt niet in geval van grove schuld of opzet van de ondernemer.

4. De eventuele aansprakelijkheid van de ondernemer voor gebreken welke betrekking hebben op de geleverde materialen, is beperkt tot de voor het geleverde overeengekomen prijs. Ten aanzien van geleverde dode materialen geldt de aansprakelijkheid van de ondernemer niet verder dan op basis van de garantiebepalingen van de leverancier mogelijk is. Indien de ondernemer de identiteit van zijn leverancier van dode materialen aan de opdrachtgever kenbaar maakt is de opdrachtgever verplicht om deze als eerste aan te spreken teneinde vergoeding van schade te verkrijgen.
5. Ten aanzien van leveranties van zand, grond, teelaarde en compost geldt dat de ondernemer niet, respectievelijk niet meer aansprakelijk gesteld kan worden indien in het kader van een normale op- of verwerking met bij de opdrachtgever aanwezige grond vermenging is opgetreden.
6. De opdrachtgever vrijwaart de ondernemer voor aanspraken van de derden jegens de ondernemer, indien de ondernemer schade heeft veroorzaakt doordat door of namens de opdrachtgever onvoldoende, onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt die, indien deze informatie wel bij de ondernemer bekend was geweest, tot voorkoming of beperking van de schade had kunnen leiden.
7. De ondernemer is niet aansprakelijk indien de schade is te wijten aan opzet, grove schuld of anderszins ernstig verwijtbaar handelen, dan wel onoordeelkundig of oneigenlijk gebruik van of namens de opdrachtgever.
8. De ondernemer is niet aansprakelijk voor schade voortvloeiende uit verzakking van bodem/grond of teelaarde indien deze verzakking geen enkel verband houdt met het aanbrengen, de bewerking of verwerking van grond, bodem of teelaarde.
9. De ondernemer is niet aansprakelijk voor enige vorm van schade voortvloeiende uit het vroegtijdig in gebruik nemen van een gedeelte van het werk of het gehele werk.

Artikel 18 – Klachten

1. Uitsluitend schriftelijke klachten over zichtbare gebreken in uitvoering van het werk als de levering van materialen, ontvangen binnen 14 dagen na factuurdatum, worden door de ondernemer in behandeling genomen. Overige schriftelijke klachten betreffende de uitvoering van het werk of de levering van materialen dienen uiterlijk 60 dagen na oplevering van het werk respectievelijk de laatste dag van uitvoering van werkzaamheden of levering van materialen te zijn ontvangen.
2. De verplichting tot betaling door de opdrachtgever wordt door het indienen van een klacht niet opgeschort.
3. Klachten betreffende de uitvoering van het werk of de levering van de zaken zijn niet ontvankelijk indien de opdrachtgever niet de normale zorg in acht heeft genomen die van hem mag worden verwacht na beëindiging van dan wel de uitvoering van het werk en/of levering van materialen.

Artikel 19 – Geschillenregeling

Alle geschillen voortvloeiende uit aanbiedingen en leveringen alsmede uit overeenkomsten van uitvoering van werk of van koop/verkoop zijn onderworpen aan de beslissing van de bevoegde rechter in het arrondissement waar ondernemer gevestigd is. Iedere partij heeft recht om in plaats van de bevoegde Nederlandse rechter geschillen voor te leggen aan de Raad van Arbitrage voor de Bouw,

indien de oorzaak van het geschil (mede) van vaktechnische aard is. Geschillen zijn voor de Raad van Arbitrage voor de Bouw slechts ontvankelijk indien niet reeds een procedure voor de bevoegde rechter is gestart. Indien een geschil als eerste aan de Raad van Arbitrage voor de Bouw wordt voorgelegd, wordt behandeling door de bevoegde rechter geacht te zijn uitgesloten. Geschillen welke aan de Raad van Arbitrage voor de Bouw worden voorgelegd zijn onderworpen aan de Statuten. Deze zijn op aanvraag verkrijgbaar bij de Raad voor Arbitrage, Stationsplein 29/3 hoog, 3511 ED Utrecht (telefoon (030) 234 32 22, fax (030) 230 01 25). Door het sluiten van een overeenkomst op basis van deze algemene voorwaarden gaan partijen hiermee akkoord. De uitspraak op basis van de geschillenregeling is finaal en bindend.

Artikel 20 – Slotbepaling

1. Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld door het bestuur van Stichting Groenkeur en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Utrecht onder nummer 30190781. Deze voorwaarden treden in werking per 01 juli 2010.
2. De Beoordelingsrichtlijnen van Stichting Groenkeur maken geen deel uit van de algemene voorwaarden, maar zijn de norm voor het beoordelen van het kwaliteitsmanagementsysteem van de Groenkeur-ondernemer door een onafhankelijke certificatie-instelling.
3. Hoewel Stichting Groenkeur geen partij is bij deze business to business voorwaarden en elke aansprakelijkheid uitsluit, zal elk handhavingsverzoek los van een klacht, geschil of beroep in behandeling worden genomen. Een handhavingsverzoek kan conform het reglement Toezicht Groenkeur, schriftelijk worden ingediend bij de Commissie van Toezicht Groenkeur, Postbus 1010, 3990 CA Houten of per e-mail: info@groenkeur.nl
4. Door het indienen van een handhavingsverzoek wordt aan Stichting Groenkeur het verzoek gericht om te toetsen of de Groenkeur-ondernemer zich wel houdt aan de Statuten en reglementen van Stichting Groenkeur. Een handhavingsverzoek kan onder meer leiden tot schorsing of extra auditering.

Stichting Groenkeur

Postbus 1010 • 3990 CA Houten
T 030-659 56 63 • F 030-659 56 55
info@groenkeur.nl • www.groenkeur.nl



OUDE NIJEWEEME

ZAND EN GRIND BV

J.H.H. Bruggink
Nutterseweg 8
7637 PK Oude Ootmarsum

Langeveen, 28 januari 2015

Betreft: offerte asbestsanering en sloopwerkzaamheden op uw adres.

Geachte heer Bruggink,

Wij danken u voor uw aanvraag en zijn blij dat wij volgende offerte voor u mogen uitbrengen.

Het opstellen van een asbestinventarisatierapport

- Het opstellen van een rapport conform SC540 richtlijnen
- Inclusief het nemen en analyseren van monsters
- Het rapport wordt digitaal en eenmalig op papier aan u verstrekt.

Dit kunnen wij u aanbieden voor:

€ 650,- (excl. BTW)

Het saneren van asbest

- Het saneren vindt plaats conform de SC530 richtlijn
- Voor aanvang van de sanering (en sloop) dient een sloopmelding worden ingediend. Deze kunnen wij voor u verzorgen, maar mag u ook zelf aanvragen. Graag twee weken voor aanvang van de werkzaamheden opsturen aan de aannemer.
- Het aanwezige asbest moet verwoordt worden in een asbestinventarisatierapport
- Het gesaneerde asbest wordt luchtdicht verpakt en door ons afgevoerd naar een erkende verwerker.
- Tijdens het saneren dient er stromend water en 220V netstroom aanwezig zijn.
- De genoemde prijs baseert zich op aannames en waarnemingen ter plaatsen. De uiteindelijke prijs kan pas na ontvangst en bestuderen van het asbestinventarisatierapport bepaald worden
- Wij wijzen u erop dat er zich asbest binnen in de schuren bevindt, dat onder containment moet worden gesaneerd, waardoor de prijs aanzienlijk hoog uitvalt.

Dit kunnen wij u aanbieden voor:

€ 18.500,- (excl. BTW)

Het slopen van de gebouwen

- Voor aanvang van de werkzaamheden dienen de nutsvoorzieningen te worden afgesloten. Dit dient door de opdrachtgever te gebeuren
- Het slopen van de gebouwen gebeurt machinaal
- Vrijkomende afvalstoffen worden terplekke zoveel mogelijk gesorteerd.
- Het afvoeren van vrijkomende afvalstoffen (zoals hout, isolatiemateriaal e.d.) naar een erkende verwerkingsinstallatie
- De steenachtige afvalstoffen worden terplekke door ons verwerkt tot gecertificeerd menggranulaat 0/31,5.
- Het vrijkomende granulaat vervalt aan de aannemer en zal spoedig na het gereedkomen van het werk door ons worden afgevoerd.
- De kelders worden zuigleeg door u opgeleverd.

Dit kunnen wij u aanbieden voor:

€ 30.000,- (excl. BTW)

Het aanvoeren en verwerken van zand/grond:

- Er zal schone grond worden aangevoerd. De kwaliteit wordt aangetoond middels een AP04 certificaat en/of de bodemkwaliteitskaart
- De grond zal zo verwerkt worden, dat er een glad oppervlak achter blijft dat zich op maaiveldhoogte begint
- De bovenste 40 cm wordt voorzien van gezeefde teelaarde.
- De grond onder de bovenste teelaarde kan ook grond/zand worden gebracht dat niet aan de voorwaarden van teelaarde voldoet. Uiteraard is deze grond vrij van verontreinigingen.
- Indien er een weg / bouwput moet worden aangelegd, kunnen beide partijen dit beter voor aanvang van de werkzaamheden overleggen. Dit om dubbele werkzaamheden en dus dubbele kosten te voorkomen.
- De geschatte hoeveelheid grond die moet worden aangevoerd wordt door ons geschat op ca. 1600m³.

Dit kunnen wij u aanbieden voor:

€ 22.550,- (excl. BTW)

Wij hopen dat wij u met bovenstaande een passende aanbieding te hebben gedaan. Mocht u desondanks nog vragen hebben, staan wij u uiteraard te allen tijde te woord.

Met vriendelijke groet,

Oude Nijeweeme zand en grind BV
RGJ oude Nijeweeme

Op al onze aanbiedingen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. De aanbieding is alleen geldig in zijn geheel. Voor afzonderlijke onderdelen dient apart een offerte aangevraagd te worden. De prijzen zijn excl. 21% BTW. Betalingen binnen 30 dagen na factuurdatum, tenzij anders overeengekomen met de directie.

Maatschap Bruggink
Ottershagenweg 3
7637 PT OUD OOTMARSUM

Tubbergen, 17 februari 2015

Betreft: taxatierapport Nutterseweg 8 te Oud Ootmarsum

Verklaring

Op 22 februari 2007 heeft ondergetekende de bedrijfsopstallen staande en gelegen aan de Nutterseweg 8 te Oud Ootmarsum, opgenomen en gewaardeerd in het kader van de Rood voor Rood regeling van de Gemeente Dinkelland.

De totale waardering bedroeg afgerond € 132.473,- met een totale oppervlakte van 1.002 m² met als peildatum november 2006.

Maatschap Bruggink, Ottershagenweg 3, 7637 PT Oud Ootmarsum heeft ondergetekende gevraagd welke financiële consequenties het heeft wanneer de peildatum zou wijzigen naar november 2014.

Voor de berekening betekent dit dat op de opstallen acht jaar extra wordt afgeschreven. Echter in onderhavige taxatie zijn alle gewaardeerde opstallen al volledig of nagenoeg volledig afgeschreven.

Wanneer ondergetekende taxateur de taxatie volledig overnieuw zou doen met inachtneming van hogere bouwkosten en extra afschrijving van acht jaar zal de gecorrigeerde vervangingswaarde nagenoeg gelijk zijn of misschien zelfs iets hoger.

Ondergetekende adviseert dan ook om in de berekening van een financiële verantwoording uit te gaan van de getaxeerde waarde met als peildatum november 2006.

Waardering bouwkaavel Spölmanweg ong. te Oud Ootmarsum

Waardering van de bouwkaavel met prijspelldatum februari 2015, waarbij de eerste 1.000 m² gewaardeerd is op € 145.000,- met een huidige ondergrondswaarde van € 15.000,- (zie taxatierapport d.d. 17 februari 2015).

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

H.J.B. Tijink

Tubbergen

Nassaustraet 9 | 7651 CX Tubbergen | T 0546 - 727 828 | F 0546 - 727 829
BTW NL 300626712 B01 | KvK 08147905 | Bank 67.17.70.578

Opmerking

Oldenzaalsestraat 34 | 7591 GM Denekamp | T 0541 - 355 771 | F 0541 - 350 989
BTW NL 320050568 B01 | KvK 03183351 | Bank 13.64.76.880

www.weusthuismakelaardij.nl | info@weusthuismakelaardij.nl

KOPIE - Origineel is al ingediend bij Gemeente.

Taxatierapport Rood voor Rood Bruggink Oud Ootmarsum

Copie

TAXATIE RAPPORT

Bedrijf Bruggink
Nutterseweg te Oud Ootmarsum



Datum: 23 februari 2007

Bijlagen:

☒	Fotopresentatie gebouwen
☐	Overzichtskaart (1 : 25.000)
☒	Situatieschets erfperceel
☐	Kaart ontsluiting
☐	Bestemmingsplan
☒	Overig, nl. Rekenbladen GVV per stal

Paraaf taxateur: *W*

Pagina 1 van 7

Taxatierapport Rood voor Rood Bruggink Oud Ootmarsum

1. Opdrachtgever

Dienst Landelijk Gebied

Adres : Rosendaalsestraat 64
Postbus : 9079, 6800 ED Arnhem
Contactpersoon : A. van der Veen

2. Opdrachtoomschrijving

Het waarderen van de opstallen gelegen aan de Nutterseweg 8 te Oud Ootmarsum conform de taxatieopdracht d.d.: 21 februari 2007 met als peildatum **10 februari 2006**

3. Opdrachtnemer / taxateur

Naam	: H.J.B. Tjink	Naam	: J. Overweg
Adres	: Vollenhoekweg 4	Adres	: Vroomshoopseweg 2B
Postcode, plaats	: 7634 RE Tiligte	Postcode, plaats	: 7663 RL Den Ham
Telefoon	: 0541 221396	Telefoon	: 0546 673322
Telefax	: 0541 221523	Telefax	: 0546 673330
E-mailadres	: tjink.taxatie@agroweb.nl	E-mailadres	: info@vastgoedooost.nl

4. Doel taxatie

Het vaststellen van de waarde van de te slopen gebouwen in het kader van de Regeling Rood voor Rood (RVR). De waarde moet worden bepaald middels de gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de KWIN-normen 2005 - 2006.
Daarnaast moet de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen opgenomen worden.

5. Waarderingsgrondslag

- ☐ Waarde van de gronden in vrij economische verkeer
☐ Agrarische waarde van de gebouwen
☐ Niet-agrarische (verkoop-)waarde van de gebouwen
☒ Overig, nl. Gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de KWIN-normen 2005 - 2006 conform de uitgangspunten als genoemd in de provinciale beleidsregel Rood voor Rood met gesloten beurs.

6. Opnamedatum

Het object is bezocht op 22 februari 2007.

7. Objectgegevens

7.1 Kadastrale aanduiding

De taxatie heeft betrekking op perceel kadastraal bekend als:
(KADASTRALE OMSCHRIJVING EN MAAT) (Zie onder punt 7.12 en 8).

gedeeltelijke percelen zijn nauwkeurig op kaart weergegeven in de bijlage.

7.2 Eigenaar

Naam	: Maatschap Bruggink	Naam	:
Adres	: Ottershagenweg 3	Adres	:
Woonplaats	: 7637 PT Oud Ootmarsum	Woonplaats	:
Aandeel	: 1/1	Aandeel	:

7.3 Recht

- ☒ volledig eigendom;

Taxatierapport Rood voor Rood Bruggink Oud Ootmarsum

- ☐ bloot eigendom;
☐ overig, nl.

7.4.1 Gebruiker

- ☒ Eigenaar
☐ Naam:
Adres:
Postcode/plaats:

7.4.2. Gebruiksrecht

- ☐ Pacht
☐ Bruikleen
☐ Erfpacht
☐ Vruchtgebruik
☐ Overig nl.

7.5. Planologische bestemming

Taxateur is ervan uitgegaan dat de bestemming van het object door de gemeente Dinkelland getoetst is aan het bestemmingsplan.

7.6. Gebruik van de gronden

Op de gronden is afgesloten:

- | | |
|--|---------------------|
| ☐ Beheersovereenkomst | Overeenkomstnummer: |
| ☐ Beschikking Agr. Natuurbeheer | Beschikkingnummer: |
| ☐ Macsharrysteun | Overeenkomstnummer: |

7.7 Van belang zijnde belemmeringen

- ☐ Wet voorkeursrecht gemeente;
☐ Natuurschoonwet;
☐ Belemmeringenwet Privaatrecht;
☐ Monumentenwet;
☐ Natuurbeschermingswet;
☐ Erfdienstbaarheden, nl.;

☐ Overig, nl.:

7.8 Bron gegevens en informatie

- ☒ : Gemeente
☐ : Provincie
☐ : Infogroma
☐ : AKR
☐ : RAAK
☐ : Overig nl.

7.9 Aanwezige vergunningen

- ☐ Geen
☒ De milieuvergunning voor het beschreven object is door de gemeente Dinkelland gecontroleerd.
☐ Niet bekend
☐ Overig, nl.

7.10 Verleende rechten

- ☐ Jacht
☐ Visrecht
☐ Bruikleen
☐ Overig, nl.

7.11 Omschrijving gronden

Niet van toepassing

7.12. Omschrijving en waardering van opstallen

Paraaf taxateur:

WS 

Taxatierapport Rood voor Rood Bruggink Oud Ootmarsum

Kadastrale kenmerken:

Gemeente	sectie	nummer(s)
Denekamp	A	3805,4407, 4408 groot ca. 0.32.85 ha

Ligging bedrijfsgebouwen:

De taxatie heeft betrekking op 4(verschillende) bedrijfsgebouwen welke deels aaneengebouwd zijn. Deze bedrijfsgebouwen zijn genummerd. Deze nummering verwijst naar de bedrijfsgebouwen zoals deze zijn aangegeven in bijlage 2 'ligging bedrijfsgebouwen'. Bedrijf heeft wel hygiëne sluis, kantoor in de stal, spoelplaats, alarminstallatie, eigen waterinstallatie, noodstroomvoorziening, schone weg principe en heeft mestopslag capaciteit voor 9 maanden. Gelten in eigen opfok en deels doe het zelf KI en natuurlijke dekking. De biggen worden elders opgefokt.

Omschrijving bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouw 1A: Kraamhokken

- Vloeroppervlakte: 167m²
- Aantal eenheden: 2 afdelingen met totaal 26 hokken.
- Bouwjaar: Rompgebouw: 1960, afbouw 1972 en inrichting 1992
- Mestopslagcapaciteit: 9 maanden
- Vervangingswaarde per eenheid: € 3.525,- (kraamhokken)
 - Toeslag: Niet van toepassing
 - Aftrek: Handmatig voeren € 155,-
- Functionele correctie: niet van toepassing.
- Het betreft een stal met 2 afdelingen met totaal 26 hokken voor kraamzeugen, die liggen op halfrooster (stalen driehoeksrooster), hokafscheiding van asbest eternitplaten. Handmatig voeren in trog met voorraadbakjes. Voerpadventilatie met luchtaanvoer via centrale gang. Klimaatregelaar(EMI 2000). Verwarming middels nefit turbo HR 32 (bouwjaar 1992) hokken voorzien van vloerverwarming. Bijverwarming middels lampen en gaskappen in de afdeling.
- Schuur is opgetrokken van stenen spouw en gedekt met asbest cementplaten. Muren zijn niet geïsoleerd en het plafond is geïsoleerd met 7 centimeter dupanelplaten.

Bedrijfsgebouw 1B: Voerligboxen dragende zeugen

- Vloeroppervlakte: 117 m²
- Aantal eenheden: 54 voerligboxen
- Bouwjaar: 1978
- Mestopslagcapaciteit: 9 maanden
- Vervangingswaarde per eenheid: € 1.175,-
 - Toeslag: Niet van toepassing
 - Aftrek: Handmatig voeren € 185,-
- Functionele correctie: niet van toepassing
- Het betreft een stal voor dragende zeugen met 54 voerligboxen. Halfroostervloer van beton, boxen van gegalvaniseerd staal. Voeren handmatig in dubbele voorraadbakjes die centraal bediend kunnen worden. Mechanische ventilatie met luchtinlaat via kleppen in de zijgevel.
- Schuur is opgetrokken van stenen spouw en gedekt met asbest cementplaten. Muren zijn niet geïsoleerd en het plafond is geïsoleerd met 5 centimeter dupanelplaten

Taxatierapport Rood voor Rood Bruggink Oud Ootmarsum

Bedrijfsgebouw 2: Kraamhokken

- Vloeroppervlakte: 215 m²
- Aantal eenheden: 2 afdelingen met 27 hokken.
- Bouwjaar: Rompgebouw: 1972, afbouw 1972 en inrichting 1992
- Mestopslagcapaciteit: 9 maanden
- Vervangingswaarde per eenheid: € 3.525,- (kraamhokken)
 - Toeslag: Niet van toepassing
 - Aftrek: Handmatig voeren € 155,-
- Functionele correctie: niet van toepassing.
- Het betreft een stal met 2 afdelingen met 27 hokken voor kraamzeugen, die liggen op halfrooster (stalen driehoeksrooster), hokafscheiding van asbest eternitplaten. Handmatig voeren in trog met voorraadbakjes. Voerpadventilatie met luchtaanvoer via centrale gang. Klimaatregelaar (EMI 2000). Verwarming middels nefit turbo HR 32 (bouwjaar 1992) hokken voorzien van vloerverwarming. Bijverwarming middels lampen in de afdeling.
- Schuur is opgetrokken van stenen spouw en gedekt met asbest cementplaten. Muren zijn niet geïsoleerd en het plafond is geïsoleerd met 7 centimeter dupanelplaten.

Bedrijfsgebouw 3A + B: Kraamhokken met geltenhokken

- Vloeroppervlakte: 198 m²
 - Aantal eenheden: 1 afdeling met 13 kraamhokken en 6 geltenhokken.
 - Bouwjaar: Rompgebouw: 1967, afbouw 1985 en inrichting 1992
 - Mestopslagcapaciteit: 9 maanden
 - Vervangingswaarde per eenheid: € 3.525,- (kraamhokken)
 - Toeslag: Geltenhokken € 136,-
 - Aftrek: Handmatig voeren € 155,-
 - Functionele correctie: niet van toepassing.
 - Het betreft een stal met 6 geltenhokken en 1 afdeling met 13 hokken voor kraamzeugen, die liggen op halfrooster (stalen driehoeksrooster), hokafscheiding van asbest eternitplaten. Handmatig voeren in trog met voorraadbakjes. Voerpadventilatie met luchtaanvoer via centrale gang. Klimaatregelaar (EMI 2000). Verwarming middels nefit turbo HR 32 (bouwjaar 1992) hokken voorzien van vloerverwarming. Bijverwarming middels lampen en gaskappen in de afdeling.
 - Schuur is opgetrokken van stenen spouw en gedekt met pannen. Muren zijn niet geïsoleerd en het plafond is geïsoleerd met 7 centimeter dupanelplaten.
- Opmerking:** Toeslag geltenhokken berekend op basis van 3 extra hokken x € 590,-
(3*590/13=136)

Bedrijfsgebouw 3C: Voerligboxen dragende zeugen

- Vloeroppervlakte: 144 m²
- Aantal eenheden: 40 voerligboxen en 1 beerhok
- Bouwjaar: Rompgebouw: 1967, afbouw 1990 en inrichting 1992
- Mestopslagcapaciteit: 9 maanden
- Vervangingswaarde per eenheid: € 1.175,-
 - Toeslag: Niet van toepassing
 - Aftrek: Handmatig voeren € 185,-
- Functionele correctie: niet van toepassing
- Het betreft een stal voor dragende zeugen met 40 voerligboxen en 1 beerhok. Halfroostervloer van beton, boxen van gegalvaniseerd staal. Voeren handmatig in dubbele voorraadbakjes die centraal bediend kunnen worden. Mechanische ventilatie met luchtinlaat via kleppen in de zijgevel.
- Schuur is opgetrokken van stenen spouw en gedekt met asbest cementplaten. Muren zijn niet geïsoleerd en het plafond is geïsoleerd met 5 centimeter dupanelplaten

Bedrijfsgebouw 4: Voerligboxen guste zeugen

- Vloeroppervlakte: 161 m²
- Aantal eenheden: 63 voerligboxen
- Bouwjaar: 1992
- Mestopslagcapaciteit: 9 maanden
- Vervangingswaarde per eenheid: € 1.425,-
 - Toeslag: Niet van toepassing
 - Aftrek: Handmatig voeren € 185,-
- Functionele correctie: niet van toepassing
- Het betreft een stal voor guste zeugen met 63 voerligboxen. Halfroostervloer van beton, boxen van gegalvaniseerd staal. Voeren handmatig in dubbele voorraadbakjes die centraal bediend kunnen worden. Mechanische ventilatie met luchtinlaat via kleppen in de zijgevel.
- Schuur is opgetrokken van stenen spouw en gedekt met asbest cementplaten. Muren zijn niet geïsoleerd en het plafond is geïsoleerd met 5 centimeter dupanelplaten

Vaste mestopslag:

Oppervlakte: 60 m²
 Materiaal: Gestort beton met wand (33 m²) van betonelementen
 Staat van onderhoud: Goed
 Aangelegd: Gemiddeld 1995
 Vervangingswaarde € 65,-/m² voor vloer en € 110,-/m² voor wand.

Berekening mestproductie en opslag			
	Norm m ³	aantal	totaal m ³
	jaar	dieren	
Zeug met biggen	5,8	66	382,8
Zeug zonder biggen	2,8	157	439,6
Opfokzeug en beren	1,3	36	46,8
Mestproductie/jaar			869,2
Mestproductie in 9 maand			651,9
Bij gemiddelde bezetting van 85%			554,1
Mestopslag capaciteit aanwezig			537
Conclusie: Op het bedrijf is opslag aanwezig voor ca. 9 maand			

Berekening aftrek handmatig voeren.	
Kwin norm bij 444 plaatsen	
	Norm
Gemiddeld per zeug	
Stalaanpassing KH/hok	€ 155
Stalaanpassing BOH/hok	€ 170
Stalaanpassing VLB/hok	€ 185

8. Recapitulatie

Bedrijfsgebouw		Oppervlakte (m²)	Inhoud (m³)	Gecorrigeerde vervangingswaarde (€)	
1A	Kraamhokken	167		€	21.905,00
1B	Voerligboxen	117		€	17.575,00
2	Kraamhokken	215		€	26.330,00
3 A+B	Kraamhokken	198		€	11.894,00
3C	Voerligboxen	144		€	12.061,00
4	Voerligboxen	161		€	38.484,00
	Vaste mestopslag			€	4.424,00
Totaal		1002	0	€	132.473,00

9. Ondertekening

Taxateur verklaart ieder voor zich dat hij:

- gehandeld heeft te goeder trouw en naar beste weten en kunnen;
- bij de waardering er van is uitgegaan dat er geen sprake is van bodemverontreiniging of andere mogelijke verontreinigingen;
- dit rapport niet heeft opgesteld als bouwkundig rapport;
- ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens andere dan de opdrachtgever aanvaardt;
- niet eerder een taxatie voor andere doeleinden heeft verricht voor het betreffende object;
- geen zakelijke en / of privé relatie met eigenaar heeft.

Aldus vastgesteld in drievoud op 18 maart 2007 te Tilligte/ Den Ham

Naam taxateur : H.J.B. Tijink
Adres : Vollenhoekweg 4
Postcode, plaats : 7634 RE Tilligte

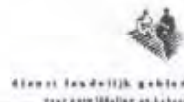
Naam taxateur : J.Overweg
Adres : Vroomshoopseweg 2B
Postcode, plaats : Den Ham

Handtekeningen



Rekenblad GVW Fokzeugen Kraamhokken

2005-2006



Gegevens aanvrager

naam Bruggink
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer Stal 1A
oppervlakte 187 m2

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

onderdeel	verv.waarde KWIN/plaats	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid kraamhok	aantal kraamhok	vervangingswaarde
stal + NH3 reducerende systemen	€ 3.525	€ 155	€ 3.370	26	€ 87.820

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	87.820
restwaarde 25%	€	21.905
vervangingswaarde-restwaarde	€	65.715

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

aanwezig	afschrijvingsaandeel	onderdeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	afschrijving	waarde na afschrijving
100%	romp	35%	€ 23.000	1980	48	100% € 23.000	€ -
100%	afbouw	32%	€ 21.029	1972	34	100% € 21.029	€ -
100%	inrichting	33%	€ 21.686	1992	14	100% € 21.686	€ -

onderstaande tabel *aflezen* invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernietigd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgesplitst' en een apart rekenblad worden ingevuld

onderdeel	inschaffing	bedrag	bouwjaar	leeftijd	afschrijving	waarde na afschrijving
romp	0%	€ -	-	0	0% € -	€ -
afbouw	0%	€ -	-	0	0% € -	€ -
inrichting	0%	€ -	-	0	0% € -	€ -

Totaal na technische afschrijving € -

Functionele afschrijving

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

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	21.905
	€	21.905

gecorrigeerde vervangingswaarde € 21.905

Rekenblad GVW Fokzeugen Dragend

2005-2006



Gegevens aanvrager

naam Bruggink
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer Stal 1B
oppervlakte 117 m2

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

onderdeel	verv.waarde KWIN/plaats	toeslag/ afrek	verv.waarde per plaats	aantal plaatsen	vervangingswaarde
stal + NH3 reducerende systemen	€ 1.175	€ 185	€ 990	54	€ 53.460

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	53.460
restwaarde 25%	€	13.365 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	40.095

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel			afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	afschrijving
100% romp	35%	€ 14.033	1978	28	70% € 9.823 € 4.210
100% afbouw	32%	€ 12.830	1978	28	100% € 12.830 € -
100% inrichting	33%	€ 13.231	1978	28	100% € 13.231 € -

onderstaande tabel **alleen** invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
In alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknijpt' en een apart rekenblad worden ingevuld

investeringen in onderdeel					afschrijving		waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Totaal na technische afschrijving					€	4.210	

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	4.210
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	4.210

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	4.210
restwaarde	€	13.365 +
	€	17.575

gecorrigeerde vervangingswaarde € 17.575

Rekenblad GVW Fokzeugen Kraamhokken

2005-2006



Gegevens aanvrager

naam Bruggink
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer Stal 2
oppervlakte 215 m²

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

onderdeel	verv. waarde KVVH/plaats	toeslag/ aftrek	verv. waarde per eenheid kraamhok	aantal kraamhok	vervangingswaarde
stal + NH3 reducerende systemen	€ 3.525	€ 155	€ 3.370	27	€ 90.990

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	90.990
restwaarde 25%	€	22.748 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	68.243

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

technische beschrijving					afschrijving		waarde na
onderdeel							afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
100%	romp	35% € 23.885	1972	34	85% € 20.302	€ 3.583	
100%	afbouw	32% € 21.838	1972	34	100% € 21.838	-	
100%	inrichting	33% € 22.520	1992	14	100% € 22.520	-	

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

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

Totaal na technische afschrijving € 3.583

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	3.583
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	3.583

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	3.583
restwaarde	€	22.748 +
	€	26.330

gecorrigeerde vervangingswaarde € 26.330

Rekenblad GVW Fokzeugen Kraamhokken

2005-2006


 Gemeentelijk gebied
 van de gemeente
Gegevens aanvrager
 naam Bruggink
 aanvraagnummer
Gegevens bedrijfsgebouw
 bedrijfsgebouwnummer Stal 3 A+B
 oppervlakte 198 m2

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

onderdeel	verv.waarde KVIN/plaats	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid kraamhok	aantal kraamhok	vervangingswaarde
stal + NH3 reducerende systemen	€ 3.525	€ 19	€ 3.506	13	€ 46.678

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	46.678
restwaarde 25%	€	11.395
vervangingswaarde-restwaarde	€	34.184

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)**Technische afschrijving**

aanwezig	afschrijvingsaandeel	onderdeel			leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
		bedrag	bouwjaar			procent	bedrag	
100%	romp	35% € 11.964	1987	39		98%	€ 11.665	€ 299
100%	afbouw	32% € 10.939	1985	21		100%	€ 10.939	€ -
100%	inrichting	33% € 11.281	1992	14		100%	€ 11.281	€ -

 onderstaande tabel **niet** 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%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 299

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	299
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	299

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	299
restwaarde	€	11.395
	€	11.694

gecorrigeerde vervangingswaarde € 11.694

Rekenblad GVW Fokzeugen Dragend

2005-2006


 Staat en Landelijke gebied
 gemeente Bruggink
Gegevens aanvrager
 naam Bruggink
 aanvraagnummer
Gegevens bedrijfsgebouw
 bedrijfsgebouwnummer Stal 3C
 oppervlakte 144 m2

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

onderdeel	verv.waarde KVIN/plaats	toeslag/ aftrek	verv.waarde per plaats	aantal plaatsen	vervangingswaarde
stal + NH3 reducerende systemen	€ 1.175	€ 165	€ 990	40	39.600
					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	39.600
restwaarde 25%	€	9.900 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	29.700

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)**Technische afschrijving**

aanwezig	afschrijvingsaandeel	onderdeel			afschrijving		waarde na afschrijving
		bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
100%	romp	35% € 10.395	1967	39	98%	€ 10.135	€ 260
100%	afbouw	32% € 9.504	1990	16	80%	€ 7.603	€ 1.901
100%	inrichting	33% € 9.801	1992	14	100%	€ 9.801	€ -

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

onderdeel	inschatting	Investerings in onderdeel			afschrijving		waarde na afschrijving
		bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Totaal na technische afschrijving							€ 2.161

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	2.161
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	2.161

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	2.161
restwaarde	€	9.900 +
	€	12.061

 gecorrigeerde vervangingswaarde € 12.061

Rekenblad GVW Fokzeugen Gust

2005-2006



Alleen landelijk gebied
vervaluteffekt op kosten

Gegevens aanvrager

naam Bruggink
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer Stal 4
oppervlakte 161 m2

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

onderdeel	verv.waarde KWIN/plaats	toeslag/ aftrek	verv.waarde per plaats	aantal plaatsen	vervangingswaarde
stal + NH3 reducerende systemen	€ 1.425	€ 185-	€ 1.240	83	€ 78.120
					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	78.120
restwaarde 25%	€	19.530 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	58.590

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

aanwezig	afschrijvingsaandeel	onderdeel			leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
		bedrag	bouwjaar			procent	bedrag	
100%	romp	35% € 20.507	1992	14		35%	€ 7.177	€ 13.329
100%	afbouw	32% € 18.749	1992	14		70%	€ 13.124	€ 5.625
100%	inrichting	33% € 19.335	1992	14		100%	€ 19.335	€ -

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd

In alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknipt' en een apart rekenblad worden ingevuld

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

Totaal na technische afschrijving € 18.954

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	18.954
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	18.954

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	18.954
restwaarde	€	19.530 +
	€	38.484

gecorrigeerde vervangingswaarde € 38.484

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

2005-2006



direct landelijk gebied

naar vaste toelating en toelating

Gegevens aanvrager

naam Bruggink
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer Vaste meet opslag
oppervlakte 60 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv. waarde in €	eenheid	vervangingswaarde		
			per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stro/hooi opslag	75-110	per m2	€ -		€ -
werktuigberging open	85-125	per m2	€ -		€ -
werktuigberging gesloten	105-140	per m2	€ -		€ -
werkplaats	120-160	per m2	€ -		€ -
totaal sleufsilos / vaste mestopslag					€ 7.530
vloer vaste mestopslag	50-75	per m2	€ 65	60	€ 3.900
vloer sleufsilos	25-40	per m2	€ -		€ -
wanden	90-135	per m2 wand	€ 110	33	€ 3.630
persapput 2 m3 / gierput	400	per stuk	€ -		€ -
persaggoot / giergoot	9-14	per m	€ -		€ -
Overige gebouwen					
			€ -	0 €	-
Totaal					€ 7.530

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	7.530
restwaarde 25%	€	1.883 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	5.648

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv. waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooi opslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilos / vaste mestopslag	5,0%	€ 5.648	1995	11	55%	€ 3.106	€ 2.541
Overige gebouwen							
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
							€ 2.541

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	2.541
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	2.541

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	2.541
restwaarde	€	1.883 +
	€	4.424

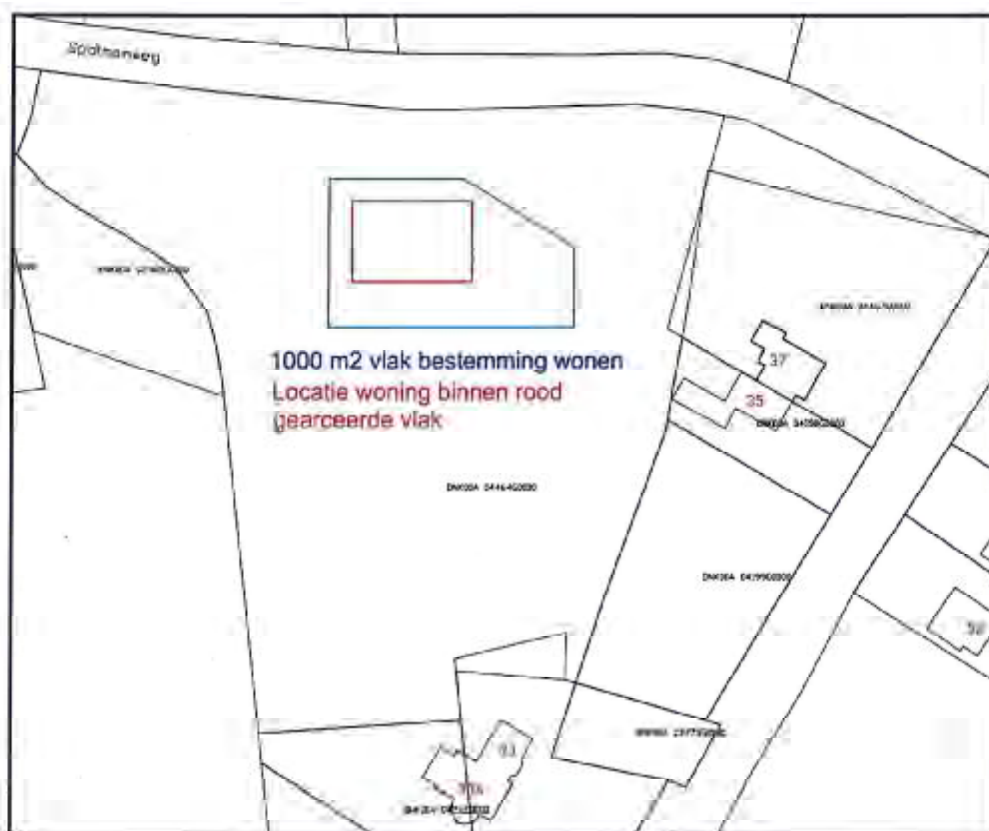
gecorrigeerde vervangingswaarde € 4.424

KOPIE - Origineel is al ingediend bij Gemeente.



TAXATIE RAPPORT

Bouwkaavel
Spölmanweg ong. te Oud ootmarsum



Datum: 17 februari 2015

Bijlagen:

☐	Fotopresentatie gebouwen
☐	Overzichtskaart (1 : 25.000)
☒	Situatieschets bouwkaavel
☐	Kaart ontsluiting
☐	Bestemmingsplan
☐	Overig: nl.

1. Opdrachtgever

Naam : Maatschap Bruggink
Adres : Ottershagenweg 3
Postbus : 7637 PT Oud Ootmarsum
Contactpersoon : P. Bruggink

2. Opdrachtoomschrijving

Het waarderen van een bouwkaavel gelegen aan de Spöلمانweg ong. te Oud Ootmarsum conform de taxatieopdracht d.d.: 11 februari 2015 met peildatum **februari 2015**.

3. Opdrachtnemer / taxateur

Naam : H.J.B. Tijink
Adres : Vollenhoekweg 4
Postcode, plaats : 7634 RE Tilligte
Telefoon : 0541 221396
E-mailadres : tijinktaxatie@gmail.com

4. Doel taxatie

Het vaststellen van de bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit door het bepalen van de waarde van een bouwkaavel in het kader van de Regeling Rood voor Rood (RVR). De waarde moet worden bepaald middels de vrije verkoopwaarde vergelijkingsmethode.

5. Waarderingsgrondslag

- ☒ Waarde van de bouwkaavel (1.000 m²) t.b.v. particuliere bewoning in het vrije economische verkeer
☐ Agrarische waarde van de gebouwen
☐ Niet-agrarische (verkoop-)waarde van de gebouwen
☐ Overig, nl.

6. Opmatedatum

Het object is bezocht op 16 februari 2015.

7. Objectgegevens

7.1 Kadastrale aanduiding

De taxatie heeft betrekking op perceel kadastraal bekend als:
(KADASTRALE OMSCHRIJVING EN MAAT) (Zie onder punt 7.12 en 8).

Gedeeltelijke percelen zijn nauwkeurig op kaart weergegeven in de bijlage.

7.2 Eigenaar

Naam : Maatschap Bruggink
Adres : Ottershagenweg 3
Woonplaats : 7637 PT Oud Ootmarsum

7.3 Recht

- ☒ volledig eigendom;
☐ bloot eigendom;
☐ overig, nl.

7.4.1 Gebruiker

- ☒ Eigenaar
☐ Naam:
Adres:
Postcode/plaats:

7.4.2. Gebruiksrecht

- ☐ Pacht
☐ Bruikleen
☐ Erfpacht
☐ Vruchtgebruik
☐ Overig nl.

7.5. Planologische bestemming

Taxateur is ervan uitgegaan dat de bestemming van het object door de gemeente Dinkelland getoetst is aan het bestemmingsplan.

7.6. Gebruik van de gronden

Op de gronden is afgesloten:

- | | |
|--|---------------------|
| ☐ Beheersovereenkomst | Overeenkomstnummer: |
| ☐ Beschikking Agr. Natuurbeheer | Beschikkingnummer: |
| ☐ Macsharrysteun | Overeenkomstnummer: |

7.7 Van belang zijnde belemmeringen

- ☐ Wet voorkeursrecht gemeente;
☐ Natuurschoonwet;
☐ Belemmeringenwet Privaatrecht;
☐ Monumentenwet;
☐ Natuurbeschermingswet;
☐ Erfdienstbaarheden, nl.:
☐ Overig, nl.:

7.8 Bron gegevens en informatie

- ☒ : Gemeente
☐ : Provincie
☐ : Infogroma
☐ : AKR
☐ : RAAK
☐ : Overig nl.

7.9 Aanwezige vergunningen

- ☐ Geen
☒ Het object is door de gemeente Dinkelland gecontroleerd.
☐ Niet bekend
☐ Overig, nl.

7.10 Verleende rechten

- ☐ Jacht
☐ Visrecht
☐ Bruikleen
☐ Overig, nl.

7.11 Omschrijving gronden

Niet van toepassing

7.12. Omschrijving en waardering van opstallen

Kadastrale kenmerken:

Gemeente	sectie	nummer(s)
Denekamp	A	4464 gedeeltelijk, groot 0.50.00 ha

8. Waardering

datum prijspeil: **februari 2015**

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

De kavelwaarde van 1.000 m² op basis van nieuw te stichten bouwblok is vastgesteld op € 145.000 (zegge: eenhonderdvijfenveertigduizend euro).

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

Opmerking:

Betreft een kavel gelegen op een nog nieuw te bestemmen bouwvlak waarbij in de waardering geen rekening is gehouden met bijkomende kosten o.a. planschade risico enz.

9. Ondertekening

Taxateur verklaart ieder voor zich dat hij:

- gehandeld heeft te goeder trouw en naar beste weten en kunnen;
- bij de waardering er van is uitgegaan dat er geen sprake is van bodemverontreiniging of andere mogelijke verontreinigingen;
- dit rapport niet heeft opgesteld als bouwkundig rapport;
- ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens andere dan de opdrachtgever aanvaardt;
- niet eerder een taxatie voor andere doeleinden heeft verricht voor het betreffende object;
- geen zakelijke en / of privé relatie met eigenaar heeft.

Aldus vastgesteld in drievoud op 17 februari 2015 te Tiligte

Naam taxateur : H.J.B. Tjink
Adres : Vollenhoekweg 4
Postcode, plaats : 7634 RE Tiligte

Handtekeningen

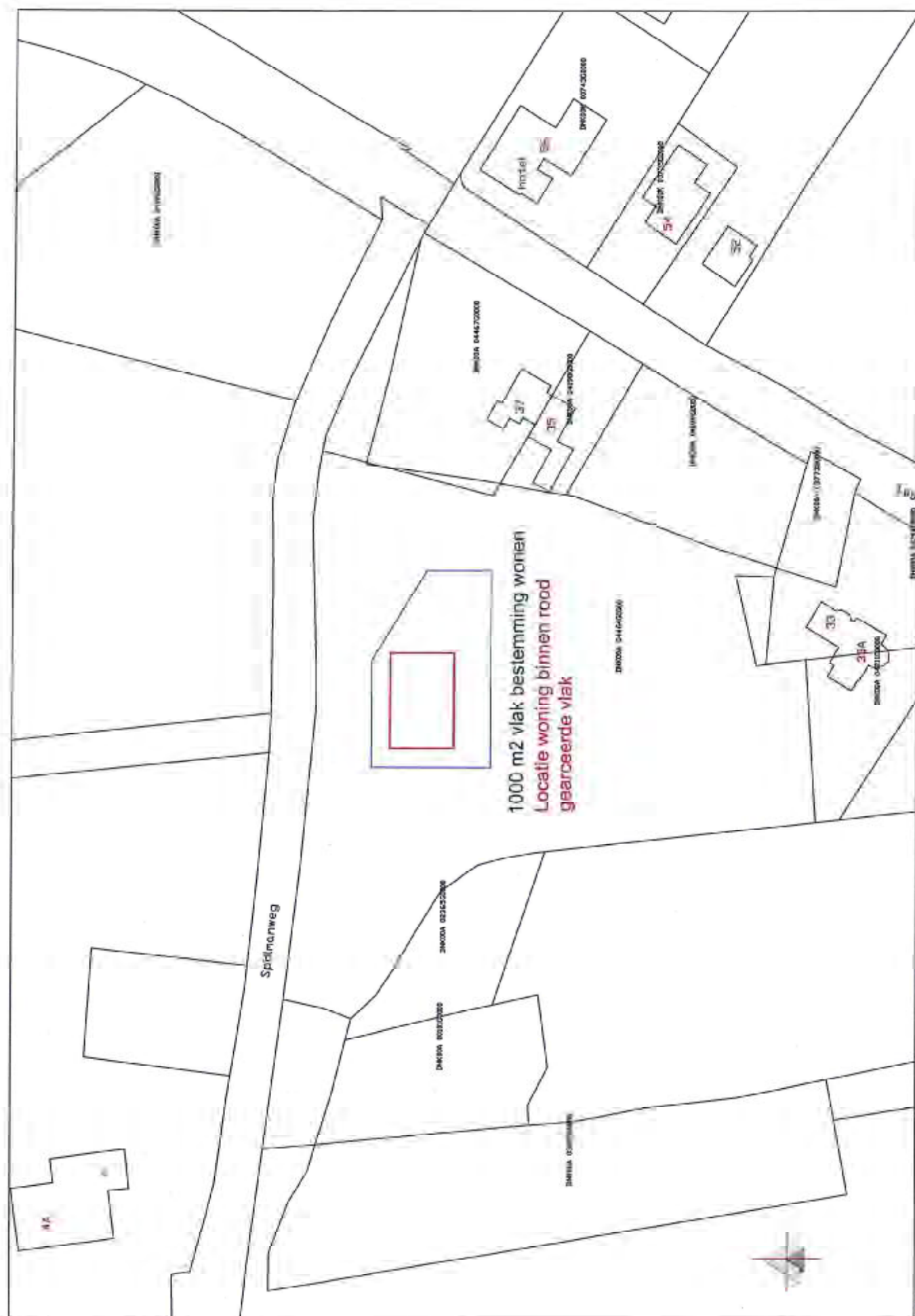


Bij realisering van 1 kavel:

Kavel 1: Nieuw te vormen kavel, totaal 1.500 m² (zie kadastrale kaart)

Staffel per 1000 m ²		Kavelwaarde	Huidige waarde
1e 1000 m ²		€ 145.000	€ 15.000
2e 1000 m ²		€ 72.500	€ 15.000
3e 1000 m ²		€ 36.250	€ 15.000
4e 1000 m ²		€ 18.125	€ 15.000
5e 1000 m ²		€ 9.063	€ 15.000
TOTAAL		€ 280.938	€ 75.000





Geachte relatie,

Op 12-02-2015 om 11:08 uur heeft het Kadaster een verzoek van u ontvangen om een of meer kadastrale percelen te splitsen met ordernummer 6029608 en als referentie 74046/SKO.

Dit verzoek is inmiddels door ons verwerkt met het volgende resultaat:

Perceel DNK00 A 4464 is gesplitst in de volgende nieuwe percelen:

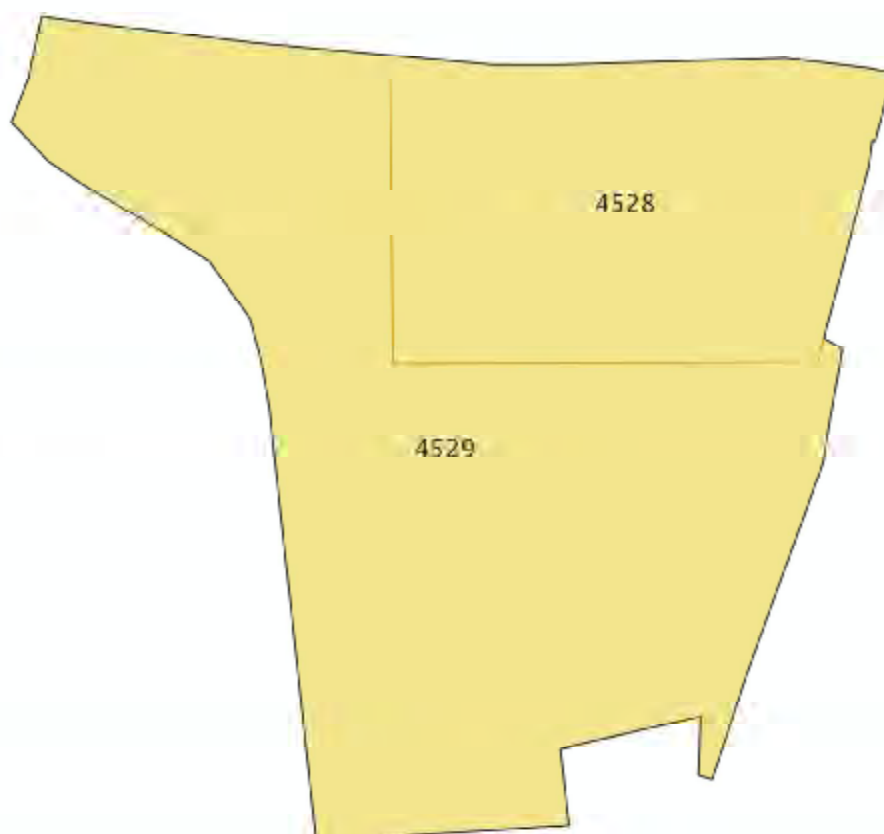
perceelnummer	oppervlakte (in centiare)
4528	2702
4529	5828

De berekende oppervlakte en de nieuwe grenzen van de nieuwe percelen hebben slechts een voorlopige status. Dit betekent dat na verificatie van de nieuwe grenzen in het terrein de perceelsgrootte zal worden vastgesteld.

In de toegevoegde kaartbijlage wordt de situatie getoond van de nieuw gevormde percelen en bijbehorende nieuwe kadastrale aanduidingen.

Wanneer u denkt dat de gevormde percelen onjuist zijn, dan kunt u dit binnen één week aan het Kadaster kenbaar maken via e-mail naar pilot.grenzen@kadaster.nl, onder vermelding van het ordernummer.

Met vriendelijke groet,
het Kadaster



0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:1000

- 12345 Perceelnummer
- Kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Door splitsing gevormd perceel

Kadastrale gemeente DENEKAMP

Sectie A

Perceel 4464



Aan deze weergave van het splitsingsresultaat kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

7.4 Overzicht kosten

Omschrijving				Toelichting
Bouwrijpe woningbouwkavel (1000 m2)		€ 145.000,00		Bron: Taxatierapport H.J.B Tijink februari 2014
Af: huidige waarde kavel (1000 m2)	€	15.000,00		Bron: Taxatierapport H.J.B Tijink februari 2014
Af: Bouwrijpmaken	€	-	€ 15.000,00	Bouwrijpmaken, betreft € 10,000,- dit zal bij de nieuwe Beleidsnotitie niet meer meegenomen mogen worden.
* Waarde bouwrecht			€ 130.000,00	
Af: Sloopkosten (1002 m2)	€	25.050,00		Vast bedrag van € 25,- / m2. is € 25.050, werkelijke bedrag ligt op € 36.300,-
Af: 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€	39.741,90		Gecorrigeerde vervangingswaarde betreft: € 132,473,- Bron: Taxatierapport H.J.B. Tijink en J. Overweg, 23 Februari 2007.
Af: Asbestsaneringskosten	€	22.385,00	€ 87.176,90	Offerte Oude Nijeweme
Investeren in ruimtelijke kwaliteit			€ 42.823,10	
Af: Advies en plankosten	€	25.000,00		BTL (Advies), Van 't Erve advies, Oversticht, Beusmans en Janssen bestemmingsplan en plan onderzoeken. (Gezamenlijk € 35,951,20, dit is nog zonder leges) Echter er is gerekend met een maximum aan kosten van € 25,000,- hoewel de werkelijke kosten aanmerkelijk hoger liggen.
Af: Landschappelijke inrichting (1)	€	31.823,00		Offerte BTL Inrichting locatie Nutterseweg & Spolmanweg
Af: Landschappelijke inrichting (2)	€	27.285,50	€ 84.108,50	Offerte Oude Nijeweme zand en grind B.V. (Opvullen ruimte door verwijderen mestkelders)
Nog te investeren in plattelandfonds			€ 41.285,40-	